



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 48162-09-13 חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ נ' גודה בקרי(פורמלי) ואח'
תא"ק 12278-02-14 גודה בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת יעל ייטב

התובעת (ב-13-09-48162, הנתבעת ב-14-02-12278)
חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד ד"ר הראל ארנון ועו"ד צפנת נורדמן

נגד

- | | |
|----------------------------------|-------------------------|
| 1.זכרייא סלים גודה בקרי (פורמלי) | הנתבעים (ב-13-09-48162, |
| 2.ווסאל בקרי | התובעים ב-14-02-12278) |
| 3.נאיל בקרי | |
| 4.נאדר בקרי | |
| 5.חאזם בקרי | |
| 6.חאתם בקרי | |
| 7.נאדרה סלים סאח'ב | |
| 8.נדאא אבו רג'ב תמימי | |
| 9.פדאא סלים זלום | |
| 10.עבד אלמועטי גוד סלים בקרי | |
| 11.נדאל פרחאת סלים בקרי | |
| 12.תאמר יוסרי בקרי | |
| 13.מטלק גודי בקרי | |
| 14.גואד בקרי | |
| 15.עמאד גודה בקרי | |

ע"י ב"כ עו"ד סאמר שחאדה

פסק דין

1

2

3

מבוא

1. שתי תביעות, שהדיון בהן אוחד, בעניין מקרקעין ששטחם כ-3 דונם, הכוללים קרקע ומבנה מגורים, הידועים כחלקה 68 בגוש 34416, והמצויים באזור תל-רומיידה בחברון. (להלן- "המקרקעין").

6



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 48162-09-13 חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ נ' גודה בקרי(פורמלי) ואח'
תא"ק 12278-02-14 גודה בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

תיק חיצוני:

2. בתביעה הראשונה (שהוגשה בתיק 48162-09-13, להלן- "התביעה הראשונה")
עתרה התובעת לצו הצהרתי שלפיו יצהיר בית המשפט כי לתובעת הזכות לרכוש את
המקרקעין מהנתבעים, לפי שווים, ולצו עשה שלפיו יורה בית המשפט לנתבעים
לבצע כל פעולה הנדרשת לשם ביצוע המכירה. לחילופין עתרה התובעת לצו הצהרתי
שלפיו מוטל על הנתבעים לשלם לה פיצוי בסך של 1,140,000 ₪, בגין פעולות השבחה
במקרקעין, כתנאי לפינויו. התביעה השנייה (שהוגשה בתיק 12278-02-14, להלן-
"התביעה השנייה") הוגשה על ידי הנתבעים, ובגדרה עתרו הנתבעים לפינוי וסילוק
ידה של התובעת מהמקרקעין, ולתשלום דמי שימוש ראויים בגין השימוש שעשתה
במקרקעין.

3. הצדדים סרבו להצעות בית המשפט לסיים את התיק בפשרה, ועל כן אין מנוס
מהכרעה במחלוקות בין הצדדים.

4. אקדים ואציין כי לאחר שמיעת הראיות וטענות הצדדים מצאתי שיש לדחות את
התביעה הראשונה ולקבל את התביעה השנייה.

רקע עובדתי

5. התובעת היא חברה ירדנית הרשומה ברשם החברות ביו"ש, ופועלת לקידום
התיישבות יהודית בשטחים, לרבות בעיר חברון.

6. הנתבעים הם יורשיו על פי דין של המנוח זכריא בקרי ז"ל, בהתאם לצו ירושה של
בית הדין השרעי בחברון מיום 22.10.13. על פי רישומי משרד רשות המסים במשרד
האוצר ברשות הפלסטינית, זכאים הנתבעים להירשם כבעלי הזכויות במקרקעין.
על פי אותם רישומים השטח המדוד של המקרקעין הוא 2,856 מ"ר. על הקרקע בנוי
בניין ששטחו כ- 512 מ"ר. סמוך לאחר פרוץ האינתיפאדה השנייה, בתחילת שנת
2001, עזבו הנתבעים את המקרקעין. לטענתם נאלצו לעשות זאת בעקבות המגבלות
שהטילו כוחות הביטחון על האוכלוסייה הפלסטינית באזור, ונוכח הצקות בלתי
פוסקות מצד המתישבים היהודים במקום לתושבים הפלסטינים. את המקרקעין
השכירו ליועד לפיתוח חברון.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 48162-09-13 חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ נ' גודה בקרי(פורמלי) ואח'
תא"ק 12278-02-14 גודה בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 7. בשנת 2005 התקשרו נציגיה של התובעת עם אדם בשם האני נאגיי אלבטש (להלן-
2 "אלבטש"), שהציג עצמו כבעל הזכויות במקרקעין, לאחר שרכש אותן מהנתבעים.
3 לאחר שהתובעת ערכה לטענתה בדיקות באשר לזכויות, ועל יסוד המסמכים שנראו
4 לה כמסמכים תקפים ומהימנים שנערכו כדין, רכשה התובעת בשנת 2005 את
5 הזכויות בתמורה לסך של למעלה מ- \$ 300,000.
- 6 8. התובעת מסרה את המקרקעין למגורי מתיישבים יהודים בחברון. במקרקעין בוצעו
7 עבודות שיפוץ ובניה שונות בבניין שעמד במקום עוד לפני המכירה, וכן בחצר,
8 במועדים שלא התבררו בפני. לטענת התובעת ניטע במקרקעין כרם, שתואר בחוות
9 דעתו של שמאי מטעם התובעת ככרם בת 200 גפנים. גם מועד הנטיעה של הכרם לא
10 התברר בפני, ובכל מקרה המומחה מטעם הנתבעים שביקר במקרקעין מספר שנים
11 לאחר מכן, ציין בחוות דעתו כי הוא לא ראה גפנים במקרקעין.
- 12 9. עוד בשנת 2005 החלה חקירה משטרתית שנסובה על עסקת המכר של המקרקעין,
13 בעקבות תלונה שהגישו הנתבעים, וב- 31.7.05 התקבל דוח מז"פ שלפיו היו מסמכי
14 העברת הזכויות לתובעת מזויפים.
- 15 **ההליכים המשפטיים בתיקים אחרים**
- 16 10. בגין המקרקעין התנהלו מספר הליכים משפטיים בערכאות השונות. בשנת 2005
17 הוגשה תביעת פינוי לבית משפט השלום בירושלים נגד השוהים במקרקעין, לאחר
18 שזהותם נודעה בסיוע חוקר פרטי. התביעה התבררה בתיק 9448/05 הוועד לפתוח
19 חברון נ' אלקובי ואח'. בפסק הדין שניתן בהעדר הגנה ניתן צו פינוי. במסגרת בקשה
20 שהוגשה לביטול פסק הדין הודיעו הנתבעים באותו הליך שהם עזבו את המקרקעין,
21 והתובעת היא זו המחזיקה בהם.
- 22 11. בשנת 2006 הגישו הנתבעים נגד התובעת תביעת פינוי בבית משפט השלום
23 בירושלים, אשר התבררה בתיק 15372/06. בבקשה לרשות להתגונן טענה התובעת
24 לזכויות בעלות במקרקעין, ובית המשפט המליץ לנתבעים למחוק את התביעה
25 ולהגיש תחתיה תביעת בעלות בבית המשפט המחוזי.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 48162-09-13 חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ נ' גודה בקרי(פורמלי) ואח'
תא"ק 12278-02-14 גודה בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

תיק חיצוני:

1 12. בשנת 2007 הוגש בג"ץ 5979/07 עיריית חברון נ' מדינת ישראל ואח', שבעקבותיו
2 הוציא ראש המנהל האזרחי דרישה לתובעת לפינוי המקרקעין. התובעת הגישה ערר
3 על דרישה זו בפני וועדת העררים הצבאית (4/09) והדיון בו עוכב עד לבירור מצב
4 הזכויות בתביעה שהוגשה לבית המשפט המחוזי. עתירה נוספת לבג"ץ הוגשה בשנת
5 2011 (בג"ץ 9732/11 זכריא בכרי נ' ועדת הערר הצבאית ביו"ש). העתירה נדחתה
6 (בעיקר נוכח קיומם של ההליכים בבתי המשפט האזרחיים).

7 13. ביום 17.7.09 הגישו הנתבעים לבית המשפט המחוזי בירושלים תביעה להכרה
8 בזכויות הבעלות שלהם במקרקעין, אשר התבררה בתיק 3329/09 (להלן- "תביעת
9 הבעלות"). פסק הדין בתביעת הבעלות ניתן ביום 18.4.12, ובגדרו נקבע כי לא זו
10 בלבד שלא עלה בידי התובעת להוכיח כי היא רכשה את הזכויות במקרקעין, עלה
11 בידי הנתבעים להוכיח שהזכויות מעולם לא נמכרו על ידם. בית המשפט קיבל את
12 התביעה, והצהיר כי לתובעת אין כל זכות במקרקעין. עוד נקבע כי במישור היחסים
13 בין התובעת לנתבעים, הנתבעים הם בעלי המקרקעין, אף נקבע כי "ממילא יש
14 להורות על סילוק ידם של הנתבעים מהנכס".

15 14. על פסק הדין בתביעת הבעלות הוגש ערעור לבית המשפט העליון, אשר נדון בע"א
16 4503/12. ביום 8.1.14 ניתן פסק דינו של בית המשפט העליון, שאישר את קביעותיו
17 של פסק הדין בתביעת הבעלות, ואולם הורה על מחיקת המילים "ממילא יש להורות
18 על סילוק ידם של הנתבעים מהנכס" בשל כך שבגדרה של התביעה להכרה בבעלות
19 לא התבקש סעד של פינוי מהמקרקעין.

20 15. לשם השלמת התמונה אציין כי כנגד אלבטש ושותפיו הוגש כתב אישום בשנת 2011,
21 בגין זיוף מסמכים ומרמה במכירת המקרקעין לתובעת. הצדדים לא עדכנו כיצד
22 הסתיים ההליך.

23 16. עוד ראוי לציין לשם השלמת התמונה כי התובעת לא הגישה תביעה כלשהי נגד מי
24 מהמעורבים במכירה של הזכויות לידיה, או נגד מי מאלו שלהם שילמה לטענתה את
25 כספי התמורה.

26





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 48162-09-13 חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ נ' גודה בקרי(פורמלי) ואח'
תא"ק 12278-02-14 גודה בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

תיק חיצוני:

1

תמצית טענות הצדדים

17. תמצית טענתה של התובעת היא כי היא נפלה קרבן לתרגיל עוקץ מתוחכם, שבעקבותיו השקיעה ממון רב בתשלום למתחזה עבור הזכויות במקרקעין, ולאחר מכן בשיפוצם ובהשבחתם של המקרקעין. נטען כי בהתאם לדיני המקרקעין ביהודה ושומרון, ונוכח העובדה שהתובעת בנתה במקרקעין והשביחה אותם, בתום לב מוחלט, בסכום העולה על שווי המקרקעין, זכאית היא לדרוש את מכירת המקרקעין לידיה, ולשלם את תמורתם לבעלים, בהתאם לשווים. לחילופין טענה התובעת כי יש להצהיר כי על הנתבעים לשלם לה פיצוי בסכום של 1,140,000 ₪ בגין פעולות ההשבחה שבוצעו מטעמם במקרקעין, כתנאי לפינוי.

