



ת"א (פתח תקווה) 37705-03-16 - מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל נ' יפה איסקאיו

בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 37705-03-16 מדינת ישראל נ' איסקאיו
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופטת אשרית רוטקופף
תובעת	מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל
נגד	ע"י ב"כ עוה"ד ורד לופו
נתבעת	יפה איסקאיו
	ע"י ב"כ עוה"ד גדעון בן אור

פסק דין

עניינו של פסק הדין שבפניי הינו בעתירת התובעת, רשות מקרקעי ישראל, לחיוב הנתבעת בתשלום סך של 1,922,681 ₪ שמקורו בדמי שימוש ראויים והשבת רווחים שנטען כי הופקו שלא כדין.

א. רקע כללי ותמצית טענות הצדדים:

- התובעת מנהלת, בין היתר, את המקרקעין הידועים כחלקה 31 בגוש 7232 וחלקה 197 גוש 6725 (להלן: המקרקעין ו/או הנחלה). המקרקעין הינם בבעלות הקרן הקיימת לישראל ומצויים במושב מגשימים השוכן במרכז הארץ והמתנהל ככפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ (להלן: האגודה ו/או המושב בהתאמה).
- בעלה ז"ל של הנתבעת החזיק בחייו בנחלה כבר רשות מכח הסכם משבצת שנחתם בין התובעת לבין



המושב. לאחר מותו של הבעל, ירשה הנתבעת את זכויותיו במקרקעין בהתאם לסעיף 19(ג)(1) להסכם המשבצת.

3. הסכם המשבצת האחרון שנחתם בין התובעת לאגודה ביום 14/8/02 קבע בסעיף 3 את מטרת השכירות:

- "א. ניצול השטח העליון של הקרקע לצרכי חקלאות בלבד;**
- ב. הקמת מבנים משקיים ושימוש בהם למטרה חקלאית בלבד;**
- ג. הקמת יחידות מגורים ומגורים בהן;**
- ד. הקמת מבני ציבור ושימוש בהם;"**

בסעיף 4 להסכם המשבצת התחייבה האגודה בתקופת השכירות:

- "א. להמשיך בהקמה, בביסוס ובפיתוח של ישוב חקלאי על שטח המשבצת.**
 - ב. לגרום לכך שהישוב יהיה וימשיך להיות מאוכלס על ידי מתיישבים חקלאיים שיהיו מאוגדים באגודה.**
 - ג. לגרום לכך שהמשבצת תעובד או שתהא מיועדת לעבוד, בשלמותה, על ידי זריעה, נטיעה והקמת מבנים למשקים חקלאיים, בעצמה ו/או ע"י חברי האגודה;**
 - ד. לגרום לכך שכל האמור בסעיפים א'-ג', יהיה בהתאם לתכניות שיוצעו על-ידי האגודה למשכיר ושיאושרו על ידי המשכיר."**
- בסעיף 8 להסכם המשבצת נקבע כי: "אין האגודה רשאית להעביר לאחר את זכויותיה שבחוזזה זה, כולן או חלקן, בכל דרך שהיא או להשכיר, או לשעבד, או למסור חלק כל שהוא מהמשבצת, בלא לקבל רשות מראש ובכתב מהמשכיר".

בסעיף 19 (א) להסכם המשבצת נכלל איסור על חבר אגודה "לבנות במשבצת מבנה כלשהו ו/או להוסיף תוספת למבנה קיים, ללא קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב. תנאי זה בא להוסיף על כל תנאי אחר שעל חבר האגודה למלא לפי חוזה זה".

בסעיף 19(ב) להסכם נקבע: "אסור לחבר האגודה להעביר ו/או למסור לאחר את זכויות השימוש שלו במשקו לרבות בית המגורים, אלא אם קיבל לכך הסכמת המשכיר בכתב ומראש ...".

4. במסגרת ביקור של מפקח התובעת במקרקעין שהתקיים ביום 30/6/09 נמצא כי במקרקעין נעשו שימושים ו/או בניה ללא הסכמת התובעת ו/או שלא כדין: מבנים שממשימים למגורים שנבנו ללא היתר ומהווים שימוש חורג (מבנים 4,8,12); מחסנים שנבנו ללא היתר (מבנים 5,9,10); סככות שנבנו ללא היתר (מבנים 7,11), לול שנבנה ללא היתר (מבנה 6); מחסן ומשרד לשירותי מיזוג וחימום ומשרד להנדסה ושנבנו אף הם ללא היתר ומהווים שימוש חורג (מבנה 13) ומחסן שנבנה ללא היתר (מבנה 14).

במסגרת ביקורת נוספת שנערכה מטעם מפקח התובעת בחודש 2/2010 נמצא שלא חל שינוי בשטח והשימושים החורגים לא פונו.



על פי דו"ח פיקוח נוסף מיום 23/1/12 נמצא כי נעשה במקרקעין שימוש לא חוקי ו/או בניה לא חוקית בחלקת המגורים סככה לא מאושרת (מבנה מס' 2 בתשריט) ומשמשת לחניה ובית מגורים לא מאושר (מבנה מס' 3 בתשריט). מחוץ לחלקת המגורים נמצאו קרוואנים למגורים וסככות שהוצבו כולם ללא היתר ואישור התובעת (מבנים 4-12 בתשריט), מבנה מאושר לשימוש חקלאי המשמש שלא כדין חברה לשירותי מיזוג וחימום וכן משרד לחברת הנדסה (מבנה מס' 13 בתשריט), חצר מגודרת + מבנה, המשמשים שלא כדין לאחסנה פתוחה של ציוד צינורות לכיבוי אש (ספרינקלרים) (מבנה 14 בתשריט).

בביקור נוסף שנערך במקרקעין בחודש 5/2012 התברר שלא חל שינוי במצב השימושים ו/או המבנים.

5. בהמשך למכתבי דרישה שנשלחו אל המנוח ביום 10/11/09 וביום 15/4/12 ולנוכח זאת שלא הופסקו השימושים הלא חקלאיים ולא פונתה הבניה הלא חוקית, הגישה התובעת ביום 20/6/12 תביעה כנגד המנוח וכנגד האגודה למתן צווי הריסה, פינוי והפסקת השימוש ושנדונה במסגרת ת.א. 37352-06-12 (להלן: התביעה הקודמת). ביום 30/10/13 ניתן לתובעת צו לפיצול סעדים בקשר עם הגשת תביעה כספית לדמי שימוש ו/או הבניה בנחלה.

6. ביום 4/2/15 ניתן תוקף של פסק דין להסדר פשרה שהושג בין התובעת לנתבעת במסגרת התביעה הקודמת לעניין הפסקת השימושים החורגים בנחלה:

"בהתאם להסכמה הדיונית בין הצדדים, ולאחר שעיינתי באסמכתאות שהוצגו על ידם לעניין מתן ארכה לפינוי מבנים שהוקמו ללא היתר/הפסקת שימוש חורג במבנים שנבנו בהיתר, אני מורה כדלקמן:

כל המבנים שהוקמו ללא היתר (המסומנים 2-3, 4-12, 14-15 בתשריט המצורף לכתב התביעה) יהרסו ויפונו מהנכס הידוע כחלקה 31 בגוש 7232 וחלקה 197 בגוש 6725 (נחלה 17 במושב מגשימים) עד יום 1.2.16.

