בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 56577-08-19 מינץ ואח' נ' גרוס

לפני כבוד השופט עדי הדר

התובעים:

1. דן מינץ
2. נאוה אמיד
3. אילת גל אור
4. אליעזר מינץ
5. דרור נפתלי מינץ
6. אליעזר ריץ'
7. רועי אמיד

נגד

הנתבע: **צבי גרוס**

פסק דין

לפני ביהמ"ש תביעת בעלי זכויות במקרקעין עקב בניה בהם ע"י הנתבע.

כתב התביעה

1. התובעים הגישו ביום 27.8.19 כתב תביעה נגד הנתבע, בעל זכויות במקרקעין הגובלים במקרקעין שחכרו מרמ"י (להלן: "**הנכס**"), בו טענו כי חויבו ע"י רמ"י בתשלום עבור שימוש במחסן שבנה השכן בנכס. התובעים ביקשו לחייב הנתבע לשלם להם הסך של 230,551 ₪, הוא סכום חיובם ע"י רמ"י בגין אותה בנייה ולחילופין ביקשו דמי שימוש ראויים.

כתב הגנה

2. הנתבע הגיש ביום 19.11.19 כתב הגנה בו הכחיש שהמחסן שבנה חרג לתחום של חלקת התובעים, וטען כי אין בטענות התובעים כדי להקים עילת תביעה נגדו.

הגשת ראיות

3. התובעים הגישו ראיותיהם ביום 27.8.20 והנתבע ביום 21.10.20 עם בקשה לתיקון כתב ההגנה.

הדיון הראשון

4. ביום 18.11.20 התקיים הדיון הראשון. ביהמ"ש החל בהליך למינוי מומחה למדידות.

מינוי מומחה מטעם ביהמ"ש והגשת חוות דעת

5. ביהמ"ש מינה ביום 6.1.21 המודד זוהר עירון כמומחה מטעמו למדידה. המומחה הגיש חוות דעתו ביום 17.1.21.

הדיון השני

6. ביום 19.3.21 התקיים הדיון השני. ביהמ"ש קבע מועד לשמיעת ראיות, קבע סדר נחקרים וקצב זמני חקירה.

הגשת תצהיר ע"י רמ"י

7. רמ"י הגישה תצהיר מטעמה ביום 2.5.21.

הדיון השלישי

8. ביום 10.5.21 התקיים הדיון השלישי. נחקרו התובע 1 (להלן: "**דן**") וגב' סיגל יפרח מרמ"י (להלן: "**נציגת רמ"י**").

הדיון הרביעי

9. ביום 21.6.21 התקיים הדיון הרביעי. נחקרו השמאי מטעם הנתבע ספי רביב, ד"ר יקותיאל שרעבי והנתבע.

הדיון החמישי

10. לבקשת הצדדים, ביהמ"ש קיים דיון חמישי ביום 14.9.21. ביהמ"ש דחה בקשת הנתבע לדחות מועד הגשת הסיכומים.

הגשת סיכומים

11. התובע הגיש סיכומיו ביום 20.10.21 והנתבע ביום 2.12.21, יחד עם בקשה להוספת ראיה. ביהמ"ש דחה הבקשה.

דיון והכרעה

12. על ביהמ"ש להכריע במחלוקת שלהלן:

האם יש לחייב הנתבע לשלם לתובעים הסכום בו חויבו ע"י רמ"י עקב שבנה המחסן בנכס?

טענות התובעים

13. התובעים טענו בכתב התביעה כי היו המחזיקים כדין בנכס לפחות משנת 1985 היא חלקה 125 בגוש 6332 בשטח 13.784 דונם ביעוד חקלאי מכח הסכם חכירה עם רשות הפיתוח באמצעות מנהל מקרקעי ישראל.