18. התובעת הדגישה בסיכומיה כי דרישתה לחיוב הנתבעים למכור לה את המקרקעין אינה רק דרישה פורמלית, נוכח הוראות החוק החל באזור, אלא גם דרישה צודקת בנסיבות העניין, בשל כך שהנתבעים נטשו את המקרקעין לפני למעלה מ-15 שנים, וגם קודם לכן התגורר במקרקעין קרוב משפחה אחד בלבד שנפטר זה מכבר; בשל כך שכיום מנועים הנתבעים לעשות שימוש במקרקעין, לאור המורכבות הביטחונית; ובשל כך שמשמעות דחיית התביעה הראשונה תהיה פינוי של משפחות המתגוררות במקרקעין למעלה מ-10 שנים, ורואות במקרקעין את מרכז חייהן.

19. התובעת הוסיפה וטענה כי ככל שתביעתה תדחה, יש לדחות את התביעה לתשלום דמי שימוש. בראש ובראשונה טענה שיש לדחות את התביעה לדמי שימוש מאחר שרק בשנת 2012, עם מתן פסק הדין בתביעת הבעלות, נולדה עילת דמי השימוש. שנית, טענה שיש לדחות את תביעת דמי השימוש מאחר שלא הונחה תשתית ראייתית באשר לגובה דמי השימוש שאותם תבעו ממנה הנתבעים בגדרה של התביעה השנייה.

20. הנתבעים טענו מנגד כי התובעת ניצלה את העובדה שהם נאלצו לעזוב את ביתם ולנטוש את המקרקעין בעקבות אירועי האינתיפאדה, פלשה אליהם, והחזיקה בהם שלא כדין. בעקבות תלונות חוזרות ונשנות שהגישו הנתבעים לגורמי המנהל האזרחי ומשטרת ישראל בעקבות הפלישה, סולקה התובעת מהמקרקעין, ואולם במהלך שנת 2005 חזרה ופלשה למקרקעין, בעצמה או באמצעות מי מטעמה, ותפסה חזקה



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 48162-09-13 חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ נ' גודה בקרי(פורמלי) ואח'
תא"ק 12278-02-14 גודה בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 במקרקעין שלא כדין. לצורך הצדקת פלישתה הציגה התובעת למשטרה גרסה
2 שקרית, שלפיה רכשה את הזכויות במקרקעין מידי אלבטש, שרכש כביכול את
3 הזכויות מידי המנוח זכריא אלבקרי, אף הציגה מסמכים שהתבררו כמזויפים.
- 4 21. עוד טענו הנתבעים כי ההסדר החוקי שמכוחו עתרה התובעת לצווים שיחייבו את
5 הנתבעים למכור לה המקרקעין אינו חל בענייננו ועל כן יש לדחות את התביעה.
6 הנתבעים הוסיפו וטענו כי נוכח פסק הדין שניתן בתביעת הבעלות, ואישורו על ידי
7 בית המשפט העליון, יש להורות על פינוי התובעת מהמקרקעין, ועל תשלום דמי
8 שימוש ראויים בהתאם לחוות הדעת שהוצגה על ידה.

דיון והכרעה

- 9
- 10 22. שתיים הן המחלוקות שיש להכריע בהן: האחת, האם יש להורות לנתבעים למכור
11 לתובעת את המקרקעין, נוכח הוראות סעיף 906 למגילה, מהטעם שעלות הבנייה
12 והנטיעה עלתה על שווי המקרקעין, או לחילופין, האם יש מקום לחייב את הנתבעים
13 לשלם לתובעת את ההוצאות שהוציאה לשם שיפוץ הבניין והנטיעות; השנייה, ככל
14 שהתביעה הראשונה תדחה, האם יש להורות על פינוי התובעת מהמקרקעין ועל
15 חיובה בתשלום דמי שימוש ראויים.

סעיף 906 למגילה

- 16
- 17 23. הצדדים חלוקים ביניהם בשאלת תחולתו של סעיף 906 למגילה בענייננו, ובאשר
18 לשאלה האם ניתן לחייב מכוחו את הנתבעים למכור לתובעת את המקרקעין, או
19 לחילופין לחייבם לשלם לתובעת את תמורת השקעתה. כל צד הגיש חוות דעת של
20 מומחה מטעמו באשר לדין הזר, לפרשנותו של הסעיף ולתחולתו בענייננו. בעוד
21 שלטענת התובעת מתמלאים תנאי הסעיף, טען המומחה מטעם הנתבעים כי סעיף
22 906 למגילה אינו חל בענייננו.
- 23 24. סעיף 906 למגילה, המצוי בספר השמיני, שער ראשון, פרק שני, קובע (על פי תרגומו
24 של גד פרומקין, הוצאה שלישית, ירושלים תשי"ב)-



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 48162-09-13 חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ נ' גודה בקרי(פורמלי) ואח'
תא"ק 12278-02-14 גודה בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

תיק חיצוני:

הייתה הגזלה קרקע, ובנה עליה הגזלן בנינים או שנטע גזל קרקע ובנה או בה עצים, מצווים עליו לסתורם או לעקרם, ולהחזיר את נטע עליה הקרקע. ואם יש בסתירת הבתים או בעקירת העצים משום נזק לקרקע יכול הנגזל לשלם את שווים כשהם עומדים להרס ולהיעקר, ולהניחם עומדים במקומם.

אבל אם שווים של הבנינים או העצים הוא יתר על שווי הקרקע ונבנו או נוטעו מתוך זכות משוערת מדומה, משלם בעל הבנינים והעצים את דמי הקרקע וקונה את הקרקע. מי שבנה מתוך זכות מדומה

כיצד? מי שנפל לו מגרש בירושה ובנה עליו בנין שהוצאותיו יתירות על דמי המגרש, ונמצא עורר שהוכחה זכותו על המגרש, הרי מי שבנה את הבניין משלם את דמי המגרש וקונה אותו לעצמו".

25. כפי שבואר בפסיקת בית המשפט העליון, בע"א 10/80 גולדפייז נ' מנהל מקרקעי ישראל, פ"ד לו (3) 388 (מיום 15.7.82) (להלן- "פרשת גולדפייז") רכיבי הסעיף הם: נגזלה קרקע, או שנלקחה שלא כדין; הגזל בנה עליה מבנה (או שנטע בה עצים); והמבנה נבנה מתוך זכות משוערת מדומה על הקרקע.

26. הפרשנות המקובלת לסעיף, על פי משה דוכן, דיני קרקעות במדינת ישראל (מהדורה שניה, תשי"ג) (להלן- "דוכן"), עמ' 194, היא כי –

"בנוגע לבנינים ונטיעות, שנבנו וניטעו ביושר על קרקע של אחר (BONA FIDE), הדין הוא בדרך כלל, שבעל הקרקע או בעל התוספות ניתנת לו הזכות לרכוש את הקרקע או את התוספות, בהתחשב עם שווי הרכוש. אם שווים של הקרקע היא גדולה משווי התוספות משלם בעל הקרקע לבעל התוספות את שווי התוספות, ואם שווי התוספות עולה על שווי הקרקע, משלם בעל התוספות לבעל הקרקע את דמי-שווייה של הקרקע. אפשר להניח שדין זה מבוסס על העיקרון שהובא בסעיף 27 מן





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 48162-09-13 חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ נ' גודה בקרי(פורמלי) ואח'
תא"ק 12278-02-14 גודה בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

תיק חיצוני:

1 המג'לה, הקובע ביחס לנזק חמור ונזק קל- שאת הנזק החמור מסלקים על ידי
2 הנזק הקל ממנו".

3 27. עוד מוסיף דוכן, בעמ' 195-

4 "ביחס למשיגי גבול קרקע מולכ, קובע הס' 906 מן המג'לה, שאם מסיג גבול בנה
5 בניינים או נטע עצים בקרקע של אחר, הוא חייב להרוס את הבניינים ולעקור את
6 הנטיעות, ולהחזיר את הקרקע לבעליה. אבל אם ההריסה או העקירה תגרום נזק
7 לקרקע (הס' 906 אינו מתאר את מהות הנזק) של האחר, - רשאי בעל הקרקע
8 לרכוש את התוספות בתשלום דמי התוספות לפי שווים כשהן עומדות ליהרס
9 ולהעקר, ולהניחם עומדים על מקומם".

10 28. קריאה תמה בסעיף מעלה כי 'ברירת המחדל' הקבועה בסעיף היא עקירת הבניין או
11 הנטיעות והחזרת הקרקע לבעליה. הסעיף קובע שני חריגים לכלל זה: כאשר עלולה
12 ההריסה או העקירה לגרום נזק לקרקע, רשאי בעליה לרכוש את התוספת, הבניין
13 או הנטיעות, ולהותיר בידיו את הבניין או המטע; השני, כאשר שווי הבניין והנטיעות
14 עולה על שווי הקרקע, והבונה פעל בתום לב, רשאי הוא לרכוש את הקרקע מבעליה.

15 29. כפי שאפרט להלן, סעיף 906 אינו חל בענייננו, ועל כן יש לדחות את התביעה
16 הראשונה.