השימוש החורג במבנה 13 יופסק עד אותו מועד.

הנתבעת תפקיד ערבות בנקאית ע"ס 30,000 ₪ להבטחת העמידה בפסק הדין. לא תופקד הערבות תוך 10 ימים ממתן פסק הדין - תבוטל הארכה שניתנה, וצווי ההריסה והפינוי יכנסו לתוקף מייד.

לגבי מבנה 3, תפעל הנתבעת מול רשות מקרקעי ישראל להכשרתו בהתאם לנהלים ולהחלטות המחייבות, ללא דיחוי.

7. לטענת התובעת, בחודש 8/2015 (כחצי שנה לאחר מתן התוקף של פסק דין להסכמות) נערך ביקור נוסף בנחלה מטעם התובעת ונמצא כי בניגוד להסדר הפשרה אליו הגיעו הצדדים ושקיבל תוקף של פסק הדין - מבנה 2 עדיין משמש כסככה; במבנה 3 עדיין נעשה שימוש למגורים ללא אישור; מבנים 4, 8 ו-12 משמשים עדיין כקרוואנים מאוכלסים למגורים, מבנה 13 משמש כעסק לאחסנה תוך שימוש חורג, כשרק השטח 15 פונה.

במסגרת תביעתה הכספית דן שהוגשה ביום 21/3/16, עותרת התובעת לחייב את הנתבעת בתשלום דמי שימוש למשך 7 שנים בתקופה שראשיתה ביום 1/1/2009 וסיומה ביום 31/12/15 ובסך כולל של 1,922,681 ₪. התובעת צירפה לכתב התביעה את חוות הדעת של שמאי המקרקעין מטעמה, אבי פרס,



אשר אמד את שווי הקרקע על סך של 20,540,646 ₪ ללא רווח יזמי וסך של 25,746,073 ₪ בתוספת רווח יזמי. את דמי השימוש שנתבעו בקשה התובעת לגזור לפי 6% מהשווי (הכולל את הרווח היזמי) ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית ומע"מ.

התובעת בקשה לעמוד בכתב תביעתה, בין היתר, על התכלית המונחת ביסוד פעילותה כמי שמנהלת את מקרקעי המדינה, ובכלל זה, לשמור על אינטרס הציבור בהם, לרבות שמירה על המקרקעין לתועלת הציבור ותוך הקפדה על צדק חלוקתי בהקצאתם. בבסיס הכללים שנקבעו ביחס לקרקע חקלאית נמצאת התפיסה האגררית, לפיה יש לעודד את המשק המשפחתי המבוסס על עבודה עצמית של בני משפחת החקלאי ולהימנע מעבודה שכירה. לצורך מימוש תכלית זו נמסרו לחקלאים שטחי קרקע רחבי היקף, כפי שנקבעו על ידי שר החקלאות והרשות לתכנון חקלאי.

כפועל יוצא, תנאי החכירה במגזר החקלאי המבקשים להגשים את התכלית של שימוש לחקלאות כוללים שטחים נרחבים ביחס לקרקע עירונית וכן כוללים הטבות נרחבות גם במישור התשלום בגין הקרקע, ובכלל זה תשלום דמי חכירה סמליים ושווים בכל חלקי הארץ. שימוש לא חקלאי כפוף להחלטות של מועצת מקרקעי ישראל (ובניהם החלטה 1265 מיום 29/10/12 שביטלה החלטה קודמת 1101), אישור פרטני לכל בעל נחלה והיתר פרטני של מוסדות התכנון.

התובעת בקשה להדגיש כי במקרה דנן עומדת לה עילה לתבוע רווחים המופקים מהקרקע ועל כן יש הצדקה להוסיף את הרווח היזמי לערך הקרקע כך שדמי השימוש יגזרו מערכם המשולב של הקרקע והרווח היזמי; כך, החלק הנגזר משווי הקרקע "נטו" (ללא שווי המחברים הבנויים) ישקף את דמי השימוש הרגילים שעל המנהל לגבות והחלק הנגזר מהרווח היזמי, ישקף את עשיית העושר. כן, עתרה התובעת לחייב את הנתבעת בנוסף בתשלום דמי שימוש גם עבור התקופה שתחילתה ביום 1/1/16 וסיומה במועד בו יופסקו השימושים הבלתי חוקיים כאשר דמי השימוש בגין תקופה זו על פי העקרונות הקבועים בשומה יעמדו על סך של 23,401 ₪ לחודש + מע"מ (לפי דמי השימוש למבנים לשנת 2015).

8. במסגרת כתב הגנתה של הנתבעת, נטען, בין היתר, כי המושב הוקם ככפר שיתופי תוך השקפת עולם לפיה חברי הכפר הינם איכרים והקרקע הינה רכושם הפרטי. בהתאם לאמור, קיבלה חברת רסקו מקק"ל את הקרקע לצורך הקמת הכפר יחד עם מחלקת ההתיישבות של הסוכנות היהודית כאשר רסקו היא זו שערכה את חוזי ההתיישבות בינה לבין האיכרים, כשהאחרונים שילמו על הקרקעות ממיטב כספם ומתוך הבנה שהזכויות בקרקע נתונות להם. אשר על כן, חוזה המשבצת אינו תואם את ההסכמות אשר גובשו בין רסקו לחברי המושב וזאת תוך פגיעה קשה בזכותם הקניינית.

כן, נטען כי לכתב התביעה לא צורף חוזה חכירה או מסמך רלוונטי ממנו ניתן ללמוד על איסור שימוש כלשהו בנחלה, ולמעשה לא צורף חוזה המתייחס לנחלה זו, למעט הסכם המשבצת אשר תוקפו פג בשנת 2004. כך או כך, מעיון בהסכם המשבצת עולה מפורשות שמטרת השכירות הינה הקמת יחידות מגורים ומגורים בהן. בנוסף, השימוש בחלקה תואם את החלטות המינהל לרבות החלטה מס' 979 אשר בוטלה ומוכרת כיום כהחלטה 1399; החלטה 1316 אשר עניינה בשימושים נלווים לחקלאות; החלטה 1226 אשר עניינה החכרת קרקע לתעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים והחלטה 1458 המהווה תיקון להחלטה 1101 אשר מאפשרת השכרת מבנים לצד שלישי.

באשר לתפיסה האגררית שלה טענה התובעת, הרי שמן הראוי שהאחרונה תעדכן את תפיסותיה לעידן המודרני בו חיים אנו בחברה תעשייתית גדולה המכשירה גנרית את המתחנכים בכל המקצועות טרם



בחירת תחום ההתמקצעות. אכן נראה כי החלטות המנהל החדשות וביניהן - החלטה 1370 אשר עניינה מעבר מחכירה לבעלות פרטית והחלטה 1226 - יונקות חיות מגישות אחרות הרלוונטיות יותר למציאות החיים המשתנה. כן, נטען כי כלל המחברים במקרקעין הוקמו בהיתר ובאישור המנהל או בהתאם להחלטות עקרוניות אשר היו קיימות בשעתן. התובעת יכולה לכל היותר, לטעון בהתייחס למבנים יבילים בקרקע.

