



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים  
אזרחיים**

ע"א 3138-11-13 מדינת ישראל נ' עיון ואח'

לפני: כב' סגן הנשיאה יצחק ענבר, השופטת יהודית שבת, השופט שאול שוחט

**המעורר**  
מינהל מקרקעי ישראל - מדינת ישראל  
ע"י ב"כ עו"ד רן עמיאל

נגד

**המשיבים**  
1. יצחק עיון  
2. אהרון תומר  
ע"י ב"כ עוה"ד ניר טולדנו ורינה גרסימוב  
3. כפר אז"ר מושב עובדים להתיישבות חקלאית  
שיתופית בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד רמי אבידע

**פסק דין**

**סגן הנשיאה יצחק ענבר:**

1. לפנינו ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בתל-אביב – יפו (כב' השופטת כ' האפט), אשר ניתן ביום 16/9/13 בת.א. 59250/07. בהתאם לפסק הדין התקבלה תביעת המערערת בהלקה, ונקבע כי בגין השימוש החורג שנעשה על ידי המשיבים ב"חוות הליטוף" עליהם לשלם למערערת דמי שימוש בסך השקול ל- \$27,500 ארה"ב. בה בעת, נדחתה תביעת המערערת בגין השימוש שעשו המשיבים ב"משחלה".

2. ערעור זה הינו ערעור שני בהליך המעסיק את בתי המשפט קרוב לשמונה שנים, ואשר להלן יתוארו עיקריו הצריכים לענייננו:

א. ראשיתו של ההליך בתביעה לסילוק יד, צווי מניעה ותשלום דמי שימוש ראויים שהגישה המערערת נגד המשיבים בשנת 2007, וזאת בקשר עם שימושים לא חקלאיים שקוימו על מקרקעין שהוקצו למשיב 1 על ידי אגודה חקלאית כפר אז"ר בה הוא חבר (להלן: "האגודה") למטרת "עיבוד חקלאי", כחלקה ב' של נחלתו, ששטחה הכולל 7,812 מ"ר (להלן: "המקרקעין").



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 3138-11-13 מדינת ישראל נ' עיון ואח'

ב. להבדיל מהלקה א' שהיא חלקת המגורים, בחלקה ב' מותר שימוש הקלאי בלבד, הן תכנונית הן על פי תנאי ההקצאה החוזית, ולחלקלאי אין זכויות ישירות בקרקע, אלא הוא יונק את זכותו לשימוש ולסוג השימוש מהוראות הסכם המשכצת שבין האגודה לבין המערערת.

ג. לצורך קיום הפעילות החקלאית נדרשת האגודה על פי הסכם המשכצת לשלם דמי שכירות סמליים בלבד עבור כל נחלה (כ – 800 ₪ לשנה עבור נחלה בשטח של כ – 30 דונם). ביסוד דמי השכירות הסמליים מדיניותה הקרקעית של מועצת מקרקעי ישראל לעידוד החקלאות והמגור החקלאי.

ד. המשיב 1 העביר את המקרקעין לגיסו, המשיב 2, וזה מצדו השכירם לצדדים שלישיים שונים, על דעתו של משיב 1 ובהסכמתו. פעולות אלו בוצעו ללא קבלת הסכמתה של המערערת.

ה. בגדר האמור לעיל, על שטח של כ-2,762 מ"ר מתוך המקרקעין הוקמה והופעלה על ידי צד שלישי (מר רוני יהלום) משתלה למכירת צמחי בית וגן, אשר במסגרתה אף הופעל עסק לשוירת פרחים (להלן: "המשתלה"). על שטח נוסף של כ-3,188 מ"ר הוקמה והופעלה על ידי צד שלישי אחר (בני הזוג אברך) חווה לליטוף תיות שהוקמה ללא היתרים (להלן: "חוות הליטוף").

ו. ביום 10/4/11 ניתן על ידי בית משפט קמא (כב' השופט ד' מור) פסק דינו הראשון, ולפיו נדחתה תביעת המערערת במלואה, תוך שנקבע כי מותר היה למשיבים להעביר את זכות השימוש במקרקעין בינם לבין עצמם ואף לצדדים השלישיים, וכי השימושים שבוצעו על ידי הצדדים השלישיים אינם שימושים הורגים, כי אם שימושים חקלאיים מותרים במקרקעין (להלן: "פסק הדין הראשון").