17 גזילת קרקע ובניית בניין

18 30. עיון בסעיף 906 למגילה מגלה שהסעיף עוסק בנסיבות שבהן "נגזלה קרקע" ונבנה
19 על גביה בניין (או שניטעו על בה עצים). השאלה הראשונה הנשאלת הינה האם חל
20 סעיף 906 למגילה גם על גזילת "בית", כפי שאירע בענייננו, בנסיבות שבהן היו
21 המקרקעין הנגזלים לא רק קרקע, אלא קרקע שעליה בנוי בניין. השוואת סעיף 906
22 למגילה לסעיפים האחרים בפרק שני (בספר השמיני) שכותרתו "על גזלת נחלות",
23 פרק הקובע הוראות שונות באשר לגזלת נכסים שונים, מעלה כי סעיף 906 חל אך
24 ורק על קרקע שנגזלה. סעיף 905 למגילה, מתייחס במפורש לבית שנגזל, בעוד
25 סעיף 906 מתייחס כאמור לקרקע שנגזלה בלבד. סעיף 907 לעומתם עוסק בשדה





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 48162-09-13 חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ נ' גודה בקרי(פורמלי) ואח'
תא"ק 12278-02-14 גודה בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 שנגזל. כל אחד מהסעיפים בפרק השני עוסק אפוא בנכס (או בנחלה) מסוג אחר,
2 וקובע הוראות אחרות בהתאם לסוג הנכס.
- 3 31. אינני מוצאת שיש להרחיב את תחולתו של סעיף 906 לנסיבות שאינן מנויות בו
4 במפורש, היינו לנסיבות שבהן נגזל בית או בניין ושופץ בידי הגוזל, שכן האיזון
5 שנקבע בסעיף 906 בין האינטרסים השונים של שני הצדדים, 'הגוזל' ו'הנגזל', אינו
6 מתאים בהכרח לאיזון זכויות בנכסים אחרים. סביר להניח שאילו סבר מחוקק
7 המגילה שיש להחיל את ההסדר הקבוע בסעיף 906 גם לגבי גזלת בית או בניין
8 ושיפוצו, היה עושה זאת במפורש, כפי שהתייחס במפורש לבית בסעיף 905 למגילה.
- 9 32. שאלה שנייה בעניין זה היא האם חל סעיף 906 למגילה רק על בניית בניין (ונטיעת
10 עצים) או גם על שיפוץ בניין, כפי שהיה בענייננו. הסעיף עוסק כאמור בנסיבות שבהן
11 הגזלה היא קרקע, והעבודות שביצע הגוזל הינן עבודות של בניית בניין, ולא עבודת
12 שיפוץ של בניין קיים. יש לזכור לעניין זה כי במשפט העותומני נתפסו הבניינים
13 והנטיעות כמטלטלין, שהבעלות בהם נפרדת מהבעלות בקרקע, כך שבעל הקרקע
14 אינו זהה בהכרח לבעל הבניין או המטע (ראו דוכן, עמ' 194). נוכח הבחנה זו נערך
15 בסעיף 906 למגילה איזון בין זכותו של בעל הקרקע לזכותו של בעל הבניין, איזון
16 שאין להחילו לגבי שיפוץ. דינו של השיפוץ לבניין, אינו זהה לדינה של בניית בניין,
17 שכן הבעלות בשיפוץ אינה נפרדת מהבעלות בבניין. השיפוץ הינו הטפל שהולך אחרי
18 העיקר, הבניין עצמו, ובנסיבות של שיפוץ בניין קיים לא מתעוררת סוגיה של תחרות
19 בין בעלויות (בין זכויות בעל הקרקע וזכויות בעל הבניין) המצריכה איזון והכרעה
20 באמצעות המנגנון שנקבע בסעיף 906 למגילה.
- 21 33. תחולתו של סעיף 906 למגילה הינה אפוא לעניין גזלת נכס שהוא קרקע בלבד, ולעניין
22 בניית בניין (או נטיעת עצים) על גבי אותה קרקע, ולפיכך אין תחולה לסעיף בענייננו
23 גם בשל טעם זה, שכן בענייננו כאמור נגזל בניין, והעבודות שבוצעו הן עבודות של
24 שיפוץ הבניין (אשר למטע שניטע לכאורה במקרקעין, לא חל לגביו הסעיף בשל
25 טעמים אחרים, כפי שאפרט להלן, ובכל מקרה שוויו שולי).
- 26



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 13-09-48162 חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ נ' גודה בקרי(פורמלי) ואח'
תא"ק 14-02-12278 גודה בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

תיק חיצוני:

1 בנייה או נטיעה בידי הגוזל

2 34. סעיף 906 למגילה עוסק בבנייה שבנה הגוזל או בנטיעה שנטע. בית המשפט העליון
3 הדגיש בפרשת גולדפייז כי אין תחולה לסעיף בנסיבות שבהן לא נבנה הבניין בידי
4 המבקש לרכוש את המקרקעין, אלא בידי אחר. בענייננו עולה מהראיות כי עבודות
5 השיפוץ בבניין הקיים, כמו גם עבודות של נטיעה, לא בוצעו בידי התובעת, ועל כן גם
6 מטעם זה אין תחולה לסעיף.

7 35. התובעת טענה בסעיף 6 לכתב התביעה כי "מיד לאחר השלמת הרכישה החלה
8 התובעת בעבודות נמרצות לשיקום הנכס ולהשבחתו. התובעת השקיעה ממון רב
9 בשיפוץ כללי ובשיקום התשתיות החרבות בבית- בנייהן תשתיות המים, החשמל
10 והביוב. על המקרקעין הוקמו מספר מבנים חדשים וכן דיר לבעלי חיים, ואף ניטעו
11 בו כרם ועצי פרי נוספים; התובעת והמחזיקים מכוחה השקיעו את מיטב כספם-
12 לא רק בממון הרב שהועבר לטובת רכישת המקרקעין- אלא גם בבנייה, נטיעה
13 והשבחה של מקרקעין".

14 36. חרף הרושם המתקבל מכתב התביעה, שלפיו התובעת היא זו שביצעה את העבודות,
15 עולה מהראיות כי לא התובעת היא זו שביצעה את עבודות השיפוץ או הנטיעה, אף
16 לא זו שמימנה אותן (כשם שלא מימנה את רכישת המקרקעין). מר משה זר, שהוא
17 בעל המניות והמנהל של התובעת, הפועל, על פי עדותו, במשך שנים לגאולת
18 קרקעות, העיד כי כאשר התבקש לסייע ברכישת המקרקעין הסכים לכך שהתובעת
19 תרכוש את המקרקעין ותעמידם לטובת המתיישבים היהודים בחברון. הוא עצמו
20 לא היה אחראי על גיוס סכומי הכסף הנחוצים לביצוע הרכישה. הטיפול ברכישה
21 הועבר לידי עו"ד. בשלב מסוים דיווחו לו שהעסקה הושלמה, והזכויות במקרקעין
22 הועברו על שם התובעת. את המקרקעין העמידה התובעת לטובת מתיישבים יהודים
23 בחברון. על פי האמור בתצהירו "מאז 2005 מתגוררים בנכס מחזיקים מטעם
24 החברה שאף השקיעו ממון רב בהשבחתו המקרקעין" (השיבוש במקור). גם עו"ד
25 איתן גבע, עורך הדין שטיפל ברכישה, הצהיר בתצהיר עדותו הראשית כי "למיטב
26 ידיעתי, אנשי הישוב היהודי בחברון השקיעו הון רב בעסקה".



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 48162-09-13 חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ נ' גודה בקרי(פורמלי) ואח'
תא"ק 12278-02-14 גודה בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

תיק חיצוני:

1 37. **מר הלל הורוביץ** (להלן- "הורוביץ"), העיד שהיה מעורב ברכישת המקרקעין בין
2 השנים 2004-2005, לאחר שהעסקה הוצעה על ידי מתווך הקרקעות מאיר דוידסון
3 (להלן- "דוידסון"). בסעיף 8 לתצהיר עדותו הראשית הצהיר כי בחודש פברואר 2015
4 הודיעו לו עו"ד גבע ודוידסון כי העסקה הושלמה וכי "הם" רשאים ליטול חזקה
5 במקרקעין. בהרשאת התובעת נכנסו מספר משפחות למקרקעין והחלו להתגורר
6 בהם. בסעיף 11 לתצהיר עדותו הראשית הצהיר כי לאחר הכניסה לבית השקיעו
7 מאות אלפי שקלים בשיפוץ הנכס, הרחיבו אותו ונטעו במקרקעין. בחקירתו הנגדית
8 השיב כי לאחר שנכנסו משפחות למקרקעין בוצע שיפוץ ואולם הוא לא ידע לפרט
9 פרטים מעבר לך (עמ' 24, שורות 20-30).

10 38. הנתבעים טענו מנגד כי עבודות שיפוץ בבניין בוצעו מטעמם, עוד לפני שהתובעת
11 פלשה למקרקעין. מטעם הנתבעים העיד מר **חלמי מרקה**, מהנדס במקצועו, עובד
12 הוועד לפיתוח חברון, אשר הצהיר בתצהיר עדותו הראשית כי הוועד עוסק בשיפוץ
13 מבנים בעיר העתיקה בחברון. סמוך לפני שנת 2000 שיפץ הוועד את הבניין, ולאחר
14 מכן החזיק הוועד בחלק מהבניין. מר מרקה הוסיף כי סמוך לשנת 2005 פלשו
15 מתנחלים אל המקרקעין, וטענו כי רכשו את הזכויות במקרקעין מבעליהן. על פי
16 עדותו, טענות התובעת שלפיה שיפצה את הבניין מופרכות, שכן השיפוץ בוצע על ידי
17 הוועד לפיתוח חברון.

18 39. גם אם נאמץ את עמדת התובעת, שלפיה לא בוצעו עבודות השיפוץ בידי הנתבעים
19 או בידי הוועד לפיתוח חברון, גם לשיטתה של התובעת לא היא זו שביצעה את
20 העבודות אלא אחרים. בוודאי שהתובעת לא הוכיחה כי היא ביצעה עבודות בנייה
21 כלשהן, או כי היא נטעה נטיעות כלשהן במקרקעין.

22 40. בנסיבות האמורות, שבהן עבודות הבנייה כלל לא בוצעו בידי התובעת, אין היא
23 רשאית לדרוש שהמקרקעין ימכרו לה על פי סעיף 906 למגילה, כפי שנקבע במפורש
24 בפרשת גולדפרייז. מעבר לדרוש אציין שהטעם להוראה זו הוא ברור, שכן תוצאת
25 קבלת התביעה הראשונה לעניין חיוב הנתבעים למכור לתובעת את הקרקע, היא כי
26 מבחינה כלכלית תזכה התובעת הן בקרקע והן בבניין, לרבות ההשבחה שלטענתה
27 נעשתה בו, אף שהיא עצמה לא השקיעה דבר בבנייה או בנטיעה (כשם שלא השקיעה



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 48162-09-13 חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ נ' גודה בקרי(פורמלי) ואח'
תא"ק 12278-02-14 גודה בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

תיק חיצוני:

1 דבר ברכישה). בנסיבות שכאלו נשמט הטעם הכלכלי העומד בבסיס האיזון שנעשה
2 בסעיף 906 למגילה בין זכות בעל הקרקע לזכות בונה הבניין (או נוטע העצים).