התובעים טענו שעקב שינוי יעוד החלקה ובהתאם להוראות הדין, רמ"י ביקשה להביא את חוזה החכירה ביחס לנכס לסיומו. במסגרת ההשבה ולצורך גיבוש הסכם ההשבה עליו נתבקשו לחתום, המציאה רמ"י לידיהם בחודש אפריל 2018 שומה שנערכה על ידי שמאית המקרקעין גב' יעל הרון מיום 27.7.17, או אז בפעם הראשונה הובא לידיעתם כי קיים מבנה כלשהו בנכס.

התובעים טענו שהם לא הקימו המבנה וכי נבנה בסמוך מאוד לחלקה צמודה אחרת אשר הוחזקה בזמנים הנוגעים לעניין בידי הנתבע שאישר בפניהם כי המבנה הוקם על ידו.

התובעים טענו שלאחר פנייתם אל הנתבע, בחודש מאי 2018 או בסמוך לכך, הוא פעל להריסת או הזזת המבנה אל מחוץ לתחום הנכס. לאחר קבלת השומה והדרישה הם פנו לרמ"י בניסיון לבטל או להפחית את החיוב בגין השימוש בנכס שלא לחקלאות בלבד, אך סורבו.

התובעים טענו כי נאלצו במסגרת הסכם ההשבה לשלם לרמ"י בגין השימוש בנכס ביעוד שאינו חקלאי דמי שימוש בסך של 230,551 ₪ לשנים 2010 עד 2017.

התובעים טענו כי הם זכאים לקבל לידיהם מאת הנתבע דמי שימוש ראויים בגין השימוש בנכס וכי הוא חייב להם תשלום בגין דמי שימוש בעבור התקופה בה עשה שימוש בחלק מהנכס, בנה בו מבנה ללא הסכמתם ורמ"י, והחזיק במבנה שלא כדין ולא בהסכמתם כבעלי הזכויות החוקיים להחזיק ולהשתמש בנכס.

התובעים העמידו את תביעתם לדמי שימוש ראויים מיום 1.9.12 ועד 30.10.18, אז פינה את המבנה וטענו שסך חובו של הנתבע הינו בסך של 216,680 ₪. לחילופין, טענו, הנתבע במעשהו בהקמת המבנה בנכס, מבנה שהוקם ללא היתר כדין, ללא רשות בעלי המקרקעין ו/או המחזיקים בו על פי דין, ללא הסכמה מאת רמ"י כמנהלי המקרקעין ומהם כחוכרים, גרם להם נזק בסך של 230,551 ₪ וכן עליו לפצותם על כל הנזק שגרם להם.

טענות הנתבע

14. הנתבע טען בכתב ההגנה שחלקתו היא בבעלות פרטית ובכל התקופה הנוגעת לעניין התביעה וכן עד מועד הגשת כתב ההגנה, הוא עשה ועודנו עושה בה שימוש בהתאם להסכמת הבעלים של החלקה. עוד טען, שלא רק שהתביעה מבוססת על הנחה מוכחשת, לפיה המחסן שהיה קיים בתקופה הנוגעת לתביעה ושהוא הרס אותו חרג לתחום של הנכס, אלא גם שאין בטענות התובעים כדי להקים עילת תביעה כלפיו.

הנתבע טען שהתובעים הודו במפורש במסגרת מכתב ששלחו לרמ"י שהוא משלם לעיריית רמת השרון ארנונה עבור המבנה. הם גם הודו כי הוא סבר בתום לב כי המחסן מוצב על חלקתו.

עוד טען שרמ"י לא ביצעה מדידה שהעלתה כי המחסן חורג לתחום הנכס, ובשים לב לכך שהמחסן מצוי ממש בתפר בגבול החלקות, ובשים לב שהתייחסות התובעים והוא, בזמן אמת, למחסן, הייתה שהוא זה שרשאי היה לעשות בו שימוש, והתובעים במשך כל התקופה לא העלו כל טענה כלפיו בנוגע למחסן, כל עוד לא הוצגה מדידה כאמור שמצביעה אחרת, הרי שיש לצאת מנקודת הנחה שהמחסן ממוקם בחלקתו.