ז. המערערת הגישה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב ערעור על פסק הדין וביום 23/1/12 ניתן על ידי הרכב זה פסק דין בערעור (ע"א 2663-06-11). במוקד פסק הדין עמדה פרשנותו של סעיף 19 ב' לחוזה המשכצת, הקובע כי "אסור לחבר האגודה להעביר ו/או למסור לאחר את זכויות השימוש שלו במשקו לרבות בית המגורים, אלא אם קיבל



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 13-11-3138 מדינת ישראל נ' עיון ואח'

לכך את הסכמת המשכיר בכתב ומראש...". בפסק הדין נקבע, בניגוד להשקפתו של בית משפט קמא, כי הוראה זו אוסרת גם את העברתו של חלק מזכות השימוש במשק לשימושו של אחר. כמו כן נקבע, כי סעיף 19 ב' הנ"ל אמנם אינו אוסר על המתיישב לעבד את המקרקעין שבחזקתו באמצעות כוח עזר, פועלים, עובדים שכירים וכיוצא בזה, אך "פני הדברים שונים בתכלית באשר להשכרתה של הקרקע לצדדים שלישיים תמורת תשלום. פעולה אחרונה זו חורגת בעליל מתכליתו של החוזה וביצועה ללא הסכמתה של המערערת מהווה הפרה של החוזה". הובהר, כי מסקנות אלה מתחייבות גם מהוק ההתיישבות החקלאית (סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים), תשכ"ז – 1967, אשר בחוזה המשבצת הוסכם מפורשות כי יחול על החוזה, ואשר הוראותיו אוסרות "העברה או הקנייה של כל זכות שיש למחזיק בקרקע או בחלק ממנה...". כנגזרת מקביעות אלו, בוטל פסק דינו הראשון של בית משפט קמא והתיק הוחזר אליו על מנת שידון בתביעותיה הכספיות של המערערת בגין השימוש במקרקעין כמשתלה וכחוות ליטוף. בית משפט קמא התבקש לתת דעתו, בין היתר, על חוות הדעת השמאיות שהגישו הצדדים ועל טענות ההשתק והמניעות שהעלו המשיבים. יצוין, כי נוכח המסקנה דלעיל לפיה העברת חלק מהמקרקעין לצדדים שלישיים, כשהיא לעצמה, הפרה את חוזה המשבצת, לא נדרשנו לקביעותיו הנוספות של בית משפט קמא באשר למהותם של השימושים המותרים במקרקעין (פסק דין זה יכונה להלן – "פסק הדין בערעור הראשון").

3. ביום 17/9/13 הוציא מלפניו בית משפט קמא את פסק דינו השני, נשוא הערעור שלפנינו.

אשר למשתלה נקבע, כי היא הושכרה לצד השלישי במשך 7 שנים עובר להגשת התביעה, אשר במהלכם שולמו למשיבים דמי שכירות של \$ 1000 לחודש (סעיף 60 לפסה"ד). אולם, בהינתן שהשימוש במשתלה התבטא בגידול צמחי בית וגן לשם מכירה סיטונאית – שהוא שימוש חקלאי מותר על פי הסכם המשבצת – אין בסיס לתביעתה של המערערת לדמי שימוש ראויים.

אשר לחוות הליטוף נקבע, כי היא הופעלה במקרקעין על ידי הצד השלישי החל מיום 1/3/02 ועד 30/9/06; החווה הופעלה כעסק מסחרי לכל דבר ועניין במסגרתו נמכרו כרטיסים לקהל הרחב לבלוי בה עם בעלי חיים (וראו את חוות דעת השמאית קראוזה, ממנה עולה כי בתווה גם פעלו מתקני שעשועים, סדנאות יצירה וכיוב' פעילויות שבינן לבין חקלאות אין ולא כלום); שימוש זה במקרקעין חרג ממטרת ההקצאה שבהסכם המשבצת והפך את ההסכם; נוכח העובדה שהמערערת



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים  
אזרחיים**

ע"א 3138-11-13 מדינת ישראל נ' עיון ואח'

העלתה בפני המשיבים טענות בדבר שימוש חורג במקרקעין עוד בשנת 1999, לא עומדת למשיבים טענת מניעות. על יסוד נתונים אלה חויבו המשיבים להשיב למערערת את הסכום אותו קיבלו בפועל מהצד השלישי שלו הושכרה החווה כדמי שכירות חודשיים, לאמור: \$500 בגין כל חודש בתקופה שבין 3/02 ועד 9/06, ובסה"כ:  $55 \times \$500 = \$27,500$  לפי שער הדולר היציג נכון ליום התשלום.