3 קרקע מסוג מולכ

4 41. אין בין הצדדים מחלוקת על כך שסעיף 906 למגילה חל על קרקע מסוג מולכ בלבד
5 (ראו גם דוכן, עמ' 195). המומחה מטעם התובעת, עו"ד דניאל קרמר, קבע בחוות
6 דעתו כי על פי הוראות חוק מס 41 משנת 1953 הירדני – חוק להפיכת הקרקעות
7 מסוג מירי למולכ, המקרקעין הם קרקע מסוג מולכ. בחקירתו הנגדית השיב כי על
8 פי הוראת החוק הירדני משנת 1053 קרקע מסוג מירי הפכה למולכ. כיון
9 שהמקרקעין אינם ווקף אמתי, דינה כדין מירי. עוד ביאר כי האדמות בחברון הן
10 אדמות ווקף לא אמיתי, שהחזקה בהן נתונה בידי אנשים פרטיים, לא בידי הווקף,
11 אלא שעליהם להפריש מעשר לטובת הווקף, ועל כן מבחינת הגדרתה הקרקע היא
12 מסוג מירי, שעליה חל החוק הירדני המשנה את סיווגה למולכ. עוד הוסיף כי "אם
13 יש בידך איזושהי הוכחה שהקרקע הזו מוגדרת כווקף אני מוכן לקבל את זה" (עמ'
14 28, שורות 7-8).

15 42. התובעת לא הביאה ראיה לכך שמדובר בעניינינו בקרקע מסוג מירי. הנתבעים לעומת
16 זאת הציגו במהלך הדיון אישור של משרד הווקף וענייני הדתות, ההנהלה הכללית
17 לווקף של חברון (מוצג נ/1), המאשר כי המקרקעין מסווגים כהקדש (ווקף).
18 בסיכומיה הסכימה התובעת לקבילותו של המסמך נ/1, וטענה שהוא תומך בעמדתה
19 שכן המומחה מטעם הנתבעת אישר בחקירתו הנגדית כי הווקף "אינו אמיתי", ועל
20 כן לטענת התובעת, על קרקעות מסוג ווקף לא אמתי חל החוק הירדני להפיכת קרקע
21 מירי למולכ, ועל כן מדובר בקרקע מסוג מולכ. המוצג נ/1 הוצג למומחה מטעם
22 התובעת, אשר טען כי במסמך לא מפורט באיזה ווקף מדובר, ולא ניתן להבין
23 מהמסמך האם מדובר בווקף אמתי או לא. לדבריו המסמך אינו משנה את חוות
24 דעתו באשר לסיווג הקרקע (עמ' 29, שורות 9-3).

25 43. התובעת טענה כאמור שהמומחה מטעם הנתבעים אישר כי מדובר בווקף שאינו
26 אמתי. מעיון בתשובתו בחקירתו הנגדית עולה כי לדעתו של המומחה לא מדובר
27 באדמה מסוג מולכ, ועל פי האישור נ/1 מדובר באדמת ווקף לא אמתי. כאשר ביקש





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 48162-09-13 חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ נ' גודה בקרי(פורמלי) ואח'
תא"ק 12278-02-14 גודה בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

תיק חיצוני:

1 להשלים את הסברו באשר לסיווג הקרקע, סירב ב"כ התובעת לאפשר לו להשלים
2 את תשובתו. בסופו של יום האישור העדכני המצוי בפני בית המשפט באשר לסיווג
3 הקרקע (מוצג נ/1), מלמד כי מדובר בקרקע המסווגת כווקף, ולא כמולכ. לא מונחת
4 בפני בית המשפט חוות דעת באשר לתחולת החוק הירדני גם על קרקע מסוג ווקף,
5 ועל כן טענתה של התובעת בדבר תחולת החוק, ושינוי סיווגה של הקרקע בענייננו
6 למולכ לא הוכחה, ועל כן לא חלה בענייננו הוראת סעיף 906 למגילה גם מטעם זה.

7 תום לב

8 44. אין בין הצדדים מחלוקת על כך שסעיף 906 למגילה דורש קיומו של תום לב כתנאי
9 להחלתו (**BONA FIDE** בלשונו של דוכן). נוכח תוצאתו של הסעיף, מדובר ברכיב
10 מהותי ובסיסי, ובלעדיו אין לסעיף תחולה.

11 45. התובעת זימנה מספר עדים לתמיכה בטענתה שלפיה רכשה את המקרקעין בתום
12 לב, על יסוד חוות דעת שלפיהן היה בידי אלבטש למכור לתובעת את הזכויות
13 במקרקעין. הנתבעים טענו מנגד כי הרכישה נעשתה בחוסר תום לב, וכי התובעת
14 ביקשה להציג את פלישתה למקרקעין כרכישה. עוד טענו כי בכל מקרה נעשתה
15 הבנייה לאחר שנודע לתובעת על טענותיהם של הנתבעים בדבר הפגם שנפל ברכישה.
16 כפי שאפרט להלן, לא עלה בידי התובעת להוכיח את תום ליבה.

17 46. בפסק הדין שניתן בתביעת הבעלות נקבעו קביעות אחדות הרלוונטיות לענייננו,
18 המהוות מעשה בית דין לאחר שפסק הדין אושר על ידי בית המשפט העליון. כבי'
19 השופט ר' וינוגרד קבע כאמור בפסק הדין כי במישור היחסים בין הצדדים הבעלות
20 במקרקעין היא בידי הנתבעים, לא על יסוד קבלת גרסת התובעת שלפיה הערימו
21 עליה נוכלים, אשר מכרו לה כביכול זכויות במקרקעין מבלי שהזכויות היו בידיהם,
22 אלא בשל ליקויים שנפלו בהוכחות המכר. כך למשל נקבע בסעיף 10 לפסק הדין כי
23 לטענת התובעת חתם הנתבע ביום 30.12.04 על יפוי כוח, שמכוחו הועברה הבעלות
24 במקרקעין ביום 18.2.05 לאלבטש, ואולם לבית המשפט לא הוצג העתק מלא של
25 יפוי הכוח, התובעת אף טענה כי "אין לנו מסמכים אחרים" בדבר העברת הבעלות
26 אף שמתרגום יפוי הכוח לעברית עולה שייפוי הכוח מעיד על מכירה "על פי חוזה



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 48162-09-13 חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ נ' גודה בקרי(פורמלי) ואח'
תא"ק 12278-02-14 גודה בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 הערכה המצורף", אשר לא הוצג לבית המשפט, ואף לא נטען שהוא נלקח על ידי
2 המשטרה במסגרת ההליכים הפליליים.
- 3 47. בפסק הדין בתביעת הבעלות נקבע כי התובעת נמנעה מהבאת ראיות הנוגעות
4 לעסקה. מעבר לכך שצוין כי לא הוגש צילום של ייפוי הכוח או כל מסמך אחר הנוגע
5 להעברת הבעלות מידי הנתבעים לידי אלבטש (המקור היה בידי המשטרה ועל כן לא
6 ניתן היה להציגו), נקבע גם כי התובעת נמנעה מלזמן ולו אחד מהעדים הרלוונטיים
7 לעדות. כן הודגש כי העדים שהעידו מטעם התובעת לא ידעו דבר אודות עסקת
8 הרכישה של המקרקעין מהנתבעים. צוין כי על פי עדותו של משה זר הצטמצמה
9 מעורבותו בהעמדת חברה ירדנית לצורך רישום, שלשיטתו לא רכשה את המקרקעין
10 ולא שילמה עבורם, והוא לא היה מעורב בכל דבר אחר הקשור לעסקה. עו"ד גבע
11 עורב בעסקה רק לאחר שהזכויות במקרקעין הועברו כבר על שמו של אלבטש; ואילו
12 אלבטש שהיה אחד הנתבעים בתביעת הבעלות, לצד התובעת, כלל לא היה מעורב
13 בעסקה, אלא שימש לטענתו כ"איש קש" שהופעל בידי אחרים. כב' השופט וינוגרד
14 הדגיש כי "מטעמים השמורים עימם לא הזמינו הנתבעים [התובעת ואלבטש] לעדות
15 אף לא אחד מהעדים הרלוונטיים, שנטלו חלק פעיל בעסקה על פי הטענה, וזאת על
16 אף ששמותיהם נזכרו בתצהיר הנתבע ובעדותו ושזהותם היתה ידועה להם היטב".
17 בין היתר צוין בפסק הדין בתביעת הבעלות כי עו"ד נאדר אל-באסל, שהוזכר כמי
18 שיפוי הכוח נוקב בשמו כאדם שיפוי הכוח נערך לטובתו, ושעל פי הנתען הוא זה
19 שביצע את העברת הבעלות משמם של הנתבעים לשמו של אלבטש, לא זומן לעדות.
20 כמו כן לא זומן לעדות עו"ד עיסאם חמדאן, הנוטריון שאישר את ייפוי הכוח ואת
21 חתימתו של נתבע 1, חתימה שמומחה המז"פ קבע שזויפה על גבי המסמך. צוין כי
22 שמותיהם של חאלד כדורה ומאיר דוידסון נזכרו בתצהירו של אלבטש כמי שהפעילו
23 אותו במסגרת העסקה, ואולם התובעת לא זימנה אותם לעדות, אלא העדיפה להעיד
24 עדים שאין להם ידיעה אישית באשר לנסיבות העסקה.
- 25 48. השופט וינוגרד הסיק מכך כי "גורסתם של הנתבעים מופרכת מתוכה", וציין את
26 סימני השאלה באשר לזיוף חתימת הנתבע על ייפוי הכוח, בין היתר בשל הקושי
27 להכריע בשאלה זו על בסיס חוות-דעת של המז"פ לבדה, "שכן מעדות חוקר המז"פ
28 עלה ששריפה בארכיב המשטרה כילתה את כל המסמכים עליהם הסתמך עורך



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 48162-09-13 חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ נ' גודה בקרי(פורמלי) ואח'
תא"ק 12278-02-14 גודה בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 חוות-הדעת והדבר פגע באפשרות החקירה הנגדית); אי הצגת המסמכים
2 הרלוונטיים, ובכלל זה ייפוי הכח מיום 30.12.04 או החוזה שנוכר בייפוי הכח; אי
3 מסירת פרטים מינימאליים אודות תוכן העסקה (ובכלל זה מחיר הנכס, מועדי
4 התשלום, מועד המסירה וזהות הרוכש האמתי שעמד מאחורי מסך הערפל שעטה
5 את העסקה); העדר ראייה לכך שהתובע 1 היה מוסמך לחייב את יתר התובעים (גם
6 על רקע טענותיהם הסותרות של הנתבעים בשאלה אם התובע 1 פעל כמיופה כח של
7 יתר הבעלים או שמא רכש מיתר הבעלים את חלקם); והעדר כל עדות הנוגעת
8 לכריתת העסקה, תוך הימנעות מופגנת של הנתבעים מהבאת העדים הרלוונטיים
9 לעניין העסקה".
- 10 49. על יסוד כל אלה מצא כאמור השופט ר' וינוגרד כי לא עלה בידי התובעת להוכיח
11 קיומה של זכות כלשהי במקרקעין. קביעות אלו אושרו כאמור בפסק דינו של בית
12 המשפט העליון, אשר קיבל את הערעור בנקודה אחת בלבד, בעניין צו הפינוי שניתן
13 אף שהנתבעים לא עתרו לסעד של פינוי.
- 14 50. ממצאים אלו שנקבעו בפסק הדין בתביעת הפינוי מעלים סימני שאלה באשר לקיומו
15 של תום הלב הנדרש לשם כניסה בגדרי תחולתו של סעיף 906 למגילה. למותר לציין
16 כי אותם עדים שלא זומנו להעיד בתביעת הבעלות, לא זומנו להעיד גם בפני. אותם
17 מסמכים שלא הוצגו בתביעת הבעלות, לא הוצגו גם בפני. עולה לכאורה מההימנעות
18 מהבאת עדים רלוונטיים כי אילו היו אותם עדים מזומנים לעדות, לא היה בעדותם
19 כדי לתמוך בגרסת התובעת. ההימנעות מזימונם לעדות מעלה סימני שאלה באשר
20 לתקיפות העסקה, ובאשר לתום הלב, לכל הפחות בשל עצימת עיניים, בין היתר בשל
21 עריכת בדיקה לא יסודית דיה, שנפל בה פגם עוד מראשיתה.
- 22 51. ניתן למצוא העדר תום לב באשר לרכישת הזכויות במקרקעין גם מסימנים אחרים.
23 כב' השופט וינוגרד התייחס לשלב העברת הזכויות כביכול מהנתבעים לידי אלבטש,
24 על פי ייפוי כוח שלא הוצג במלואו, ואשר רב בו הנסתר על הגלוי, ואולם לענייננו
25 רלוונטי גם שלב העברת הזכויות כביכול מידי אלבטש לידי התובעת. התובעת טענה
26 כאמור בכתב התביעה המתוקן כי ביום 8.2.05 התקשרו נציגיה בעסקת רכישה של