בכל הקשור לדרישת התשלום בגין דמי השימוש, טענה הנתבעת כי ת/15 שצורף לכתב התביעה הינו רק דרישה לתשלום, כשלא ברור מה היווה את הבסיס לחישוב זה. שיטת היוון הכנסות אינה רלוונטית ואינה משקפת דרך חישוב ראויה ונכונה לתשלום המגיע לרשות, ככל שייקבע כי אכן היא זכאית לתשלום זה.

בהתייחס לשווי דמי השימוש צירפה הנתבעת את חוות הדעת של השמאי מטעמה, משה ספיר, שנערכה ביום 13/10/17. בחוות דעתו סקר שמאי הנתבעת את המבנים נשוא המחלוקת, ובתוך כך ציין את שטח כל מבנה ומבנה (שטחים הקטנים ברובם מהשטחים אשר פורטו בחוות הדעת של המודדים מצד התובעת ובחוות הדעת של השמאי מטעמה). על פי תחשיב דמי השימוש אשר פורט סעיף 9.4 לחוות הדעת, שווי המקרקעין עומד על סך של 8,661,000 ₪.

9. במסגרת כתב התשובה שהגישה התובעת נטען, בין היתר, כי יש לדחות את טענות הנתבעת כנגד תוקפו של הסכם המשבצת ו/או אי צירוף הסכם לגבי הנחלה; חוזה המשבצת הראשון עם האגודה נחתם בשנת 1959 ולאחריו, עם הקמת התובעת ועד לשנת 2001, חודש ההסכם לתקופות של שלוש שנים בכל פעם והצדדים המשיכו לנהוג על פי תנאי הסכם המשבצת, הגם שלא נחתם על ידי האגודה ההסכם משנת 2006. כן, נטען כי על בסיס הסכם המשבצת והחלטות מועצת מקרקעי ישראל הוקצו למושב שטחים, הוקמו בתי מגורים נוספים ומבנים חקלאיים, בהתאם להחלטות הנ"ל למשל דמי החכירה עבור נחלה חקלאית ששטחה עומד של כ-30 דונם מסתכמים בכמה מאות שקלים לשנה. כן, בקשה התובעת להדגיש כי רק מכוחו של הסכם המשבצת זכאית הנתבעת להחזיק במקרקעין, כשאחרונה לא הצביעה בכתב הגנתה על כל מקור חוקי אחר להחזקתה בהם. הנתבעת ובעלה המנוח לא העלו כל טענה ביחס לתוקפו של הסכם המשבצת ולא בכדי זנחו על ידם טענות דומות שהועלו בהליך הקודם בין הצדדים. בנוסף, במסגרת ההליך הקודם הגיעו התובעת והאגודה כאמור להסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין ובו אישרה האגודה שהנחלה נמסרה לשימושה של הנתבעת בהתאם להסכם המשבצת שצורף לכתב התביעה ושהוא כפוף לתנאיו.

כן, טענה התובעת בכתב תשובתה כי יש לדחות את טענת הנתבעת כאילו השימושים שעשתה במקרקעין ו/או הבניה בהם ללא היתרים, תואמים את החלטות מועצת מקרקעי ישראל שהוזכרו בכתב ההגנה. גם אם לפי החלטות שהוזכרו על ידי הנתבעת בכתב הגנתה, ניתן לכאורה להכשיר חלק מהשימושים/הבניה שביצעה במקרקעין שלא כדין, הנתבעת לא פעלה לפי החלטות אלה, ולא ניסתה להסדיר את השימושים ו/או הבניה; כך לגבי החלטה 1399 - היא אינה רלוונטית כלל לנתבעת שכן הנתבעת לא הצטרפה להסדר שנקבע בה, לא טענה שהצטרפה וממילא לא הסדירה את השימושים ו/או הבניה בתוך הנחלה ובוודאי שלא שילמה בגינם את הדרוש. באשר להחלטה 1316 העוסקת בסמכות התובעת להתיר שימושים נלווים לפעילות חקלאית במושבים וכפרים, נטען כי הנתבעת לא פירטה כלל כיצד החלטה זו רלוונטית לגביה. באשר להחלטה 1226 המאפשרת החכרת קרקע למטרות תעסוקה, הרי שהחלטה זו עוסקת באגודה ובשטח המשבצת ולא בנחלה ועל כן אינה רלוונטית לנתבעת ו/או לתביעה דנן. באשר



להחלטות 1265 ו-1458 נטען שהן (כמו החלטה 1101 שקדמה להן), מחייבות את בעל הנחלה לקיים הליך של הסדרה מול התובעת. במקרה דנן, אין מחלוקת שהנתבעת לא פנתה לתובעת להסדרה - לא לפני הגשת התביעה הקודמת ולא במהלכה וכבר מן הטעם הזה היא אינה יכולה להסתמך על החלטות אלה. בנוסף, נטען כי החלטה 1458 אינה יכולה כלל להועיל לנתבעת מקום בו אין בשימושים החורגים שהיא עושה כל "זיקה למשק החקלאי" ו/או "למרקם הכפרי". הנתבעת לא יכולה "ליהנות" מההקלות/הטבות לפי ההחלטות הנ"ל, שכן לא יעלה על הדעת שמצבה של הנתבעת שעשתה דין לעצמה ולא פעלה להסדרת השימושים/הבניה בנחלה - יהיה טוב יותר מבעל נחלה שפעל להסדרה לפי אי אלו מההחלטות הנ"ל ושילם לתובעת את כל התשלומים המגיעים ממנו כמתחייב מאותן החלטות.

כן, בקשה התובעת לדחות את טענת הנתבעת לפיה "השיח הנוגע לרווח היזמי אינו רלוונטי" ולעניין שיטת היוון ההכנסות; בעניין זה בקשה התובעת להבהיר כי דמי השימוש הנתבעים נקבעו בהתבסס על השימוש אשר נעשה בפועל על ידי הנתבעת בכדי שתהיה התאמה בין שווי השימוש שנעשה במקרקעין בפועל והרווחים אשר הופקו. הרווח היזמי בכתב התביעה משקף את הרווח שהופק שלא כדין כאשר התובעת זכאית לדרוש אותו מהנתבעת מכח דיני עשיית עושר ולא במשפט. באשר לגישת היוון ההכנסות טענה התובעת כי המדובר בגישה מוכרת ומקובלת בתחום והיא אף קיבלה עיגון משפטי להיותה שיטה ראויה.

ב. דין והכרעה:

10. מעין בטענות הצדדים לרבות בסיכומיהם, הרי ששתי מחלוקות עיקריות דרושות הכרעה בענייננו: האחת - האם עלה ביד התובעת להוכיח את מהות והיקף השימושים ו/או הבניה שהנתבעת ביצעה במקרקעין והאם שימושים אלה הינם כדין אם לאו; השנייה (שאלה שהדין בה ייגזר מאופי הקביעות של השאלה הקודמת) הינה שווי דמי השימוש להם התובעת זכאית ובכלל זה לתוספת המבוקשת שמקורה ברווח יזמי.