הנתבע טען כי נענה לבקשת התובעים לחתום על המכתב שצורף כנספח "ג" לכתב התביעה, על מנת לסייע להם בהתנהלותם מול רמ"י, וזאת מאחר שהסתמך על דבריהם כי בניגוד למה שסבר עד למועד המכתב, המחסן חורג לתחום הנכס. אולם, עד למועד הגשת כתב ההגנה, לא ידוע לו על מדידה שבוצעה ואשר מצביעה כי המחסן חורג לתחום הנכס, ובהיעדר מדידה כאמור, נקודת המוצא היא שכפי שסברו הצדדים מזה שנים, שהמחסן נמצא בחלקתו, ובחלקתו בלבד.

הנתבע טען שלתובעים לא מגיעים דמי שימוש ראויים ממנו והם מנועים מלתבוע דמי שימוש כאמור, מה גם שהסכום שננקב בכתב התביעה כדמי שימוש ראויים הוא חסר יסוד, מופרך ומנופח.

עוד טען, שהתובעים לא הוכיחו שהמחסן חרג לתחום הנכס, וכי בזמן אמת לא טענו בפניו כי המחסן חורג לתחום הנכס, ומעולם לא דרשו, בזמן אמת, דמי שימוש ראויים, ומהתנהגותם נבע שאין להם כל דרישה ממנו לדמי שימוש ראויים. הנתבע טען שהסתמך על התנהגות התובעים ושינה מצבו לרעה שכן בכל התקופה הוא יכול היה לעשות שימוש לצרכיו במיקום אחר בתחום חלקתו.

המחסן היה ממוקם בחלקת התובעים

15. בהתאם לחוות הדעת של המומחה מטעם ביהמ"ש, המבנה היה ממוקם בנכס. הנתבע לא חקר המומחה מטעם ביהמ"ש ולכן ביהמ"ש מאמץ מסקנת המומחה מטעמו וקובע שהמחסן שהנתבע הקים ועשה בו שימוש, היה ממוקם בנכס.

בניית המחסן גרמה נזק לתובעים

16. התובעים הוכיחו כי עקב בניית המבנה בנכס הם חויבו ע"י רמ"י לשלם סכום התביעה. מכאן שהוכח קשר סיבתי בין המעשה של הנתבע ובין הנזק שנגרם לתובעים.

הטענה שסכום החיוב מופרך ומופרז

17. כמפורט קודם לכן, התובע העלה שלל טענות, כגון שהמחסן לא היה בנכס, שהתובעים הסכימו לבניה, ושהחיוב שהוטל ע"י רמ"י מופרך ומופרז. ביהמ"ש מוצא שהטענה המרכזית, היא הטענה שסכום החיוב מופרך ומופרז שנתמכה בחוות דעת של מומחה לשמאות.

18. הנתבע עימת את נציגת רמ"י עת נחקרה על תצהירה עם הטענות שהיא מתירה מגורי עובדים זרים ללא תשלום נוסף, שאינה גובה בגין שימוש חורג שבע שנים לאחור, וכי לצורך הגשת השגה אין צורך לשלם 75% מהחוב ולהעמיד ערבות בנקאית כתנאי לטיפול בהשגה. נציגת רמ"י שללה טענות הנתבע (ראו מעמוד 38).

19. חוות הדעת של השמאי מטעם הנתבע מבוססת על מידע שקיבל מהנתבע שכן לא בדק הנכס לפני הריסתו. גם בעניין זה חדל הנתבע שכן היה עליו להעמיד חוות דעת לפני שהרס המבנה.

20. לפני ביהמ"ש העיד השמאי שרעבי. הנתבע טען בסיכומיו כי דן נתפס כדובר שקר בעניין השמאי שרעבי. אולם, בחינת עדותו של דן בעמוד 31 מעלה כי לא זכר ששוחח עם השמאי שרעבי, אך לא שלל האפשרות כי שוחח עמו. על פי גרסתו של הנתבע עצמו, הוא לא מצא לשכור שירותיו של השמאי שרעבי בזמן אמת, אלא הסתפק בהפנייתו לדן וזאת משום שסבר שלא ניתן לחייבו בשימוש במבנה (ראו סעיף 26 לסיכומיו).