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 48162-09-13 חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ נ' גודה בקרי(פורמלי) ואח'
תא"ק 12278-02-14 גודה בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 המקרקעין. פורט כי העסקה נערכה עם אלבטש, שהציג עצמו כבעל הזכויות
2 במקרקעין, והתמורה, בסך של \$200,000 שולמה לאלבטש במלואה.
- 3 52. הראיות שהוצגו בפני אינן תומכות בקיומה של עסקה שכזו לרכישת זכויותיו של
4 אלבטש בידי התובעת. עולה מהראיות כי ביום 8.2.05, שכרה התובעת כביכול את
5 המקרקעין מאלבטש, עבור \$ 1,200 לשנה. הסכם השכירות צורף לתצהירו של עו"ד
6 גבע שערך את ההסכם ושהעיד לפני, וניתן ללמוד ממנו כי תקופת השכירות הייתה
7 למשך 3 שנים. (ראו גם סעיף 22 לכתב האישום נגד אלבטש ואח'). עו"ד גבע, שהיה
8 עוה"ד שבדק את העסקה עבור התובעת, השיב בחקירתו הנגדית שהוא טיפל בהסכם
9 השכירות בלבד (עמ' 55, שורה 25). עוד השיב כי הוא נתן לתובעת חוות דעת שלפיה
10 היא יכולה לרכוש את המקרקעין. ניכר מתשובותיו שהוא אינו יודע מה הייתה
11 התמורה ששולמה, מועד התשלום וצורת התשלום (עמ' 56, שורות 29-20). העד חזר
12 והדגיש כי המסמך היחיד שניסח היה הסכם השכירות, כמו כן נתן חוות דעת באשר
13 לאפשרות לרכוש את המקרקעין. (עמ' 57, שורות 27-19). עו"ד גבע הוסיף כי לאחר
14 חתימת הסכם השכירות החליטה האגודה בחברון לאכלס את הבניין, ולשם כך
15 הוציא מכתב המאשר את זכויות התובעת (עמ' 58, שורות 3-1), אשר צורף כנספח 3
16 לתצהירו. על פי מכתב אישור הזכויות שכרה התובעת את המקרקעין למשך 3 שנים,
17 והיא רשאית להשכירו בשכירות משנה החל ביום 8.2.05. עו"ד גבע הוסיף כי זמן
18 קצר לאחר מכן הגיעו אליו אנשי משטרה, והודיעו לו שהוגשה תלונה בעניין העסקה,
19 וביקשו לקבל ממנו מידע (עמ' 58, שורות 7-5). בכך תם טיפול המשפטי בפרשה (עמ'
20 58, שורות 15-13).
- 21 53. לא זו בלבד שהעסקה היחידה בדבר זכויות התובעת, שלגביה הוגשו מסמכים היא
22 עסקת השכירות של הזכויות מאלבטש, ולא זו בלבד שאישור הזכויות שנתן עו"ד
23 גבע בזמן אמת עוסק בשכירות ובכך שהתובעת רשאית להשכיר את הזכויות ששכרה
24 בשכירות משנה, עולה מהחלטת וועדות העררים באזור יהודה ושומרון (ערר 4/09,
25 מיום 24.8.11) (אשר צורפה לתצהירי הנתבעים, להלן- "החלטת וועדת הערר"),
26 אשר דנה בערר שהגישה התובעת על החלטה לפינויה מהמקרקעין, כי התובעת טענה
27 באותו עניין לשהות ממושכת במקרקעין, מכוח שכירות כדין (ראו למשל סעיפים 6
28 ו-15), ולא מכוח רכישה, על יסוד הסכם השכירות מ- 8.2.05. לא הובאה כל ראיה



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 48162-09-13 חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ נ' גודה בקרי(פורמלי) ואח'
תא"ק 12278-02-14 גודה בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 באשר לזכויות התובעת בתום תקופת השכירות, או באשר לרכישת הזכויות
2 מאלבטש, וקשה שלא להימנע מהרושם כי לאחר תחילת החקירה הפלילית לא נעשו
3 עסקאות נוספות בין אלבטש לבין התובעת. עמדה זו מתחזקת בעדותו של עו"ד גבע,
4 אשר השיב כי למעט הסכם השכירות לא ערך מסמך נוסף בין הצדדים, וטיפולו
5 הסתיים. כן מתחזקת עמדה זו מכך שאיש מעדי התובעת לא ידע להשיב מה היה
6 סכום התמורה המדויק (דובר על למעלה מ-\$300,000), על מועדי התשלום, ועל אופן
7 התשלום. בהעדר עסקה ברורה להעברת הזכויות מאלבטש לידי התובעת בוודאי
8 שלא ניתן לדבר על זכות שביושר, או על זכות מדומה. כל שהיה בידי התובעת הוא
9 חוות דעת שהיא יכולה לרכוש את הזכויות, אך לא מסמך המעיד על כי הזכויות
10 המדומות הועברו אליה בפועל.
- 11 54. גם אילו היה מוכח שהזכויות הועברו מאלבטש לידי התובעת בשלב מאוחר יותר,
12 נוכח כלל הטעמים שפירטתי, קיומה של חוות דעת של המז"פ בדבר זיוף המסמכים,
13 וכן השתלשלות העניינים, נשלל תום הלב הדרוש לשם החלת הוראות סעיף 906
14 למגילה.
- 15 55. זאת ועוד. הבחינה הנדרשת בענייננו אינה רק קיומו של תום לב במועד הרכישה
16 כביכול של הזכויות במקרקעין, אלא גם תום ליבה של התובעת במועד **ביצוע**
17 **העבודות**, שכן סעיף 906 למגילה עוסק לכאורה בגילוי קיומה של זכות נוגדת **לאחר**
18 שבוצעו עבודות הבנייה או הנטיעה במקרקעין. נוכח תוצאתו של הסעיף, המאפשרת
19 'הפקעה' של זכות במקרקעין והעברתה לאחר, אין לטעמי מקום להרחיב את
20 תחולתו של הסעיף על דרך הפרשנות, ולאפשר החלתו גם במקרים שבהם בוצעו
21 העבודות לאחר שנמצא אדם הטוען לזכויות במקרקעין. בנסיבות שכאלו לא מדובר
22 עוד בזכות **משוערת או מדומה**, אלא בזכות המוטלת בספק, והמבצע עבודות בנייה
23 בנסיבות שכאלה נוטל סיכון בדבר עצם קיומה של זכות.
- 24 56. הראיות שהובאו מעלות סימני שאלה באשר לביצוע העבודות בתום לב. כלל העדים
25 מטעמה של התובעת העידו כאמור על תום לב לכאורה במועד רכישת הזכויות, על
26 בדיקות של אנשי מקצוע והסתמכות על חוות דעת משפטית באשר לזכויותיו של
27 אלבטש, ואולם איש מטעם התובעת לא העיד על קיומו של תום לב בעת ביצוע



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 48162-09-13 חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ נ' גודה בקרי(פורמלי) ואח'
תא"ק 12278-02-14 גודה בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 העבודות. התובעת נמנעה למעשה מלהביא ראיות כלשהן בדבר מועדי ביצוע
2 העבודות. ניתן להבין באופן כללי, למשל מעדותו של הורוביץ, כי העבודות בוצעו
3 לאחר שהתובעת קיבלה את החזקה במקרקעין בפברואר 2005, ואולם לא ברור אילו
4 עבודות בוצעו באותו מועד, האם בוצעו לפני החקירה המשטרתית באשר לזיוף
5 המסמכים, או לאחריה.
- 6 57. על פי גרסתם של הנתבעים, פלשה התובעת למקרקעין עוד לפני הרכישה לכאורה
7 של הזכויות מאלבטש. נתבע 3 השיב בחקירתו הנגדית כי יתכן שהפלישה הייתה עוד
8 בשנת 2004, הוא לא זכר בדיוק (עמ' 49, שורה 8; שורה 16). בהחלטת וועדת הערר
9 ניתן למצוא חיזוק לכך. בסעיף 18 צוין כי מטעם התובעת העיד באותו הליך מר משה
10 לוינגר, ועל פי עדותו החזיק בבניין משנת 2002 קבלן בניין מטעם הישוב היהודי
11 בחברון, ששמו מר עמי דרעי. מר דרעי הגיש תצהיר באותו הליך, אך לא התייצב
12 לדיון. מר ציון שוקר, שהיה עובד המנהל האזרחי עד שנת 2004, הצהיר אף הוא בפני
13 וועדת הערר כי מר דרעי אכן פעל מטעם היישוב היהודי בחברון. העד מטעם
14 הנתבעים העיד באותו הליך כי מתנחלים נכנסו לביתו 8 שנים לפני עדותו. בסעיף 14
15 להחלטת וועדת הערר נקבע כי "מהעדויות שהוצגו בפנינו, לא ניתן לקבוע כי העוררת
16 [שהיא התובעת] או מי מטעמה לא שהו בבית לפני 1.4.05". באותו סעיף הזכירה
17 הוועדה כי במכתב שכתב ב"כ ראש המנהל האזרחי בעניין בג"ץ 5979/07 נכתב
18 במפורש שהפלישה לבית היא משנת 2004. על רקע זה קבעה הוועדה כי עמדת
19 התובעת, שלפיה לא מדובר בפלישה טרייה, מתיישבת יותר עם העובדות מאשר
20 עמדת הנתבעים.
- 21 58. התמונה המתקבלת תומכת אפוא בטענות הנתבעים, שלפיהן הייתה פלישה
22 למקרקעין עוד בשנת 2004, היינו לפני רכישת הזכויות, ומרמזת על האפשרות
23 שעבודות השיפוץ נערכו עוד קודם לכן, בשנת 2002, אז שהה במקום קבלן שיפוץ
24 יהודי בשם דרעי, או בשנת 2004. פלישה למקרקעין עוד לפני הרכישה וביצוע עבודות
25 הבנייה עוד לפני מועד קיומה של זכות כלשהי בידי התובעת, אינם תומכים בטענת
26 תום הלב שהעלתה התובעת.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 48162-09-13 חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ נ' גודה בקרי(פורמלי) ואח'
תא"ק 12278-02-14 גודה בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