ב.1. האם עלה ביד התובעת להוכיח את מהות והיקף השימושים ו/או הבניה

שהנתבעת ביצעה במקרקעין והאם שימושים אלה הינם כדין אם לאו;

11. במסגרת הסדר הפרשה שהושג בין הצדדים כאמור בתביעה הקודמת ושקיבל תוקף של פסק דין, נכללו הסכמות אשר התייחסו ל-14 מבנים: 13 מבנים (2-3, 4-12 ו-14-15) היו אמורים להיהרס ולהתפנות עד ליום 1/2/16 כאשר ביחס למבנה 13 הוסכם כי השימוש בו יופסק עד למועד האמור.

12. כתב התביעה דנן (שהוגש כחודש לאחר המועד האמור שנקבע להריסה ולהפסקת השימוש) מתבסס על טענת התובעת לשימושים ו/או בניה לא חוקיים ביחס לחלק מהמבנים - 3, 4, 8, 12, 13 ו-14. להלן אבחן האם עלה בידי התובעת להרים את הנטל להוכחת טענותיה בעניין מבנים אלה, שטחם, מהות השימוש בהם ומשך אותו שימוש.

מבנה 3; מבנה זה צוין בדו"ח מיום 2/7/09 כמבנה המשמש למגורים (ר' נספח 1 לתצהירו של גילת) כאשר בדו"ח העוקב (המתוקן) לדו"ח זה מיום 24/8/09, צוין כי המדובר בבית מגורים לא מאושר. בעדותה של הנתבעת במסגרת הליך שבפני הודתה האחרונה כי אכן המדובר במבנה המשמש למגורים של ביתה עד היום (ר' ע' 17 שו' 34-35 לפרו'), ומהמענה לשאלה מדוע מבנה זה לא נהרס בהתאם להסכמות שקיבלו תוקף של פסק דין, טענה האחרונה כי שכרה, זה מכבר, את שירותיה של "מודדת".



על אף שטענתה זו סותרת את טענתה הסתמית לפיה יש בידיה היתר בגין המבנה, לא הובא מצידה כל טעם מדוע מסמך כה מהותי זה לא הוצג (ר' ע' 16 שו' 28-36; ע' 17 שו' 4-1 לפרו'). בכל הקשור לתקופת השימוש ביחס למבנה זה, הרי שמלבד הודיית הנתבעת בעניין השימוש, מצאתי להסכים כי יש בדו"חות הפיקוח שנערכו (לאחר הדו"ח מיום 2/7/09) כדי ללמד על משך תקופת השימוש הנטענת (ר' התיעוד הרלוונטי אודות המבנה בדו"ח מיום 24/8/09 (נספח 2ב' לתצהיר גילת); הדו"ח מיום 25/2/10 (נספח 3 לתצהיר גילת) ושבזו צוין כי "כל השימושים החורגים לא פונו"; הדו"ח מיום 9/2/12 (נספח 4 לתצהיר גילת); הדו"ח מיום 30/5/12 (נספח 5 לתצהיר גילת) והדו"ח מיום 24/8/15 (נספח 9 לתצהיר גילת) שם צוין "בית מגורים ללא אישור".

מבנים 4, 8 ו-12; מבנים אלו צוינו בדו"ח הראשון מיום 2/7/09 כמבנים המשמשים למגורים ושנבנו ללא היתר (ר' נספח 1 לתצהירו של גילת). בדומה למבנה 3 האמור, הנתבעת לא הציגה כל היתר בניה רלוונטי ביחס לאי אלו ממבנים אלה כאשר יש בדו"חות הפיקוח שנערכו (לאחר הדו"ח מיום 2/7/09) כדי ללמד על משך תקופת השימוש הנטענת (ר' התיעוד הרלוונטי אודות המבנים בדו"ח מיום 24/8/09 (נספח 2ב' לתצהיר גילת); הדו"ח מיום 25/2/10 (נספח 3 לתצהיר גילת) ושבזו צוין כי "כל השימושים החורגים לא פונו"; הדו"ח מיום 9/2/12 (נספח 4 לתצהיר גילת); הדו"ח מיום 30/5/12 (נספח 5 לתצהיר גילת) ושבזו צוין כי "אין שינוי מדו"ח פיקוח מחודש 3/2012. השימוש החורג לא פונה, קימים מבנים ללא היתר"; הדו"ח מיום 24/8/15 (נספח 9 לתצהיר גילת) בו צוין "קרוואנים מגורים מאוכלסים ללא אישור". יצוין כי בעדותה של הנתבעת אישרה האחרונה את קיומם של המבנים כמו גם את קיומם של הסכמי שכירות עם השוכרים שמתגוררים בהם (ר' ע' 16 שו' 23-17 לפרו').

מבנה 13; מבנה זה צוין אף הוא בדו"ח הראשון מיום 2/7/09 שם הוא תואר כמבנה המשמש מחסן ומשרד לחברה לשירותי מיזוג וחימום וכן משרד לחברה להנדסה. כן, צוין כי מבנה זה נבנה ללא היתר ומהווה שימוש מסחרי חורג (ר' נספח 1 לתצהירו של גילת). בעדותה של הנתבעת היא אמנם טענה כי נכון להיום המבנה עומד ריק, אולם הודתה כי בעבר הוא שימש לאחסון של חומרי בניה של חברה (בשם "ג.ק. ציוד") ששכרה את המבנה (ר' ע' 15 שו' 32-16 לפרו'). בכל הקשור למשך השימוש ביחס למבנה זה, הרי שמלבד הודיית הנתבעת בעניין השימוש מצאתי להסכים כי גם בעניין מבנה זה, יש בדו"חות הפיקוח שנערכו (לאחר הדו"ח מיום 2/7/09) כדי ללמד על משך תקופת השימוש הנטענת (ר' התיעוד הרלוונטי אודות המבנה בדו"ח מיום 24/8/09 (נספח 2ב' לתצהיר גילת) ושבזו צוין "מבנה איסכורית מאושר לשימוש חקלאי משמש חברה לשירותי מיזוג לחימום וכן משרד לחברה להנדסה"; הדו"ח מיום 25/2/10 (נספח 3 לתצהיר גילת) ושבזו צוין כאמור כי "כל השימושים החורגים לא פונו"; הדו"ח מיום 9/2/12 (נספח 4 לתצהיר גילת) שם צוינה הערה זהה לדו"ח מיום 24/8/09; הדו"ח מיום 30/5/12 (נספח 5 לתצהיר גילת) שם צוין כי "אין שינוי מדו"ח פיקוח מחודש 2/2012" והדו"ח מיום 24/8/15 (נספח 9 לתצהיר גילת) בו צוין לגבי המבנה "מחסן שאושר כחקלאי משמש עסק לאחסנה שימוש חורג".