**טענות המערערת**

4. המערערת מיאנה להשלים גם עם פסק דינו השני של בית משפט קמא והגישה את הערעור שלפנינו.

5. אשר למשתלה טוענת המערערת כדלקמן:

א. קביעתו של בית משפט קמא, לפיה השימוש שנעשה במשתלה לא הרג ממטרת השכירות ולא שינה את ייעודם החקלאי של המקרקעין – אינה מגלה פנים בדו"חות הפיקוח של המערערת, אשר לפיהם יש לקבוע כי מדובר בשימוש מסחרי חורג. כנגזרת מכך, יש להיב את המשיבים בתשלום דמי שימוש ראויים בהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם המערערת.

ב. אף אם השימוש במשתלה היה שימוש חקלאי מותר, הרי בהתאם לקביעתו של בית המשפט המחוזי בערעור הראשון, עצם השכרת המקרקעין לצד השלישי הפר את הסכם המשבצת. בנסיבות אלה זכאית המערערת, למצער, לקבל מידי המשיבים את טובת ההנאה שבאה לידיהם עקב ההפרה, היינו, את דמי השכירות שגבו מהצד השלישי במהלך שבע שנות השכירות.

6. אשר לחוות הליטוף, הרי שעם תום שמיעת הטענות לפנינו צומצם הערעור לטענה כי לדמי השימוש שהמשיבים חויבו לשלם למערערת, החופפים את דמי השכירות שגבו מהצד השלישי במהלך התקופה 1/3/02 - 30/9/06, אשר סכומם הכולל הועמד על \$27,500, צריך היה לצרף הפרשי הצמדה וריבית כחוק, למצער מיום 1/10/06 ועד התשלום בפועל.





**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים  
אזרחיים**

ע"א 3138-11-13 מדינת ישראל נ' עיון ואח'

**טענות המשיבים**

7. המשיבים תמכו בפסק דינו של בית משפט קמא והוסיפו עליו משלהם, כדלקמן:
- א. כל השימושים במקרקעין הופסקו עוד לפני למעלה מ – 8 שנים, בשל שריפה שפרצה וכילתה את כל המבנים.
- ב. אין עילה להתערב בממצאיה העובדתיים של הערכאה הראשונה, ובפרט בממצא לפיו השימוש שנעשה במשתלה היה שימוש חקלאי ולא מסחרי.
- ג. משנקבע שהשימוש במשתלה היה שימוש חקלאי, לא ניתן להסתמך על חוות הדעת השמאית שהוגשה על ידי המערערת ביחס למשתלה, אשר הנתה המוצא שלה הייתה שהשימוש היה מסחרי.
- ד. המערערת אינה נוהגת להגיש תביעות לדמי שימוש ראויים בגין השכרה לצד שלישי המשמרת את הייעוד החקלאי. בשל נסיבותיהם האישיות של המשיבים, התנהלות המערערת כלפיהם והעובדה שכל השימושים פסקו עוד בשנת 2006, לא יהא זה ראוי ליצור דווקא בעניינם של המשיבים תקדים כזה. אף יש להביא בחשבון, כי למערערת לא הייתה כל עילה להתנגד להשכרת המשתלה לצד השלישי, שהוא בעצמו חבר אגודה.
- ה. בהתאם לחוות הדעת השמאית מטעם המשיבים לא הפיקו המשיבים טובת הנאה כלשהי מהשכרת המשתלה לצד השלישי, שכן דמי השכירות הראויים מקרקע למטרה חקלאית שקולים לחלק הרווח של המתיישב המפעיל את הקרקע.
- ו. לא היה מקום לחייב את המשיבים בתשלום דמי שימוש כלשהם בגין חוות הליטוף והמשיבים נמנעו מהגשת ערעור בנקודה זו רק בשל חסרון כיס ורצונם העז להביא את ההליך לקיצו. המשיבים לא התעשרו על חשבון המערערת בהפעלת חוות הליטוף, שכן דמי השכירות ששולמו להם לא היו בגין הקרקע החקלאית השייכת



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 3138-11-13 מדינת ישראל נ' עיון ואח'

למערערת, אשר שווי השכירות שלה כשהיא ריקה הוא אפסי, אלא כגין תשתיות ומבנים שהוקמו על ידי המשיכים על חשבונם בלבד.