תיק חיצוני:

59. גם אם בוצעו עבודות הבנייה לאחר הרכישה כביכול של הזכויות במקרקעין בידי התובעת, והדבר מוטל בספק, עולה מהראיות כי פנייתם של הנתבעים למנהל האזרחי נעשתה באופן מיידי, במקביל לפלישה. גם פעולות לפינוי הפולשים ננקטו באופן מיידי, כך שהיה בידי התובעת ללמוד סמוך לרכישה על טענותיהם של הנתבעים לכך שזכויותיהם לא נמכרו. עולה מהראיות כי הנתבעים התלוננו ותבעו פינוי של הפולשים מיד לאחר שהפלישה התגלתה. התובעת הגישה תביעת פינוי נגד הדיירים עוד בשנת 2005, ובשנת 2006 הגישה תביעת פינוי גם נגד התובעת. בשנת 2008 פתחו הנתבעים בהליך לפינוי התובעת גם בפני הרשויות ביהודה ושומרון.
60. דוח מז"פ שצורף לתצהיר עדות ראשית מטעם הנתבעים, אשר הצביע על הזיוף במסמכים, הוא מיום 31.7.05, עובדה התומכת בטענת הנתבעים שלפיה פנו למשטרה סמוך לאחר הפלישה, אז החלה החקירה המשטרתית בדבר זיוף המסמכים. ביולי 2005, תוך כדי החקירה המשטרתית, היה בידי התובעת לדעת על זיוף המסמכים, ועו"ד גבע אכן השיב בחקירתו הנגדית כי נודע לו על תוצאותיה שלפיהן המסמכים מזויפים מספר שבועות לאחר שנחקר (עמ' 60 לפרוטוקול הדיון) הדבר אף הדליק אצלו נורה אדומה (עמ' 61). לדבריו הוא אף דיבר על כך עם לקוחותיו שלהם נתן יעוץ. כמו כן השיב עו"ד גבע שהוא ידע על הגשת התלונה למשטרה בדבר הזיוף (עמ' 60). בכתב התביעה טענה התובעת כי רק בשנים 2011 ו-2012, במקביל להגשת כתב אישום נגד אלבטש ואח', או במועד מתן פסק הדין בתביעת הבעלות, נודע לה על הזיוף במסמכים. כן הזכירה את תביעת הפינוי במנהל האזרחי שהוגשה בשנת 2009. טענות אלו לא הוכחו בדרך כלשהי, והניסיון להרחקת מועד הידיעה, תוך התעלמות מתביעות הפינוי משנת 2005 ומשנת 2006, ותוך התעלמות מההליכים הפליליים והמצאים, אינם תומכים בטענתה של התובעת לתום לב ולידיעה מאוחרת. גם אם החלו עבודות השיפוץ והנטיעה לאחר רכישתה של הזכות במקרקעין (אף שהתרשמותי היא שהן בוצעו קודם לכן, ולו מהטעם שהתובעת נמנעה מלציין מועדים מדויקים לביצוע העבודות), היה זה לכאורה במקביל לקיומה של חקירה משטרתית בדבר גזל המקרקעין מהנתבעים. כל אלו שוללים את האפשרות שעבודות הבנייה בוצעו בתום לב (וראו לעניין זה גם את תשובתו של מומחה התובעת עמ' 30, שורות 4-6).



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 48162-09-13 חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ נ' גודה בקרי(פורמלי) ואח'
תא"ק 12278-02-14 גודה בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

תיק חיצוני:

1 61. בהעדר עדות לכך שבעת ביצוע הבנייה לא ידעה התובעת על העדר טענה לזכויות
2 במקרקעין מצד הנתבעים, ניתן להסיק שבעת ביצוע הבנייה ידעה התובעת על
3 טענותיהם של הנתבעים בדבר המרמה, ובכל זאת ביכרה לשפץ את המבנה לצרכיה,
4 ולשאת בהוצאות. לא זו בלבד שבכך נשלל תום הלב, בנסיבות שכאלו אין תחולה
5 לסעיף 906, והתובעת נטלה סיכון כלכלי בביצוע העבודות.

6 שווי המקרקעין ושווי עבודות השיפוץ

7 62. מעבר לכך שלא מתקיימים בענייננו התנאים להחלת הוראות סעיף 906 למגילה, גם
8 אילו היו מתקיימים, לא עלה בידי התובעת להוכיח את התקיימות החריג שלפיו
9 עולה שווי עבודות השיפוץ על שווי המקרקעין לפני השיפוץ.

10 63. לטענת התובעת הסתכמה ההשקעה במקרקעין בסכום של 1,140,000 ₪, כפי שפורט
11 בחוות דעת מטעמה, בעוד ששווי הקרקע אינו עולה על 780,000 ₪.

12 64. לשם תמיכה בטענותיה הגישה התובעת את חוות דעתו של שמאי המקרקעין, עו"ד
13 יעקב ביר. חוות הדעת נכתבה ביום 29.5.12, על יסוד ביקור במקרקעין מיום
14 21.5.12. הנתבעים הגישו מנגד את חוות דעתו של מהנדס הבניין ושמאי המקרקעין
15 מר מחמד קיימרי, מ"מודון- תכנון ושמאות מקרקעין, מיום 12.7.2016, על יסוד
16 ביקוריו במקרקעין מיום 18.2.16 ו- 12.4.2016. וכן שני ביקורים בסביבת הנכס
17 ובעיר חברון ביום 5.7.15 וביום 6.6.2016. לבקשת הנתבעים ערך המומחה את
18 תחשיבו ליום 30.9.2013.

19 שווי המקרקעין

20 65. בחוות דעתו ציין השמאי מטעם התובעת כי תל רומיידה, המצוי מדרום מערב לעיר
21 חברון, מזוהה כחברון המקראית, ונמצאו בו שרידי יישובים המעידים על התיישבות
22 מהתקופה הכנענית ועד היום. אשר למקרקעין, השמאי מטעם התובעת נמנע מלציין
23 מהו שטח הקרקע (אלא הסתפק בכך שמדובר ב"חלקה נרחבת בראש התל"), ולגבי
24 הבניין הבנוי על גביה ציין כי הבניין הוא מבנה דו קומתי, קירותיו בנויים מאבן, וגגו
25 שטוח. מתחת לבניין קיים בור מים. בבניין 3 יחידות דיור, אחת בקומת הקרקע,



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 48162-09-13 חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ נ' גודה בקרי(פורמלי) ואח'
תא"ק 12278-02-14 גודה בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 ושתיים בקומה השנייה. שטח שתי הקומות ברוטו הוא 527 מ"ר. בחצר מבנה של
2 מחסן, הבנוי בטון ובלוקים ולו גג יצוק. מהתצלום שצורף לחוות הדעת ניתן
3 להתרשם כי מדובר בבית מידות בבנייה טיפוסית, מצופה אבן, אשר תקרותיו
4 גבוהות, ולו מספר מרפסות. המומחה ציין קיומה של כרם, בת כ- 200 גפנים, שאת
5 תצלומה צירף לחוות דעתו.
- 6.66. השמאי ציין בחוות דעתו כי בהתאם למידע שנמסר לו, וכפי שניתן היה להתרשם
7 בעת הביקור, סבל הבניין מהזנחה רבת שנים, ומרטיבות רבה בקירות (לחות הדעת
8 צורפו מספר תצלומים של חדרים שלא שופצו, שבהם ניתן לראות סימנה רטיבות).
9 סילוק השופכין היה על בסיס בור ספיגה ישן. המומחה ציין כי ככל שעלה בידו לברר,
10 הבניין אינו מצוי בתחומי תכנית קנדל המנדטורית, ועל כן לא ניתן לבנות על החלקה
11 ללא תכנית מפורטת. כמו כן לשם בנייה יהיה צורך בתיאום עם המתא"ם וקבלת
12 היתר מרשות העתיקות, ועל כן היתכנות הרחבת הבניה נמוכה עד אפסית.
- 13.67. המומחה מנה את עבודות השיפוץ שנערכו בבניין, כגון הכשרת בור ספיגה חדש
14 לביוב, החלפת מערכת אספקת המים, עבודות בידוד שונות, התקנת 3 מטבחים, 5
15 חדרי רחצה, דודי שמש ומזגנים, בניית מרפסת נוף בקומה השנייה, עבודות פיתוח
16 בחצר, וכיוצ"ב.
- 17.68. על סמך בדיקות שערך מצא המומחה כי שווי מ"ר בנוי במצב טוב בבתים חד
18 משפחתיים, בשטח של 150 מ"ר, באזור תל רומידה, מגיע ל- 500 דינר, היינו 2,733
19 ₪. המומחה הוסיף 10% בלבד בגין חצר גדולה, ומצא כי שווי המקרקעין הוא
20 1,584,320 ₪. מהשווי הפחית 50% בגין מצבו הפיזי הירוד של המבנה, ועל כן העריך
21 את שווי הבית במצבו טרם השיפוץ, בתוספת חצר בלתי מפותחת בסכום של
22 792,160 ₪ בלבד.
- 23.69. המומחה ערך תחשיבים לגבי עלות השיפוצים, ונבחנה ההשקעה במבנה בהתאם
24 לגזירת החלק היחסי וההתפלגות של כל רכיב משווי עלות הבנייה הכוללת, בהתאם
25 לאחוזים המקובלים בענף הבנייה, ובהסתמך על מחירוני דקל ובילדינג. חלק
26 מהרכיבים חושבו לפי ערכים פאוושלים ו/ או היחידות קומפלט. המומחה העיר כי
27 חישוב רכיבי ההשקעה נערך לפי שווי עלות בנייה חדשה, בערך של 3,500 ₪ למ"ר