מבנה 14; מבנה זה צוין אף הוא בדו"ח הראשון מיום 2/7/09 שם הוא תואר כמבנה שנמצא בסמוך למבנה 13 האמור (ממערב לו) ומשמש כמחסן שנבנה ללא היתר. בכל הקשור למשך השימוש ביחס למבנה זה, הרי שבדו"חות הפיקוח שנערכו (לאחר הדו"ח מיום 2/7/09) יש התייחסות מפורשת למבנה האמור בדו"ח מיום 24/8/09 (נספח 2ב' לתצהיר גילת); הדו"ח מיום



25/2/10 (נספח 3 לתצהיר גילת) ושב צוין כאמור כי "כל השימושים החורגים לא פונו"; הדו"ח מיום 9/2/12 (נספח 4 לתצהיר גילת) שם נכללה ההתייחסות לשטח 15 והדו"ח מיום 30/5/12 (נספח 5 לתצהיר גילת) שם צוין כי "אין שינוי מדו"ח פיקוח מחודש 2/2012". בדו"ח מיום 24/8/15 אין כל התייחסות למבנה זה כשביחס לשטח 15 צוין כי הוא פונה וריק. על המשמעות של הממצאים אודות מבנה זה בדו"חות הפיקוח האחרונים עוד אעמוד בהמשך.

13. עיון בסיכומי הנתבעת מעלה כי למעשה כלל הטענות לשימושים שהיא עושה במבנים נשוא התביעה מכח אי אלו החלטות המינהל שהתקבלו בעבר, נזנחו על ידה (וממילא אבהיר כי נטענו בעלמא וכלל לא הוכחו), כאשר שתי טענותיה העיקריות בכל הקשור להיקף ומהות השימושים נסבו אודות שטח המבנים וכן סיווג השימוש במבנה 13 (ר' סעיף 3 ו-9 לסיכומים). להלן, אבחן טענות אלה:

א. **חישוב השטחים**; באשר למחלוקת בעניין חישוב השטחים, הרי שמצאתי להעדיף בעניין זה את הנתונים אשר הובאו על ידי המודדים מטעם התובעת על פני אלו אשר הובאו בחוות הדעת של שמאי הנתבעת. שתי חוות הדעת של המודדים התבססו על צילום אוויר מיום 19/5/09 מהם חילצו המודדים את שטח המבנים. גם אם שני המודדים הודו כי במסגרת מדידה שכזאת עשויים להיכלל שטחי סככות/פרגולות (ר' עדותם בע' 4 שו' 21-26; ע' 6 שו' 9-16 לפרו'), הנתבעת מאידך, לא רק שלא הציגה כל חוות דעת נגדית של מודד מטעמה אשר יהיה בה לבסס את "שטח רצפה" שנטען כי יש לבצע את החישוב לאורו, אלא שמחקירתו של השמאי מטעמה (שבחוות דעתו כאמור ציין שטחים ששיעורם קטן יותר), עלה, בין היתר, כי הנתונים נמסרו לו על ידי חתנה של הנתבעת (ר' ע' 18 שו' 8-9 לפרו') - קרוב משפחה שכלל לא הובא לעדות על אף שלגרסת הנתבעת התקבל הרושם כי המדובר כמי שמסייע לה רבות ואף יותר מכך בהתנהלות בקשר לשימוש במבנים והשכרתם (ר' ע' 15 שו' 9-15 לפרו').

בהתייחס למבנה 3, העיד השמאי כי הוצג לו "טופס ארנונה שבו היה כתוב השטח" אלא שהאחרון כלל לא ידע לומר בחקירתו באם המדידה של הארנונה כללה פרגולות אם לאו (רק ע' 18 שו' 19-25 לפרו'). בהמשך הבהיר שמאי הנתבעת כי הוא כלל לא מתעסק במדידות כלל לא מודד ולא נדרש לעניין זה במסגרת חוות דעתו בהליך דנן ובכלל (ר' ע' 19 שו' 1-4 לפרו').

בהתייחס למבנים 4, 8 ו-12 הוברר מעדותו כי הוא הסתמך על מפה טופוגרפית שקיבל כשלא ברור מי הגורם אשר הזמינה ובכל מקרה השטחים לא נמדדו על ידי המודד עצמו (ר' ע' 19 שו' 5-20 לפרו') והוא הדין ביחס למבנה 13 האמור (ר' ע' 19 שו' 21-22 לפרו'). ודוק, בכל הקשור לניסיון הנתבעת להיבנות מהמסמך שכונה "מפת מדידה" ושצורף לסיכומיה, הרי שיש לדחותו מכל וכל ניסיון הסתמכות זה כפי שבקשה התובעת בסיכומי תשובתה, שכן המדובר במסמך שכלל לא נכלל בחומר הראיות ומשכך לא הוגש באמצעות המודד שערך את אותה המפה ועל כן אין לייחס לה כל משקל.

לא נעלם מעיני כי קיים פער בין נתוני המודדים מטעם התובעת הנ"ל ביחס למבנה 3 (181 מ"ר לפי המודד כסיף לעומת 219 מ"ר לפי המודד פנקס) וכן ביחס למבנה 13 (783 מ"ר לפי המודד כסיף לעומת 840 לפי המודד פנקס) שמקורו בעדכון של התצלום בשטח שביצע פנקס (ר' ע' 4 שו' 12-13 לפרו'), ואולם לפער זה אין למעשה כל משמעות בענייננו שכן שמאי



התובעת התייחס לנתונים אודות השטחים לפי הממצאים בחוות הדעת של המודד כסיף.
ב. **סיווג השימוש במבנה 13**; באשר למחלוקת בעניין סיווג השימוש במבנה 13 (הסיווג היחיד כאמור עליו הלינה הנתבעת בסיכומיה), הרי שלא מצאתי להסכים עם טענת התובעת כי את כלל מבנה זה יש לסווג כ-"משרד" כפי שנקבע בחוות הדעת של שמאי התובעת (ר' התחשיב בעמוד 20 לחוות הדעת). בעדותו של גילת, הודה האחרון כי גם אם היה מגבה את הדו"ח שערך בשנת 2009 בתמונות, הוא לא היה יכול לדעת מה השטח מבין המבנה שמשמש כמשרד ומה לתעשייה (ר' עדותו בע' 7 שו' 6-7 לפרו'). בעדותו של שמעי אשר התייחס בעדותו לדו"ח הביקורת מ-8/2015, הבהיר האחרון כי הגדרת המבנה כ-"עסק לאחסנה" הייתה לאחר שהתרשם בקיומם של מלגזות ומדפים בעיקר המבנה כשרק "בפינה" היה משרד (ר' ע' 7 שו' 35-36; ע' 8 שו' 1-2 לפרו'). מעדויות אלה כמו גם מסיווגו של מבנה 13 בחלק מהדו"חות, לא ניתן להסכים עם כך שסיווגו של מבנה זה יהיה כולו תחת "משרד" (כפי שצוין בחוות הדעת של שמאי התובעת כאמור).

בנסיבות אלה, מצאתי כי יהיה נכון להתחקות אחר השימוש של המבנה באמצעות סיווג 150 מ"ר ממנו כ-"משרד" וזאת על פי ההכרה של הנתבעת עצמה בשטח זה (כמשרד), כעולה מחוות הדעת של השמאי מטעמה כאשר את יתר השטח, 633 מ"ר - יש לסווג כשימוש לאחסנה.