### דין והכרעה

8. אקדים ואומר כי לאחר העיון הגעתי למסקנה שיש לדחות את הערעור באשר למשתלה, אם כי מטעמים שונים מאלו שנתן בית משפט קמא. בה בעת, יש לקבל את הערעור באשר לחוות הליטוף. להלן יובאו הנימוקים למסקנותיי, ראשון ראשון ואחרון אחרון.

9. בפתח הדברים יצוין, כי אין עילה להתערב בקביעתו של בית משפט קמא לפיה השימוש במשתלה התבטא בגידול צמחי בית וגן ומכירתם הסיטונאית, להבדיל ממכירה קמעונאית. בית משפט קמא העדיף בסוגיה זו את עדויותיהם של המשיבים על פני עדותה של נציגת המערערת בציינו, כי הגם שהיא אישרה בהקירתה בבית המשפט שההבחנה בין שימוש חקלאי מותר ביחס למשתלה לבין שימוש מסחרי אסור נשענת על ההבחנה בין מכירה סיטונאית למכירה קמעונאית, הרי שהיא עצמה לא ביקרה במשתלה ולו פעם אחת ולא יכלה להעיד על אופי השימוש בה מידיעה אישית אלא סמכה דבריה על דו"חות פיקוח שנערכו על ידי אחרים. בית משפט קמא הוסיף ונתן דעתו על דו"חות הפיקוח אך לא ראה לסמוך עליהם שכן לא צוין בהם כל פרט העשוי ללמד האם המכירות במשתלה היו קמעונאיות או סיטונאיות. מן העבר האחר הפנה בית משפט קמא לחוות הדעת השמאית מטעם המערערת, שבה תוארה המשתלה כ"משתלה סיטונאית...". רואים אנו, כי בית משפט קמא עיגן את קביעתו בעדויות שהובאו לפניו ובהתרשמותו הבלתי אמצעית מהן. התערבותה של ערכאת הערעור בקביעות עובדתיות מסוג זה נעשית רק במקרים חריגים ויוצאי דופן, אשר המקרה שלפנינו אינו נמנה עליהם.

10. סעיף 3 לחוזה המשבצת קובע, כי -

**"מטרת השכירות היא:**

- (א) ניצול השטח העליון של הקרקע לצרכי חקלאות בלבד.  
(ב) הקמת מבנים משקיים ושימוש בהם למטרה חקלאית בלבד..."



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים  
אזרחיים**

ע"א 3138-11-13 מדינת ישראל נ' עיון ואח'

בית משפט קמא קבע כי גידול צמחי בית וגן לשם מכירה סיטונאית, כפי שנעשה על ידי הצד השלישי ששכר את המשתלה, אינו חורג מגדריה של הוראה זו. חיזוק לעמדה זו אפשר למצוא בסעיף 1 לחוק ההתיישבות החקלאית (סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים) התשכ"ז – 1967, המגדיר "קרקע חקלאית" כדלקמן:

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

זאת ועוד אהרת: נציגת המערערת, גב' גליה יפרה, אישרה בחקירתה באופן מפורש כי "אם יש חממה מאושרת והמכירה היא סיטונאית הכול בסדר...ברגע שיש מכירה קמעונאית זה שימוש מסחרי, וזה חורג" (עמ' 25 לפרוטוקול ישיבת 19/9/10). עינינו הרואות, כי המערערת עצמה מתייחסת אל משתלה סיטונאית כאל ניצול הקרקע לצרכי חקלאות בלבד.

מסקנת הביניים היא, אפוא, כי הקמת משתלה סיטונאית והפעלתה על המקרקעין לא הפרו את מטרת השכירות. בשולי הדברים אעיר כי אין באמור לעיל כדי להביע עמדה בשאלת סווגה של משתלה קמעונאית, אשר הדיון בה אינו נדרש לענייננו.

11. בהינתן קביעות אלו צדק בית משפט קמא גם בקביעתו הנוספת, לפיה אין המערערת יכולה להשליך יהבה על חוות הדעת של השמאית קראוזה שהוגשה על ידה, שהרי ההנחה שעמדה ביסוד חוות דעת זו הייתה כי השימוש המתבצע במקרקעין אינו "לצרכי חקלאות בלבד" ודמי השימוש הראויים שאותם קבעה השמאית נגזרו מהנחת יסוד זו (ראו: חוות דעת קראוזה, עמ' 8 סעיף 5.1).