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 48162-09-13 חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ נ' גודה בקרי(פורמלי) ואח'
תא"ק 12278-02-14 גודה בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 ברוטו. על יסוד התחשיב המפורט שערך הגיע המומחה לעלויות שיפוץ בסכום של
2 1,140,000 ₪.
- 3 70. בחקירתו הנגדית השיב המומחה מטעם התובעת כי אינו יודע האם עלויות הבנייה
4 בחברון נמוכות יותר מאשר בארץ. כן השיב שעל פי בירורים שערך, בתל רומידה
5 כמעט שאין עסקאות, והדירות זולות יותר מאשר בחברון. מחיר הקרקע דומה
6 למחיר הקרקע בשכונת הר חומה בירושלים ובאפרת. המומחה השיב כי העריך את
7 עלות השיפוצים ב- 62% מהבנייה, אף שלא בוצע שיפוץ מלא לבית. לטענתו הבית
8 היה ברמה של שלד, וכיון שנאמר לו שמערכת האינסטלציה הוחלפה, העריך את
9 עלותה ב- 5% (מעלות בנייה בסך של 3,500 ₪). לגבי מערכת החשמל העריך 4%.
- 10 71. אשר לכרם ציין המומחה כי בחלקה ניטעה כרם בת כ- 200 גפנים, שאת עלותה אמד
11 ב- 60,000 ₪, בהתאם למפתח של 300 ₪ לכל עץ.
- 12 72. מר מחמד קיימרי, מ"מודון- תכנון ושמאות מקרקעין, ציין בחוות דעתו מיום
13 12.7.2016, כי שטח החלקה לפי הרישום הוא 2,856 מ"ר, ועליה בנוי בניין וותיק בן
14 2 קומות מעל קומת מרתף, ששטחו כ- 512 מ"ר. על התכנית חלה תכנית קנדל
15 המנדטורית, ובסביבת המקרקעין בנויים בנייני מגורים בני 2-4 קומות. בביקורו
16 נוכח לדעת כי בבניין 3 יחידות מגורים: האחת, בקומת הקרקע, דירת בת 4 חדרי
17 שינה ששטחה 257 מ"ר; דירת בת 4 חדרי שינה בקומה א, ששטחה 143 מ"ר; ודירה
18 נוספת בקומה א, בת שלושה חדרי שינה, ששטחה 112 מ"ר.
- 19 73. השמאי תיאר את הקשיים בהשגת מסמכים ונתונים אודות עסקאות בסביבה, וציין
20 כי לא נמסרו לו חוזים בדבר עסקאות שנערכו. מבדיקה שערך עם אנשי מקצוע
21 באזור, הגיע למסקנה כי שווי דונם בסביבת הנכס היא כ- 100,000 ד"ר, או כ-
22 \$140,000. עוד נמסר לו כי עלות בנייה ברמה טובה הינה כ- 500 ד"ר למ"ר, ושווי
23 מ"ר בנוי למגורים הוא כ- 700 ד"ר ירדני. בהתאמה ליום הקובע, קבע כי השווי
24 למגורים הוא 600 ד"ר, כ- 3,000 ₪. אשר לחצר ערך המומחה חישובים, אשר
25 הביאוהו למסקנה כי שווי החצר הוא 20% משווי מ"ר בנוי, ואולם נוכח אמות מידע
26 שפירט באשר לשווי החצר ומידותיה, מצא שיש לערוך את החישוב על פי מקדם



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 48162-09-13 חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ נ' גודה בקרי(פורמלי) ואח'
תא"ק 12278-02-14 גודה בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 0.16. על פי תחשיבו של המומחה מטעם הנתבעים, שווי המקרקעין על פי
2 הפרמטרים שאותם ציין עומד על 2,784,000 ₪, או 2,790,000 ₪ במעוגל.
- 3 74. אשר לעלות עבודות הבנייה, התבסס המומחה על מחירון דקל. ואולם בהתחשב
4 בעלויות בשוק המקומי, חישב את חישוביו על פי מקדם 0.7 של מחירון דקל.
5 המומחה לקח בחשבון פחת בשיעור 2% לשנה. המומחה לא העריך עבודות שבוצעו
6 לפני 15 שנים, או תוספות "שחייהן" כמעט הסתיימו, כגון דודי שמש. המומחה לא
7 העריך בנייה בלתי חוקית, כגון המרפסת, אף לא את עבודת חפירת בור הביוב, שלא
8 הוצגה בפניו. כמו כן לא בוצעה הערכה לעבודות תחזוקה שוטפות כגון צבע.
- 9 75. המומחה פירט את כל עבודות השיפוץ שנערכו בבניין, ומצא כי עלות כלל השיפוצים
10 הייתה 82,567 ₪, או 80,000 ₪ במעוגל. שווי הנכס ללא עבודות השיפוצים מסתכם
11 אפוא ל- 2,710,000 ₪.

קביעת שווי המקרקעין

- 12
- 13 76. לאחר עיון בחוות הדעת של המומחים לא מצאתי שיש לקבל את חוות דעתו של
14 המומחה מטעם התובעים באשר לשווי המקרקעין. המומחה כאמור העריך את שווי
15 המקרקעין בסכום של 792,160 ₪, מחצית משווי המקרקעין על פי תחשיב שערך,
16 1,584,320 ₪, בשל הפחתה של 50% בגין מצבו הפיזי הירוד של המבנה, בתוספת
17 חצר בלתי מפותחת. בראש ובראשונה בולטת העובדה שהערכה זו אינה תואמת את
18 המחיר שבו רכשה התובעת, על פי גרסתה, את המקרקעין כשבע שנים קודם לכן,
19 בסכום של כ- \$300,000 (ראו למשל עדותו של הורוביץ, עמ' 20, שורה 17). לפי שערך
20 היציג של הדולר ב-15.2.2005 עמדה התמורה על כ- 1,309,800 ₪. עוד בולטת
21 העובדה כי המומחה מטעם התובעת הפחית מחצית מהשווי, לא רק משווי הבניין,
22 שלטענתו היה בניין מוזנח, אלא גם משווי החצר, שאותה העריך מלכתחילה
23 בהערכה נמוכה עד מאוד.
- 24 77. מדובר כאמור במבנה ששטחו כ- 512 מ"ר, שאמנם הינו מבנה ישן, ואולם תצלומו
25 בחוות דעת המומחה מטעם הנתבעים מלמד על כך שמדובר בבניין אבן טיפוסית, רחב
26 מידות ומרשים, הניצב כאמור על מגרש ששטחו למעלה מ- 2.5 דונם. המומחה לא



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 48162-09-13 חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ נ' גודה בקרי(פורמלי) ואח'
תא"ק 12278-02-14 גודה בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

תיק חיצוני:

1 בחן את המבנה לפני השיפוץ הנטען, והערכתו באשר למצבו טרם השיפוץ מבוססת
2 על דברים שנאמרו לו, ולא על ראיות אובייקטיביות. הפחתה בשיעור 50% נראית
3 מוגזמת, ובכל מקרה לכל היותר היה מקום להפחית את השיעור האמור משווי
4 הבניין, כך שגם לגרסת המומחה מטעם התובעת עומד שווי הבניין על 712,944 ₪,
5 לאחר הפחתה של 50%, בתוספת של 142,588 ₪ שווי המגרש, סה"כ **856,000** ₪,
6 סכום הנמוך לכאורה מהסכום שאותו שילמה התובעת לאלבטש שבע שנים קודם
7 לכן.

8 78. אף שהבניין הינו כאמור בניין ישן, הפחתה בשיעור 50% משוויו, ללא כל בחינה
9 קונקרטיית של מצבו לפני השיפוץ, אינה פרופורציונלית לטעמי. ראוי להזכיר בהקשר
10 זה כי גם אם בוצעו שיפוצים נרחבים במבנה, אין בכך בהכרח כדי להעיד על מצבו
11 של המבנה טרם השיפוצים. השיפוצים בוצעו, כפי הנראה, גם לשם התאמת המבנה
12 למגורי 3 משפחות במקום. יתכן שהמתגוררים רצו להתאימו לטעמים העיצובי,
13 ואולם אין ללמוד מכך על מצבו העלוב של המבנה לפני השיפוץ.

14 79. אשר לשווי החצר, המומחה מטעם התובעת השיב בחקירתו הנגדית כי עלות הקרקע
15 עשויה להיות דומה לעלות קרקע בשכונת הר חומה בירושלים או באפרת, ועל כן
16 ניכר היה כי ההערכה שהעריך את המקרקעין בשיעור של 10% בלבד משווי המבנה
17 היא נמוכה ומוטה. ניתן להתרשם כי מיקום המבנה באזור בעל חשיבות היסטורית
18 ותרבותית, תורם לאטרקטיביות שלו. שני המומחים ציינו העדר קיומן של עסקאות
19 במקום, ונראה כי שוק המכירות הינו קטן ומצומצם, בשל האטרקטיביות של
20 מגורים במקום.

21 80. עיון בחוות הדעת מגלה כי הפער בין המומחים באשר לשווי מ"ר למגורים אינו גבוה.
22 המומחה מטעם התובעים העריך כי מדובר בשווי של 500 דינר, היינו 2,733 ₪, בעוד
23 שהמומחה מטעם הנתבעים העריך את השווי ב-600 דינר, כ-3,000 ₪ למ"ר. ממוצע
24 השווים שקבעו המומחים למ"ר בנוי הוא 2,866.5 ₪, ובמעוגל, **2,870** ₪. שווי הבניין
25 אפוא על פי תחשיב זה עומד על **1,467,648** ₪, או **1,468,000** ₪ במעוגל. חרף העובדה
26 שהבניין ישן, לא מצאתי שיש מקום להפחית מחצית מהשווי האמור. נוכח ממדיו