עוד אציין תחת פרק זה, כי אין לקבל כל טענה מצד הנתבעת למשמעות הסבה היסטורית כזו או אחרת של מבנה 3 לצרכי מגורים, שכן היא מושתקת (בדומה למבנים אחרים) מלטעון כלל אודות הלגיטימיות של המבנה, מכח פסק הדין בתביעה הקודמת אשר במסגרתו התחייבה כאמור להרוס מבנה זה. ניסיונות הסדרה נוכחיים אותם נטען כי יזמה הנתבעת וסכומים שהיא עתידה לשלם לתובעת מכח הסדר עתידי כזה או אחר ביחס למבנה, אינם מעלים או מורידים לעניין עצם השימוש האסור שהיא המשיכה לבצע במבנה.

ב.2. זכאות התובעת לדמי שימוש;

14. **עצם הזכאות לדמי השימוש;** באשר לעצם זכאות התובעת לדמי שימוש, הרי שמצאתי כי זו מתקיימת מכח סעיף 1(א) לחוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט-1979 קובע, כי **"מי מי שקיבל שלא על פי זכות שבדין נכס, שירות או טובת הנאה אחרת (להלן - הזוכה) שבאו לו מאדם אחר (להלן - המזכה), חייב להשיב למזכה את הזכיה, ואם השבה בעין בלתי אפשרית או בלתי סבירה - לשלם לו את שוויה"**. במקרה דנן - מקום בו אין חולק כי צמח לנתבעת רווח בגין השימוש שעשתה במבנים (בעיקר באמצעות השכרת מרביתם לצדדי ג') בניגוד לייעודם ומקום בו לא הוכח כי הנתבעת הסדירה אי אלו משימושים אלה עם התובעת בהתאם לאי אלו מההחלטות שכאמור הוזכרו בכתב הגנתה - ראוי כי תשלם על כך לבעלי הקרקע (ראה והשווה עם ע"א 3846/13 **מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל נ' היפר חלף** [פורסם במאגרים] (21/7/15)).

15. **שווי המקרקעין;** כל אחד מהצדדים הגיש כאמור חוות דעת שמאית כאשר הפער בין הקביעות הסופיות של שני השמאים ביחס לשווי המקרקעים נבע בעקבות מספר נתוני מוצא, ובראש ובראשונה בהערכה של שווי הקרקע למ"ר לפי הסיווגים השונים. בכל הקשור למחלוקת אחרונה זו, ייאמר מיד כי מצאתי להעדיף את קביעותיו של שמאי התובעת על פני שמאי הנתבעת וזאת, ממספר טעמים;



ראשית, בכל הקשור לנקודת המוצא של תכלית השומה, מקובלת עלי טענת התובעת כי יש לזקוף לחובת שמאי הנתבעת את זאת ששומתו לא נערכה לצורך קביעת דמי שימוש כי אם שומה לשווי שוק של הנכסים, משל היה מדובר בשומה לצרכי מכר.

בנוסף, בכל הקשור לנתונים עליהם נסמך שמאי הנתבעת שהובאו תחת סעיף 9.1 לחוות דעתו, לא ידע האחרון בעדותו להשיב מדוע הוא בחר להסתמך על גילום ממוצע של מחירים ("טולרנס של סקר של כמה מבנים") חלף התייחסות למבנים ספציפיים כפי המקובל וכפי שנהג מומחה התובעת בחוות דעתו. ודוק, בכל הקשור לנתונים שצינו באשר למושב אחר בסביבה (יגל), נטען אך בכלליות כי שווי קרקע מבונה ביחס לשנים 2009-2015 נע בין 750 ל-990 ₪ כשבחקירתו הנגדית התקשה השמאי לזכור לאיזה שימוש מתייחסים הנתונים שציין והאם כלל המדובר בשימושים לנחלה (ר' ע' 21 שו' 6-11 לפרו'). גם באשר לנתוני "ועדת השגות" עליהם הסתמך שמאי הנתבעת בסעיף 9.2 לחוות דעתו, לא ידע האחרון לומר בעדותו לאיזה צורך (ר' ע' 21 שו' 15-18 לפרו').

נתון נוסף שמעיד על הערכות שמאי הנתבעת קשור לתחשיב נשוא ערכי השווי שהובא תחת סעיף 9.3 לחוות הדעת שעה שסיפק מענה שלא הניח את הדעת - **"אני לא יודע כל רכיב כמה הוא נותן, עשיתי משהו שנראה לי הגיוני"** (ר' ע' 21 שו' 26-30 לפרו'). בכל הקשור להסתמכות על נתונים מוכחים כדוגמת הסכמי שכירות שנחתמו בין הנתבעת לשוכרים במבנים הרלוונטיים, הרי שעל אף ששמאי הנתבעת העיד כי הוא קיבל אותם לידיו, אזכורם כמו גם צירופם נעדר מחוות הדעת ומראיות הנתבעת (ר' ע' 18 שו' 10-18 לפרו').

די לי בנימוקים אלה על מנת להשתכנע כי אין מקום להסתמך כלל על חוות הדעת של שמאי הנתבעת ולרבות על תעריפי הסיווגים השונים שהובאו בה, ובתוך כך להעדיף תחתיה את ההערכות של שמאי התובעת בעניין שווי הסיווגים הרלוונטיים שלא נסתרו והופרכו בחקירתו הנגדית.

16. **שיעור דמי השימוש שיש לגזור משווי המקרקעין;** מחלוקת נוספת שניטשת בין הצדדים הינה בשיעור של המקדם שיש לגזור ממנו את דמי השימוש - 6% לשיטת התובעת או 5% לשיטת הנתבעת. יובהר מיד כי במחלוקת זו מצאתי כי הדין עם התובעת. כפי שנלמד מהוראת אגף שיווק וכלכלה (מס' 10א') של המנהל מיום 20/9/06 (ר' נספח 2 לתצהיר של קלימי ושהוגש בהסכמה כאמור חרף משיכת תצהירה) עולה כי שיעורי דמי השימוש שייגבו בגין שימוש שלא כדין שנעשה בקרקע המצויה באזור מרכז הארץ יעמוד על 6%. בעדותה של גב' צדקה הופנתה האחרונה למסמך האמור והבהירה כי המדיניות בפועל הינה ש-6% ייגבו בגין שימוש לא מוסדר שלא ניתנה הסכמת הרשות לגביו ו-5% ייגבו ממי שהגיש בקשה מוסדרת ושאושרה על ידי הרשות (ר' ע' 14 שו' 7-13 לפרו'). טענתה של גב' צדקה בהמשך כי האחוז הנוסף הינו למעשה "קנס" (ר' ע' 14 שו' 32 לפרו') ראויה להתקבל במקרה דנן, שכן הנתבעת לא רק שלא פנתה לקבל את אישור התובעת לפני תחילת השימושים ו/או הבניה בנחלה אלא שהיא הגדילה בכך שעשתה דין לעצמה ולא קיימה את שהתחייבה במסגרת ההסכמות שקיבלו כאמור תוקף של פסק הדין. על כן, אין זה אכן מוצדק כי חיוב האחרונה ישתווה לבעל נחלה שפנה לתובעת לשם הסדרה וקבלת אישור.