21. ביהמ"ש דוחה טענת הנתבע כי על רמ"י היה להעמיד ראיות קבילות כביכול בהליך זה להוכחת החיוב שהושת על התובעים. הנתבע לא ניהל הליך משפטי נגד רמ"י מכח ייפוי

הכח שהתובעים הציעו לתת לו, ולכן אין מקום לציפייתו שרמ"י תעמיד ראיות להוכחת החיוב בהליך שהיא אינה בעלת דין בו.

22. הנתבע טען כי שינה מצבו לרעה בגלל שהתובעים לא דרשו ממנו לסלק ידו מהנכס מרגע הקמת המבנה. הנתבע שינה מצבו לרעה בגלל שברשלנותו בנה בנכס ללא רשות. ביהמ"ש דוחה טענת הנתבע בסיכומיו כי נהג כאדם סביר כאשר בנה מחסן בנכס. הטענה שהנתבע שילם ארנונה בגין הנכס, אינה מעלה ואינה מורידה לעניין חבותו כאן. להפך, כפי ששילם ארנונה, כך עליו לשלם בגין השימוש בנכס שאין לו בו זכויות.

23. הנתבע לא הוכיח טענותיו. אולם, גם אם היה מוכיח, היה עליו לקחת על עצמו את הטיפול בהגשת ההשגה בזמן אמת, מיד לאחר שדן הביא לידיעתו הנזק שגרם, בטרם ייחתם הסכם ההשבה של הנכס לרמ"י. ייתכן שבניית המחסן הייתה בתום לב, כטענתו. אולם, מרגע שהטעות הובאה לידיעתו, והוא מיהר להרוס המבנה, היה עליו לטפל באותה מהירות, גם בדרישת רמ"י לתשלום ובכל זאת להעמיד לטובת התובעים שמאי שיתמוך בהגשת השגה ולממן הגשת ההשגה. תחת זו, הנתבע המתין בחוסר תום לב, עד שהתובעים ייאלצו להגיש תביעה זו. חוסר תום הלב, בא לידי ביטוי גם באופן בו המשיך לטעון אף בכתב הגנתו, שלא הוכח שהמבנה נבנה בנכס. זאת, על אף שמיהר להרוס אותו ללא בדיקה עם מודד. מצופה היה שהנתבע ייבנה המבנה לאחר שיבדוק עם מודד גבולות חלקתו, ולא בדיעבד, אך גם זאת הוא לא טרח לעשות.

המועד לחתימת הסכם ההשבה

24. נציגת רמ"י אישרה כי רמ"י העמידה לתובעים 60 יום לחתום על הסכם בתנאים מיטיבים ביחס לחתימה על הסכם השבה במועד מאוחר יותר.

25. הנתבע עימת נציגת רמ"י עת נחקרה עם טענתו שלא היה צורך לחתום על הסכם ההשבה במועד בו נחתם (מעמוד 34 שורה 28):

"ש: אני מדבר כרגע על המועד, יש הסכם, שלחתם הסכם השבה ואמרתם 60 יום, אבל ממה שאני ראיתי אצל חקלאים אחרים, את תאשרי לי בוודאי, יש ליברליות, אז ניקח עוד חודש, וזה לא משהו שהוא קשיח, מאריכים את המועד כל עוד זה לא מעכב כלום,

ת: את מועד ההשבה אתה מתכוון,

ש: את מועד החתימה להסכם ההשבה,

ת: לא, מועד החתימה כדי להיות זכאי לתמריץ מיוחד, צריך להיחתם במסגרת 60 יום, אחרת אתה מאבד את הזכות לתמריץ מיוחד,