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 48162-09-13 חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ נ' גודה בקרי(פורמלי) ואח'
תא"ק 12278-02-14 גודה בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 משמש הבניין לשלוש דירות מגורים, ועל כן בהערכה זהירה יש להפחית לכול יותר
2 10%, כך ששווי הבניין בשנת 2013 עמד על 1,321,200 ₪.
- 3 81. אשר לחצר, המומחה מטעם התובעת העריך את שווייה על פי שיעור 10% משווי
4 הבניין, היינו 132,000 ₪ במעוגל, שווי המקרקעין על פי תחשיב זה הוא 1,453,200
5 ₪, סכום העולה במעט על השווי בעת הרכישה כביכול של הזכויות במקרקעין בידי
6 התובעת. המומחה מטעם הנתבעים מצא כי שווי קרקע משוער הוא כ- \$140,000,
7 או כ- \$350,000 לשניים וחצי דונם חצר. את תחשיבו ערך בהנחה ששווי מ"ר חצר
8 הוא 16% משווי מ"ר בנוי, היינו- 460 ₪ למ"ר במעוגל (על פי שווי מ"ר בנוי
9 שקבעתי). על פי המפתח האמור, ובהינתן העובדה ששטח קומת הקרקע על פי חוות
10 דעתו של המומחה מטעם התובעת עומד על 228 מ"ר, מסתכם שטח החצר ל- כ-
11 2,600 מ"ר. שווי החצר אפוא, על פי המפתח שהציע המומחה מטעם הנתבעים, הוא
12 כ- 1,196,000 ₪. סה"כ שווי המקרקעין על פי תחשיב זה הוא 2,517,200 ₪, או
13 2,500,000 ₪ במעוגל.
- 14 82. הואיל והחצר משמשת 3 משפחות, ולא אחת, והואיל ולטענת המומחה מטעם
15 התובעת ניתן להשתמש בחצר לחקלאות, כגון נטיעת כרם עצים, בכתב התביעה אף
16 דובר על דיר לבעלי חיים, ובשים לב לאמות המידה שהוצעו על ידי מומחי הצדדים,
17 מצאתי שיש לקבוע את שווי החצר על פי מפתח של 10% ממ"ר בנוי, כך שהשווי
18 למ"ר חצר הוא 287 ₪, ושווי החצר כולה הוא 746,000 ₪ במעוגל, כך ששווי
19 המקרקעין הוא 2,067,400 ₪, או 2,070,000 ₪ במעוגל.
- 20 עלויות השיפוצ
- 21 83. התובעת לא הביאה ראיות אובייקטיביות לביצוע שיפוצים במקרקעין או לנטיעת
22 עצים (ראוי להזכיר בעניין זה כי על פי ייפוי הכוח כביכול לאלבטש, המקרקעין
23 כוללים לא רק קרקע ומבנה, אלא גם כרם). המומחה מטעמה של התובעת הסתמך
24 בחוות דעתו על דברים שנאמרו לו בדבר עבודות השיפוצ שבוצעו ואולם אין בכך כדי
25 להוכיח כי בוצעו במקרקעים עבודות שלא על ידי הנתבעים.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 48162-09-13 חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ נ' גודה בקרי(פורמלי) ואח'
תא"ק 12278-02-14 גודה בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

תיק חיצוני:

1 84. גם אילו הייתי מקבלת את חוות דעתו של המומחה מטעם התובעת באשר לעלות
2 השיפוץ ככתבה וכלשונה, עלות השיפוץ היא כמחצית משווי המקרקעין לפני
3 השיפוץ, ועל כן בכל מקרה לא הייתה תחולה לסעיף 906 למגילה (מעבר לדרוש אציין
4 כי גם אילו הייתי מקבלת את חישוביו של מומחה התובעת ככתבם וכלשונם,
5 ומפחיתה משווי המקרקעין 20% במקום 50% שאינם ראליים, היה שווי המקרקעין
6 גבוה משווי התוספות הנטען כך שלא הייתי מוצאת שסעיף 906 למגילה חל בענייננו).

7 85. מעבר לדרוש אציין שלא מצאתי שיש לקבל את תחשיבו של המומחה מטעם
8 התובעת באשר לשווי השיפוצים. בחקירתו הנגדית השיב המומחה כי ערך את
9 החישוב בהנחה שהבניין היה במצב שלד, הנחה שאינה מתיישבת עם העובדות. גם
10 אם מדובר בבניין ישן, וגם אם המתיישבים החדשים בחרו לערוך שיפוץ מקיף, בין
11 היתר לשם התאמתו למגורים של שלוש משפחות, אין בכך כדי להעיד על כך שהבניין
12 היה במצב שלד וכי בוצעו בו עבודות גמר מלאות. המומחה העריך את עלות עבודות
13 השיפוץ בשיעורים מעלות בנייה חדשה בסך של 3,500 ₪ למ"ר. מעבר לכך שלא הוכח
14 כי זוהי עלות הבנייה בחברון, הערכה של שווי העבודות על יסוד השיעורים
15 המקובלים בענף הבנייה, כשיעור מעלות בנייה כוללת של בניין חדש המצוי במצב
16 שלד, אינה מעידה כי עבודות אלו היו העבודות שבוצעו בפועל. לעניין זה החישוב
17 שנערך על ידי המומחה מטעם הנתבעים מדויק יותר, אלא שהמומחה לא העריך את
18 כלל העבודות שבוצעו.

19 86. על כל פנים, גם אילו הייתי מקבלת את תחשיב המומחה מטעם התובעת, לא היה
20 בכך כדי לזכות את התובעת בסעד של חיוב הנתבעים למכור לה את המקרקעין,
21 בהתאם לסעיף 906 למגילה.

22 **חיוב הנתבעים לשלם לתובעת את דמי ההשבחה**

23 87. כפי שציינתי, אין לסעיף 906 למגילה תחולה בענייננו, ועל כן התובעת אינה זכאית
24 לסעד החלופי שלו עתרה. מעבר לדרוש אציין כי גם אילו הייתי מקבלת את טענתה
25 של התובעת לתחולת סעיף 906 למגילה, סעיף 906 למגילה קובע כאמור לעניין
26 תשלום שווין של התוספות כי " ואם יש בסתירת הבתים או בעקירת העצים משום



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 48162-09-13 חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ נ' גודה בקרי(פורמלי) ואח'
תא"ק 12278-02-14 גודה בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

תיק חיצוני:

1 נזק לקרקע יכול הנגזל לשלם את שוויים כשהם עומדים להרס ולהיעקר, ולהניחם
2 עומדים במקומם".

3 88. בענייננו לא הוכח שסתירת התוספות או עקירת העצים גורמת נזק למקרקעין. זאת
4 ועוד, התשלום לבעל הבניין או העצים אינו שווים, אלא "שוויים כשהם עומדים
5 להרס ולהיעקר". מונחים אלו מוגדרים בהקדמה לספר השמיני למגילה (סעיפים
6 881 ואילך), וכפי שפורש "הס' 885 מן המגילה מפרש את ה"שווי של הדברים"
7 הראויים ליהרס, כשווי ההרוס לאחר ניכוי שכר ההריסה והעקירה "(דוכן, עמ' 195,
8 וראו גם תשובתו של המומחה לדין הזר מטעם הנתבעים בחקירתו הנגדית).

9 89. התובעת לא הציגה תחשיב כלשהו העומד באמות המידה של המגילה, ועל כן גם אילו
10 הייתי מוצאת שיש תחולה לסעיף 906 בענייננו, לא הוכח שווי העומד ליהרס או
11 להיעקר.

דחיית התביעה הראשונה

12
13 90. הואיל וסעיף 906 למגילה אינו חל בענייננו, אין התובעת זכאית לסעד של חיוב
14 הנתבעים במכירת הזכויות במקרקעין לידיה, אף לא לסעד החלופי של חיובם
15 בתשלום הסכומים ששילמה בעד שיפוץ או נטיעת הקרקע. אשר על כן אני דוחה את
16 התביעה הראשונה.

התביעה השנייה

17
18 91. בגדרה של התביעה השנייה עתרו כאמור הנתבעים לפינוי התובעת מהמקרקעין,
19 ולתשלום דמי שימוש ראויים. משנקבע במסגרת תביעת הבעלות כי במערכת
20 היחסים בין התובעת לנתבעים הנתבעים הם בעלי המקרקעין, ובהעדר כל טענת
21 הגנה, אין מנוס מלהורות על פינוי וסילוק יד של התובעת מהמקרקעין.

22 92. אשר לדמי השימוש הראויים, הנתבעים עתרו כאמור בתביעה השנייה לדמי שימוש
23 ראויים בסך של 588,000 ₪ עד הגשת התביעה השנייה. לטענת הנתבעים החזיקה
24 התובעת במקרקעין ממאי 2005 (סעיף 45 לתצהיר עדות ראשית של נתבע 3), ועליה



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 48162-09-13 חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ נ' גודה בקרי(פורמלי) ואח'
תא"ק 12278-02-14 גודה בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

תיק חיצוני:

1 לשלם להם דמי שימוש ראויים בסך של 7,000 ₪ לחודש, ובסכום של 588,000 ₪,
2 עד יום הגשת התביעה.

3 93. בתמיכה לטענותיהם הפנו הנתבעים לחוות דעתו של המומחה מטעמם, אשר העריך
4 את דמי השימוש הראויים בשיעור של 4% משווי המקרקעין, היינו בסכום של
5 108,400 ₪ לשנה, ובסכום של 1,192,400 ₪ ל- 11 שנים. המומחה השיב בחקירתו
6 הנגדית כי הוא בדק מה היה שיעור התשואה על נכסים אחרים באזור, ומצא כי
7 מדובר ב- 4%, שהוא 'כלל אצבע' בעניינים אלו (עמ' 44, שורות 13-26). בענייננו נקבע
8 כאמור כי שווי המקרקעין הוא 2,070,000 ₪, ובהתאם למפתח שהציע המומחה
9 מטעם הנתבעים מסתכמים דמי השימוש השנתיים, בשיעור 4% תשואה לשנה, ל-
10 82,800 ₪, היינו, כ- 6,900 ₪ לחודש. התובעת לא הגישה חוות דעת באשר לדמי
11 שימוש ראויים, ועל כן מצאתי שיש לקבל את המפתח שהוצע על ידי המומחה מטעם
12 הנתבעים, שתוצאתו סבירה. הנתבעים היו רשאים לתבוע דמי פינוי ל- 7 שנים
13 ממועד הגשת התביעה, ועל כן זכאים הם לדמי שימוש ראויים בסך של 579,600 ₪
14 ליום הגשת התביעה, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין.

סיכום

15
16 94. אשר על כן אני דוחה את התביעה הראשונה, ומקבלת את התביעה השנייה.
17 95. כפועל יוצא אני מורה על פינוי המקרקעין ועל סילוק ידה של התובעת, וכל מי
18 מטעמה. לשם התארגנות אני מורה על פינוי המקרקעין ועל השבתם לידי הנתבעים,
19 כשהם פנויים מכול אדם או חפץ, בתוך 45 ימים מהיום.
20 96. התובעת תשלם לנתבעים דמי שימוש ראויים בסכום של 579,600 ₪ עד יום הגשת
21 התביעה, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הגשת התביעה השנייה.
22 97. נוכח היקף ההליכים וההוצאות שהיו לנתבעים בהליך שבפני, בשתי התביעות
23 שהדיון בהן אוחד, תשלם התובעת לנתבעים את הוצאותיהם, לרבות שכר טרחת
24 עו"ד, בסכום כולל של 70,000 ₪.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 48162-09-13 חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ נ' גודה
בקרי(פורמלי) ואח'
תא"ק 12278-02-14 גודה בקרי ואח' נ' חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ

תיק חיצוני:

1 98. הסכומים ישולמו תוך 30 ימים, שאם לא כן הם יישאו הפרשי הצמדה וריבית כדין
2 עד יום התשלום בפועל.

3

4

ניתן היום, ה' אדר ב' תשע"ט, 12 מרץ 2019, בהעדר הצדדים.

5



6


יעל ייטב, שופטת

7

8

9