17. **זכאות התובעת לרווח יזמי;** מחלוקת נוספת בין הצדדים בסוגיית דמי השימוש הינה בשאלת זכאות התובעת לרווח יזמי. התובעת שבה וטענה בסיכומיה כי בכדי להעביר את מלוא ההתעשרות של הנתבעת לידי התובעת במטרה שהנתבעת לא תהנה מפרי פעולותיה שנעשו שלא כדין, הינה זכאית



לדמי שימוש המחושבים לפי שווי שימוש שנעשה בפועל במקרקעין אשר יכלול רווח יזמי. בעניין זה בקשה התובעת להפנות אל פרק כ"ז של הקווים המנחים של השמאי הממשלתי שלפיו הערכת שווי מקרקעין בניהול התובעת (בנויים או שאינם בנויים) אשר נעשה בהם שימוש לא מורשה תבוצע על פי אחת או יותר מהחלופות המפורטות בסעיף 4 לו ובמקרה דנן על ידי גזירת הרווח היזמי משווי השוק של הנכס לפי השימוש בפועל וקביעת שווי הקרקע על פי השימוש בפועל.

גם בעניין זה מצאתי לקבל את טענת התובעת, וזאת מהנימוק הפשוט לפיו יש קושי שלא לראות את מרכיב הרווח היזמי כחלק בלתי נפרד מההתעשרות שצמחה לנתבעת. אין לי אלא לאמץ ולהצטרף בעניין זה אל הנימוקים אשר הובאו בפסק הדין שניתן בת.א. (שלום-יור') 14179-03-13 **רשות מקרקעי ישראל נ. מור** [פורסם בנבו(5.3.17)], עמ' 8, עת מצא בית המשפט בתביעה דומה לדמי שימוש לקבל את בקשת התובעת לתוספת בגין הרווח היזמי:

"הגיון זה מוביל למסקנה כי גם במקרה שלפנינו רשאית התובעת לתבוע דמי שימוש המביאים בחשבון גם את הרווח היזמי. וזה מהלך הדברים; דמי שימוש מחושבים כנגזרת מערך הקרקע. ערך קרקע שעליה בנוי מבנה גבוה מטבע הדברים מערך קרקע שאין עליה מבנה. קרקע שעליה בנוי מבנה יקרה יותר לא רק בגלל עצם העובדה שבנוי עליה מבנה, שאז ההפרש בין שוויין של שתי חלקות הקרקע היה מתבטא אך ורק בעלות הבניה, אלא גם בשל העובדה שהיזם אשר בנה את המבנה על הקרקע מבקש לעצמו רווח בגין עצם הסיכון, הזמן והמאמץ שהשקיע כיזם בבניית המבנה. זהו "המרווח היזמי". המרווח היזמי בא לידי ביטוי בשווי הקרקע שעליה בנוי מבנה, וממילא הוא בא לידי ביטוי גם בדמי השימוש שיכול יזם לדרוש כאשר הוא משכיר את הקרקע. במילים אחרות, המרווח היזמי הוא חלק מן ההתעשרות שעשו הנתבעים, ולכן התובעת זכאית לדמי שימוש המביאים בחשבון גם מרכיב זה של ההתעשרות."

הדברים מקבלים משנה תוקף בענייננו, שעה שמכלול המבנים הניבו לנתבעת דמי שכירות למרבית תקופת דמי השימוש. לא נעלמה מעיני הפסיקה אליה הפנתה הנתבעת בסיכומיה אשר ממנה עולה כי לא הכירו בתוספת הרווח היזמי ובזכאות ל-6%, אולם לא מצאתי כי יש בכך לסייע לה. ראשית, כלל הפסיקה אליה הפנתה הנתבעת אינה מנחה או מחייבת. כך או כך, מעיון בפסק הדין שניתן בת.א. (פ"ת) 38171-05-16, עולה כי הנימוק העיקרי לדחיית הרווח היזמי והדרישה לחישוב לפי 6% הייתה מאחר ובית המשפט לא שוכנע (בניגוד למקרה דנן) במשך כמה זמן נעשה השימוש במבנים ששימשו להשכרה ובמשך כמה זמן הם היו מאוכלסים מתך התקופה הרלוונטית של דמי השימוש.

18. הנה כי כן, על בסיס מכלול קביעותי לעיל, דמי השימוש המגיעים לתובעת מהנתבעת בגין שימושה במקרקעין יפורטו ביחס לכל שנה ומבנה, כדלקמן:

א. שנת 2009:

מבנה:	שטח במ"ר:	סיווג השימוש:	דמי השימוש למ"ר (כולל רווח יזמי):	סך הכל שווי כולל רווח יזמי:
4	68	מגורים	2,757 ₪	187,476 ₪
8	42	מגורים	2,757 ₪	115,794 ₪
12	37	מגורים	2,757 ₪	102,009 ₪

עמוד 11



13	783	אחסנה:	1,295 ₪	819,735 ₪
		633	3,050 ₪	457,500 ₪
		משרד: 150		
14	15	אחסנה	1,295 ₪	19,425 ₪
		סה"כ:		1,701,939 ₪

הסכום הכולל בצירוף הפרשי הצמדה וריבית (מאמצע השנה האמורה) יעמוד על סך של 2,127,025 ₪. זכאות התובעת לדמי השימוש בשיעור 6% מסכום זה ובתוספת מע"מ - תעמוד באשר לשנה זו על סך 149,316 ₪.

ב. שנת 2010:

מבנה:	שטח במ"ר:	סיווג השימוש:	דמי השימוש למ"ר (כולל רווח יזמי):	סך הכל שווי כולל רווח יזמי:
4	68 מ"ר	מגורים	3,642 ₪	247,656 ₪
8	42 מ"ר	מגורים	3,642 ₪	152,964 ₪
12	37 מ"ר	מגורים	3,642 ₪	134,754 ₪
13	783 מ"ר	אחסנה:	1,320 ₪	835,560 ₪
		633	3,200 ₪	480,000 ₪
		משרד: 150		
14	15 מ"ר	אחסנה	1,320 ₪	19,800 ₪
		סה"כ:		1,870,734 ₪

הסכום הכולל בצירוף הפרשי הצמדה וריבית (מאמצע השנה האמורה) יעמוד על סך של 2,237,509 ₪. זכאות התובעת לדמי השימוש בשיעור 6% מסכום זה ובתוספת מע"מ - תעמוד באשר לשנה זו על סך 157,072 ₪.

ג. שנת 2011:

מבנה:	שטח במ"ר:	סיווג השימוש:	דמי השימוש למ"ר (כולל רווח יזמי):	סך הכל שווי כולל רווח יזמי:
4	68 מ"ר	מגורים	4,812 ₪	327,216 ₪



8	42	מגורים	₪ 4,812	₪ 202,104
	מ"ר			
12	37	מגורים	₪ 4,812	₪ 178,044
	מ"ר			
13	783	אחסנה:	₪ 1,375	₪ 870,375
	מ"ר	633	₪ 3,450	₪ 517,500
		משרד: 150		
14	15	אחסנה	₪ 1,375	₪ 20,625
	מ"ר			
		סה"כ:		₪ 2,115,864

הסכום הכולל בצירוף הפרשי הצמדה וריבית (מאמצע השנה האמורה) יעמוד על סך של 2,396,552 ₪. זכאות התובעת לדמי השימוש בשיעור 6% מסכום זה ובתוספת מע"מ - תעמוד באשר לשנה זו על סך 168,237 ₪.