ש: אז אני אומר לך, אני אומר לך ואני יכול לתת לך דוגמאות עם שמות, שבהרבה מאוד מקרים בסופו של דבר חתמו על הסכם השבה אחרי חצי שנה, אחרי 3/4 שנה,

ת: אם במסגרת ה-60 יום הם פנו אלינו והביעו את ההסכמה להשיב את הקרקע והחתימה עצמה התעכבה מסיבה כזאת או אחרת מוצדקת, אז כן אפשר היה להתחשב בזה ולא לגרוע מהם את התמריץ המיוחד,"

26. ביהמ"ש קובע כי מרגע שהנתבע ניער חוצנו מקבלת אחריות לבניית הנכס ומחובתו לממן הגשת השגה, חתימת התובעים על ההסכם הייתה סבירה בנסיבות העניין.

התובעים פעלו להקטנת הנזק

27. הנתבע טען כי התובעים לא עמדו בחובתם להקטין הנזק וכי לא היה לו יומו מול רמ"י.

28. מהראיות שהובאו לפני ביהמ"ש עולה כי דן ביקש מהנתבע בזמן אמת לטפל בחיוב, הציע לתת לו ייפוי כח, ואף הציע לנתבע לחלוק בהוצאות הטיפול.

29. ביהמ"ש מוצא את הצעת דן יותר מהוגנת. אולם, הנתבע שבנה את המחסן נשוא החיוב, עשה בו שימוש והפיק ממנו טובת הנאה, וכמי שהיה לו המידע בעניין המבנה שבנה, התחמק מקבלת אחריות ומטיפול בבעיה שיצר (עמוד 58 משורה 10).

"עו"ד אמיר: מר מינץ הציע לך לטפל בעניין נכון?

העד, מר גרוס: מינץ אמר לי, אני אתן לך ייפוי כוח מול המנהל ותטפל אתה.

עו"ד אמיר: זאת אומרת, יכולת לקחת את יפוי הכוח, להסתייע.

כב' הש' הדר: רגע רגע הוא אומר לא, בוא נשמע למה לא.

העד, מר גרוס: לא, כי אני לא מכיר, אני אמרתי אני מוכן לעזור בכל מה שצריך כולל המכתב הזה שהוא שלח לי, וחתמתי שאני הקמתי את המחסן, כי לא ידעתי שזה באמת בשטח שלו, ולא לא שאלתי גם כי זה באמת הייתי בטוח שזה אצלי, ואמרתי אני מוכן לעזור כל דבר, עובדה כשהוא אמר המחסן מפריע אמרתי מפריע אני אפילו לא בודק מחקתי אותו זה לא היה בעיה בשבילי, כי יש לי קרון מגורים נוסף, יש לי מבנים שם שלי, איפה המטבח שלי וכל הזה.

(הפסקה בהקלטה)

העד, מר גרוס: זהו, זה המחסן הזה הוקם כמחסן, לא מגורים.

עו"ד אמיר: אבל אני לא מבין, אתה אומר לא יכולת לטפל מר מינץ אמר לך קח ייפוי כוח.

העד, מר גרוס: אני לא מכיר.

עו"ד אמיר: אתה בעצמך, שנייה, אתה בעצמך אומר שאתה מכיר.

כב' הש' הדר: אדוני שאלת אותו את השאלה, הוא נתן תשובה, זה התשובה שלו.

העד, מר גרוס: אמרתי. אני לא מכיר את הנוהל מול המנהל, אני אף פעם לא הייתי בעל קרקע. את הקרקע הזאת הפרטית שאני יושב עליה אני חוכר, אמרתי לו אני אעזור בכל מה שאפשר.

כב' הש' הדר: ולא לוקח? חוץ מלהתייעץ עם ד"ר שרעבי, התייעצת עם עו"ד?

העד, מר גרוס: לא התייעצתי עם עו"ד לפני ההליך, לא....