12. עד כאן פסעתי בעקבותיו של בית משפט קמא. אלא שבאמור לעיל אין כדי למצות את הדיון בסוגיית המשתלה, שהרי בפסק דינו בערעור הראשון קבענו כי עצם השכרת המקרקעין לצד השלישי ללא הסכמת המערערת הפר את הסכם המשבצת, יהא אופי השימוש במקרקעין אשר יהא. מכאן טענתה של המערערת, אשר לא זכתה להתייחסותו של בית משפט קמא, כי הנה זכאית לקבל מהמשיבים את טובת ההנאה שהתקבלה בידיהם עקב הפרת ההסכם, לאמור: את דמי השכירות שגבו מהצד השלישי בגין המשתלה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 3138-11-13 מדינת ישראל נ' עיון ואח'

13. טענתה של המערערת כבודת משקל, שכן נקודת המוצא היא שבהינתן שהמשיבים השתמשו במקרקעין של המערערת בניגוד להסכם המשכצת, ואף "נטלו" לעצמם את זכותה החוזית של המערערת להעניק להם את הסכמתה להעברת המקרקעין לאהר - עליהם להשיב למערערת את הרווח שהפיקו מכך, וזאת אף אם מעשיהם לא הסבו למערערת נזק. יפים לעניין זה דבריו של פרופ' דניאל פרידמן בספרו: דיני עשיית עושר ולא במשפט כרך א' מהדורה שנייה, בעמ' 432 :

"...נניח שאדם השאיל את דירתו לזולת על מנת שישתמש בה למגוריו בלבד. במקום זאת, השכיר השואל את הנכס לצד ג' או שהשתמש בו לצורך עסקי. התנהגות הנתבע מהווה הפרת חוזה, אך המשאיל יכול לתבוע שכר ראוי או השבת הרווח שהפיק השואל, שלא כדון, מן הנכס".

וראו גם: ד"נ 20/82 אדרס חמרי בניין בע"מ נ' הרלו אנד ג'ונס פ"ד מב(1) 221; ע"א 588/87 כהן נ' שמש פ"ד מה (5) 297.

14. אולם, בד בבד עם עיגונה הפורמאלי של חובת ההשבה בסעיף 1 לחוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט-1979, מורה סעיף 2 לאותו חוק, כי "בית המשפט רשאי לפטור את הזוכה מחובת ההשבה לפי סעיף 1, כולה או מקצתה, אם ראה שהזוכיה לא הייתה כרוכה בחסרון המזכה או שראה נסיבות אחרות העושות את ההשבה בלתי צודקת". מקורה של הגנה זו, המעניקה לבית המשפט כוח לכרסם בסעד המוענק לתובע, הנו ברעיון היסוד שעליו מבוססים דיני עשיית עושר ולא במשפט, שבמרכזו הרווח שהפיק הנתבע על חשבון הזולת, להבדיל מהנזק שממנו סבל התובע (ראו: פרידמן, שם, כרך שני, עמ' 1180). בהחלטה שניתנה אך לא מכבר ברע"א 5884/14 פינקסו נ' דוק השקעות 1988 בע"מ (2014) סיכם כב' השופט רובינשטיין את מאפייניה של הגנת סעיף 2 בזו הלשון:

"סעיף 2 לחוק עשיית עושר ולא במשפט, כמו גם סעיף 1 לחוק, נוסח בצורה כללית, רחבה וגמישה... כפסיקה, הודגש ניסוח זה, על רקמתו הפתוחה, וצוין כי היא נובעת מבחירה של המחוקק ליתן בידי בית המשפט כלים גמישים, "על מנת להבטיח תוצאה צודקת במקרה הספציפי" (ראו: ע"א 1445/04 בייזמן השקעות בע"מ נ' חליוה, פד"י סג(1) 429, פסקה 14 לפסק דינה של השופטת ארבל (2008)). לפיכך, נקבע כי אין זה רצוי להגדיר מראש מסגרות נוקשות להפעלתם של סעיפי חוק זה אלא יש





**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים  
אזרחיים**

ע"א 13-11-3138 מדינת ישראל נ' עיון ואח'

להתקדם ממקרה קונקרטי אחד לאחר (ראו ע"א 588/87 כהן נ'  
שמש, פד"י מה(5) 297 (1991)...)”