ד. שנת 2012:

מבנה:	שטח במ"ר:	סיווג השימוש:	דמי השימוש למ"ר (כולל רווח יזמי):	סך הכל שווי כולל רווח יזמי:
3	181 מ"ר	מגורים	₪ 5,306	₪ 960,386
4	68 מ"ר	מגורים	₪ 5,306	₪ 360,808
8	42 מ"ר	מגורים	₪ 5,306	₪ 222,852
12	37 מ"ר	מגורים	₪ 5,306	₪ 196,322
13	783 מ"ר	אחסנה:	₪ 1,400	₪ 886,200
	מ"ר	633	₪ 3,550	₪ 532,500
		משרד: 150		
14	15 מ"ר	אחסנה	₪ 1,400	₪ 21,000
		סה"כ:		₪ 3,180,068

הסכום הכולל בצירוף הפרשי הצמדה וריבית (מאמצע השנה האמורה) יעמוד על סך של 3,485,853 ₪. זכאות התובעת לדמי השימוש בשיעור 6% מסכום זה ובתוספת מע"מ - תעמוד באשר לשנה זו על סך 244,706 ₪.



ה. שנת 2013:

מבנה:	שטח במ"ר:	סיווג השימוש:	דמי השימוש למ"ר (כולל רווח יזמי):	סך הכל שווי כולל רווח יזמי:
3	181 מ"ר	מגורים	₪ 5,566	₪ 1,007,446
4	68 מ"ר	מגורים	₪ 5,566	₪ 378,488
8	42 מ"ר	מגורים	₪ 5,566	₪ 233,772
12	37 מ"ר	מגורים	₪ 5,566	₪ 205,942
13	783 מ"ר	אחסנה: 633	₪ 1,400 ₪ 3,550	₪ 886,200 ₪ 532,500
14	15 מ"ר	משרד: 150 אחסנה	₪ 1,400	₪ 21,000
		סה"כ:		₪ 3,265,348

הסכום הכולל בצירוף הפרשי הצמדה וריבית (מאמצע השנה האמורה) יעמוד על סך של 3,506,304 ₪. זכאות התובעת לדמי השימוש בשיעור 6% מסכום זה ובתוספת מע"מ - תעמוד באשר לשנה זו על סך 246,142 ₪.

ו. שנת 2014:

מבנה:	שטח במ"ר:	סיווג השימוש:	דמי השימוש למ"ר (כולל רווח יזמי):	סך הכל שווי כולל רווח יזמי:
3	181 מ"ר	מגורים	₪ 6,061	₪ 1,097,041
4	68 מ"ר	מגורים	₪ 6,061	₪ 412,148
8	42 מ"ר	מגורים	₪ 6,061	₪ 254,562
12	37 מ"ר	מגורים	₪ 6,061	₪ 224,257
13	783 מ"ר	אחסנה: 633	₪ 1,505 ₪ 3,750	₪ 952,665 ₪ 562,500
		משרד: 150		



14	15	אחסנה	1,505 ₪	22,575 ₪
	מ"ר			
		סה"כ:		3,525,748 ₪

הסכום הכולל בצירוף הפרשי הצמדה וריבית (מאמצע השנה האמורה) יעמוד על סך של 3,708,936 ₪. זכאות התובעת לדמי השימוש בשיעור 6% מסכום זה ובתוספת מע"מ - תעמוד באשר לשנה זו על סך 260,367 ₪.

ז. שנת 2015:

מבנה:	שטח במ"ר:	סיווג השימוש:	דמי השימוש למ"ר (כולל רוח יזמי):	סך הכל שווי כולל רוח יזמי:
3	181	מגורים	6,438 ₪	1,165,278 ₪
4	68	מגורים	6,438 ₪	437,784 ₪
	מ"ר			
8	42	מגורים	6,438 ₪	270,396 ₪
	מ"ר			
12	37	מגורים	6,438 ₪	238,206 ₪
	מ"ר			
13	783	אחסנה:	1,535 ₪	971,655 ₪
	מ"ר	633	3,900 ₪	585,000 ₪
		משרד: 150		
14	15	אחסנה	1,535 ₪	23,025 ₪
	מ"ר			
		סה"כ:		3,691,344 ₪

הסכום הכולל בצירוף הפרשי הצמדה וריבית (מאמצע השנה האמורה) יעמוד על סך של 3,860,156 ₪. זכאות התובעת לדמי השימוש בשיעור 6% מסכום זה ובתוספת מע"מ - תעמוד באשר לשנה זו על סך 270,982 ₪.

19. בהתייחס למבנה 14 הרי שנלמד מהשוואה בין דו"ח הפיקוח מיום 30/5/12 לדו"ח הפיקוח מיום 24/8/15, כי השימוש במבנה זה פסק בנקודת זמן כלשהי במהלך תקופה זו. מאחר ומחומר הראיות שהונח בפניי לא ניתן להתחקות אחר המועד המדויק של הפסקת השימוש, יש לטעמי להכיר חלקית בזכאות התובעת לדמי שימוש ביחס למבנה ולפרק זמן זה (שמשכו כ-39 חודשים), ובתוך כך להפחית מזכאותה הכוללת של התובעת לדמי השימוש היחסיים בגין מבנה זה לתקופה הנדונה ושיעמוד בנסיבות על סך 35,000 ₪.

20. בכל הקשור לסעד הכספי שהתבקש בסעיף 96 לכתב התביעה, הרי שאין מקום לפסיקת כל סכום שמקורו בדמי שימוש ביחס לשנת 2016 ואילך, מקום בו חוות הדעת השמאית של התובעת התייחסה



רק עד לסוף שנת 2015. התובעת יכלה אם רצתה להגיש חוות דעת משלימה אשר תכלול את התקופה שמראשית שנת 2016 ועד למועד בו נערך דו"ח הביקורת ביום 31/10/16 (ובהתאם לממצאיו), ובכל מקרה, אין מקום לבסס דמי שימוש על "העקרונות והמנגנונים" שנקבעו בחוות דעת השמאי מטעמה ועל בסיס שנת 2015 כפי שהתבקש.

ג. סוף-דבר:

21. הנה כי כן, לאחר ריכוז כלל ערכי דמי השימוש לשנים 2009-2015 כפי שפורטו לעיל, זכאותה הכוללת של התובעת לתשלום דמי שימוש מהנתבעת עומדת על סך של 1,496,822 ₪ ולאחר הפחתת הסך עליו עמדתי לעיל, **תעמוד הזכאות הסופית על סך של 1,447,222 ₪.**
 22. כן, תישא הנתבעת בהוצאות התובעת וכן בשכ"ט עו"ד בסך כולל של 50,000 ₪.
- זכות ערעור לבית המשפט המחוזי בתוך 45 יום.

ניתן היום, כ' כסלו תשע"ט, 28 נובמבר 2018, בהעדר הצדדים.