העד, מר גרוס: טוב. לא חשבתי שאני גורם להם נזק, ועובדה כשהם אמרו שהדבר הזה מפריע להם, וזה על הקרקע שלהם, לפי המדידה או ההוראה של המנהל אני מחקתי, הייתי יכול להעביר, שתבין זה, כמה זה שתי מטר בחלקה שלהם. זה הרי הוא, בניתי את זה באקראי, אז הייתה שם טעות. היות השטח של היום הוא במפלס אחר, אני במפלס אחר, זה.. אתה היית בשטח אתה ראית שזה פיזית נראה שזה ממש יושב אצלי כל התשתיות אצלי, למרות שהתשתיות הם בשטח שלהם, תמיד שהיו תיקוני תשתיות באו אלי. מעולם לא באו אליהם, תמיד באו מי זה גרוס, איפה גרוס תן לנו אישור להיכנס לטפל בצנרת.

עו"ד אמיר: מר גרוס, אמרת בטעות, נכון בטעות אני נותן לך את הקרדיט.

העד, מר גרוס: או-קיי נכון.

עו"ד אמיר: עדיין גרמת לנזק למישהו בטעות, מדוע אינך צריך לשלם עבור הנזק?

עו"ד איש שלום: אני מתנגד לטענה. אני מתנגד לזה, הוא לא גרם להם שום נזק, הם יכלו לא לשלם כלום למנהל.

כב' הש' הדר: אדוני כבר החלטתי בהתנגדות הזו העד יענה.

עו"ד איש שלום: טוב.

העד, מר גרוס: אני לא גרמתי נזק גם מנהל בא.

עו"ד אמיר: מי גרם את הנזק? אני לא בניתי, מר מינץ לא בנה, מר אומיד לא בנה, הנזק שנגרם בעקבות הבנייה, אתה מודה שאתה בנית. אתה גרמת את הנזק מדוע אינך צריך לשלם? תסביר לי את ההיגיון שלך, אתה אדם הגון, עכשיו אני ישבתי איתך לא מעט שעות התרשמתי ממך לטוב....

העד, מר גרוס: התשובה שלי שהמנהל בא, במטרה לא לשלם, או להפחית את התשלום, הוא פוצץ שם מחיר על הפקקטה מבנה שהיה שם, ואני אמרתי לא מגיע, לא מגיע לא צריך. צריך להילחם בשומה הזאת, הם לא, דני אני עמדתי מול דני. לא היה מוכן. היו שם עוד דברים, אני לא אפרט פה ואמרת לדני, תשמע אני הייתי איתך טוב כל השנים, ביקשתם ייעוץ מקצועי קיבלתם, ביקשתם עזרה, הרבה עזרה לאורך השנים קיבלתם מעולם לא ביקשתי כלום. פתאום בא התהפכתם עליי מה קרה? אז הוא אמר עזוב, לא רוצה לשמוע.

עו"ד אמיר: הוא אמר עכשיו, מינץ הציע לך לחלוק בנזק חצי חצי נכון?

העד, מר גרוס: אני אמרתי למינץ ש 230,000 שקל, לא מגיע למנהל, וצריך להילחם בזה.

עו"ד אמיר: שאלתי אותך אם מינץ הציע לך?

העד, מר גרוס: כן, וברגע שהפניתי אליו שמאי שאני הבאתי, אז הוא אמר אני לא מוכן לשלם אגורה. שהבאתי את שרעבי, הוא אמר אני לא מוכן לשלם אגורה הנזק שלנו גדול מדי.

עו"ד אמיר: זאת אומרת כשמינץ הציע לך חצי חצי, אתה אמרת גם חצי אני לא מוכן לשלם.

העד, מר גרוס: לא לא דיברתי ככה, אמרתי אני אעזור בכל מה שצריך הראשון שהלכתי זה לדבר עם שמאי שאני מכיר, אמרתי דבר עם מינץ, תראה למה מגיעים ומינץ אמר לו אני לא מוכן כלום, לא מוציא על זה אגורה.

עו"ד אמיר: אז הסכמת לחצי חצי או לא הסכמת?

העד, מר גרוס: אמרתי אני אעזור בכל מה שאפשר."