יצוין, כי על אף "רקמתו הפתוחה" של נוסח סעיף 2 נראה, כי בקיומה של ההגנה נודעת השיבות מרכזית להתנהגות הנתבע כאשר ככלל היא מוענקת רק לנתבע שפעל בתום לב, אם כי "אפשר אולי לתאר מקרים יוצאי דופן שבהם תוענק ההגנה גם למי שפעל בחוסר תום לב" (פרידמן, שם, בעמ' 1183).

15. בענייננו, קיימים מספר נתונים חריגים ויוצאי דופן המכוונים לעבר פטור מהשבה, ואלו הם:

א. משיב 1 הוא נפגע פעולת איבה, אשר כתוצאה ממנה נותר פגוע נפשית והסר כוחות לניהול הנהלה. העברת ניהול המקרקעין לגיסו (המשיב 2, שאף הוא חבר האגודה) והשכרת המקרקעין לצדדים השלישיים בוצעו לאור מצבו הנפשי והבריאותי. אפשר להניח, כי דמי השכירות ששלם מפעיל המשתלה מדי חודש, אשר לא היו גבוהים במיוחד ואשר שמשו בסופו של דבר למחייתו של משיב 1, לא היו גבוהים מהרווח שהיה יכול להפיק מהפעלת המשתלה בעצמו לו רק היה בכוחו לעשות כן (וראו בעניין זה את חוות הדעת השמאית שהגישו המשיבים).

ב. כאילו לא היה די בפגיעתו של המשיב 1 בפעולת איבה, הרי בשנת 2007 פרצה אש במקרקעין וכילתה את רוב המבנים שהקים עליהם. עקב כך, הדלו להתקיים כל השימושים במקרקעין אשר בעטים הוגשה התביעה.

ג. נוכח האמור לעיל, בהינתן ששטח המקרקעין שעליו פעלה המשתלה שמר על ייעודו החקלאי ושלצורך ההפעלה לא נדרש היתר לשימוש חורג מאת רשויות התכנון, ומאחר שבנסיבות העניין המיוחדות אין להוציא מכלל אפשרות שהמערערת הייתה מאפשרת למשיב 1 להשכיר את המקרקעין לאחר למטרה חקלאית ולו לזמן מוגבל - ספק אם השכרת המשתלה לחקלאי אחר גרמה הסרון כיס כלשהו למערערת.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 13-11-3138 מדינת ישראל נ' עיון ואח'

ד. ולסיום לא למותר לציין, כי בכתב התביעה שהגישה המערערת נגד המשיבים הודגש שוב ושוב כי המשיבים עושים במקרקעין "שימוש מסחרי". ראו: סעיפים 11 – 14 בהם הודגש כי השימושים מסחריים; סעיף 15 בו נטען במפורש כי במקרקעין מנוהלת "משחלה מסחרית"; סעיף 18 בו נטען כי בעקבות "שריפה שפרצה במקום הופסקה פעילותם המסחרית של השימושים החורגים במקרקעין..."; סעיף 19 בו הודגש ביתר שאת, כי "המינהל יטען כי בהעדר הסכמה מצידו, לא היו הנתבעים רשאים לעשות דין לעצמם ולעשות שימוש מסחרי במקרקעין שהושכרו למטרה חקלאית". אמנם בסעיף 24 לכתב התביעה הוסיפה המערערת וטענה כי למשיב גם אסור היה להעביר לצד שלישי את זכויות השימוש במקרקעין ללא הסכמתה, אך בסעיפים הסמוכים לו הוסיפה וטענה כדלקמן:

**25. המינהל יטען כי בהעדר הסכמה מצידו, אין הנתבעים זכאים לעשות דין לעצמם ולעשות שימוש מסחרי בנכס שהושכר למטרה חקלאית.**

**26. המינהל יטען כי במעשיהם עושים הנתבעים עושר ולא במשפט, תוך שימוש במקרקעי ציבור למטרת השכרה מסחרית ו/או הפעלת עסקים מסחריים בעצמם ו/או באמצעות מי מטעמם, ללא הרשאה, ללא חוזה וללא כל תשלום.**

**27. המינהל יטען כי השימוש המבוצע ע"י הנתבעים אף מהווה שימוש חורג ע"פ דיני התכנון והבניה...**

**28. המינהל יטען כי על הנתבעים לשלם לו, ביחד ולחוד, דמי שימוש ראויים עבור החקופה בה נעשה שימוש מסחרי במקרקעין...**

הנה כי כן, רואים אנו, כי ביסודו של כתב התביעה סברתה של המערערת שכל פועלם של המשיבים בקשר למשתלה נעשה אך למען בצע כסף תוך הפרת דיני התכנון והבניה ושינוי ייעודם החקלאי של המקרקעין. נוכח ממצאיו העובדתיים של בית משפט קמא, אין ממש בסברה זו.

16. נוכח כוחם המצטבר של הנתונים שנמנו לעיל - וכפרט נסיבותיו האישיות החריגות של המשיב 1 והעובדה שהפעלת המשתלה לא שינתה את ייעודם החקלאי של המקרקעין ופסקה סמוך לאהר השריפה שפרצה בהם - אני סבור, כי חיובם של המשיבים להשיב למערערת את דמי השכירות שהתקבלו בידיהם בגין המשתלה יהיה בלתי מידתי ובלתי צודק. מכך, ראוי לפטור את המשיבים מחובת ההשבה, וזאת בגדריו של סעיף 2 לחוק עשיית עושר ולא במשפט.



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים  
אזרחיים**

ע"א 3138-11-13 מדינת ישראל נ' עיון ואח'

17. פני הדברים שונים באשר לדמי השכירות שנגבו בגין הוות הליטוף: השכרת המקרקעין לצורך הפעלת החווה הפרה את הסכם המשבצת בשניים - הן את האיסור להעביר את זכויות החקלאי לאחר ללא הסכמת המערעת, הן את האיסור להשתמש במקרקעין למטרה שאינה חקלאית. בתוך כך אף הפרו המשיבים את דיני התכנון והבניה. בנסיבות אלה אין מקום להורות על פטור מהשבה בהתאם לסעיף 2 לחוק ואף אין סיבה מבוררת המצדיקה לסטות מברירת המחול, לפיה העיקרון בדבר מניעת התעשרות שלא כדין מהיבב השבה בערכים ריאליים. ראו לעניין זה: ע"א 495/80 ברקוביץ' נ' קלימר, פ"ד לו (4) 57, 67 - 68. בענייננו, דמי השכירות שגבו המשיבים ממפעילי הוות הליטוף אמנם היו נקובים בדולר-ארה"ב, אך הם התקבלו אצל המשיבים בשקלים ומשכך יש להיבבם בתשלום הפרשי הצמדה וריבית כחוק החל מיום קבלתם בידיהם. יצוין כי דרישתה של המערעת להפרשי הצמדה וריבית מיום 1/10/06 בלבד על אף שדמי השכירות נגבו על ידי המשיבים במהלך כ-4 שנים שקדמו למועד זה עושה עם המשיבים חסד, שהרי מן הדין היה להיבבם בהפרשי הצמדה בגין כל שיעור ושיעור של דמי השכירות החל מיום קבלתו בידיהם.

18. נוכח כל המקובץ לעיל, אציע לחבריי לדהות את הערעור בכל הקשור למשתלה, ולקבלו באשר לחוות הליטוף במובן זה, שהסך \$27,500 שאותו חויבו המשיבים לשלם למערעת יומר לשקלים לפי השער היציג של הדולר-ארה"ב ביום 1/10/06, והחל מאותו יום יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק.

בנסיבות העניין לא ייעשה צו להוצאות.

העירבון יוחזר למערעת באמצעות כא כוחה.

יחזק ענבר, סגן נשיאה



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים  
אזרחיים**

ע"א 3138-11-13 מדינת ישראל נ' עיון ואח'

**השופט שאול שוחט:**

אני מסכים לתוצאה שאליה הגיע חברי, סגן הנשיאה ענבר.

שאול שוחט, שופט

**השופטת יהודית שבת:**

אני מסכימה.

יהודית שבת, שופטת

**הוחלט כאמור בפסק דינו של סגן הנשיאה י' ענבר.**

המזכירות תמציא העתק פסק הדין לב"כ הצדדים.  
ניתן היום, י"ב כסלו תשע"ה, 04 דצמבר 2014, בהעדר הצדדים.

שאול שוחט, שופט

יהודית שבת, שופטת

יצחק ענבר, סג"נ  
אב"ד