30. מהראיות שהובאו, עולה שהנתבע, תחת להעריך את הצעתו ההוגנת של דן, היקשה עורפו, והתחמק מטיפול בבעיה שהוא יצר במו ידיו. לכן, ביהמ"ש דוחה הטענה של הנתבע, כי על ביהמ"ש לבדוק בדיעבד את טענותיו השונות אותן פרש בהרחבה בסיכומיו לעניין סבירות דרישת רמ"י במסגרת הליך זה בו רמ"י אינו בעל דין. גם אם ביהמ"ש ימצא את קביעת סכום החיוב ע"י רמ"י כמופרזת, לא יהיה בכך כדי להואיל לתובעים, שכן קביעת ביהמ"ש אינה מעלה ואינה מורידה, מבחינת רמ"י, שאינה בעלת דין בתובענה זו.

31. מכאן, שהנתבע התחמק בזמן אמת מלקחת אחריות ולטפל בנזק שגרם. כעת, תוך שהוא נעזר בדיעבד בשני שמאי מקרקעין, הוא מנסה שוב לחמוק מאחריות, ע"י העלאת טענה כלפי התובעים בעניין סכום החיוב שהטילה רמ"י. אם הטענה תתקבל, התובעים ימצאו עצמם, על לא עוול בכפם, ניזוקים בגין בניית המחסן בנכס שלהם ע"י הנתבע, ללא הסכמתם וללא שצמחה להם טובת הנאה כלשהיא מהמבנה, ללא פיצוי על כך.

32. לנוכח האמור לעיל, ברור שמי שאמור היה לממן הגשת ההשגה ואף לשכור שירותי עורך דין ושמאי וליתן להם המידע הנדרש לעניין המחסן, היה הנתבע. אולם, הוא התנער מאחריותו, לרבות במסגרת הליך זה.

33. לכן, ביהמ"ש דוחה טענות הנתבע לאי עמידה של התובעים בחובת הקטנת נזק, לאשם תורם, או לחוסר תום לב. ביהמ"ש קובע כי מי שנהג בחוסר תום לב הוא הנתבע שנמנע בכוונת מכוון להעלות טענותיו בזמן אמת. לכן, ביהמ"ש דוחה גם הטענה שלא היה לנתבע יומו מול רמ"י וזאת משום שהוכח שהנתבע לא מימש האפשרות שהעמידו לו התובעים לטעון טענותיו כלפי רמ"י בזמן אמת.

34. ביהמ"ש קובע כי אם יש מקום לבחון טענת הנתבע לחיוב מוגזם ע"י רמ"י, על אף מחדלו להעלות אותה בזמן אמת כלפי רמ"י, אזי על הנתבע לברר אותה בהליך אחר, מול רמ"י ולא מול התובעים.

שיקולי צדק

35. הנתבע טען בסעיף 3 לסיכומיו כי חיובו לא יהיה צודק וכינה עצמו בסיכומיו "**החקלאי**". ביהמ"ש דוחה טענה זו. הנתבע בנה המבנה והפיק ממנו טובת הנאה במשך שנים, ולאחר מכן בחוסר תום לב התנער מאחריותו לנזק שגרם, ובמסגרת הליך זה המשיך להתחמק מאחריותו, אף לאחר שהוכח כי בנה בנכס. לכן, התוצאה שאינה צודקת בעליל, היא להותיר את התובעים, ללא פיצוי בגין הנזק שגרם להם הנתבע.

הטענה שהנזק לא התגבש

36. הנתבע טען שהנזק לא התגבש כי החיוב טרם שולם ע"י התובעים. על פי הראיות, ולעניין זה ראו עדות נציגת רמ"י, החיוב כבר נגבה ע"י רמ"י באמצעות קיזוז מסכומים שמגיעים לתובעים מרמ"י כאשר ייערך גמר חשבון בין התובעים ובין רמ"י. סיום גמר החשבון תלוי בסוגיות נוספות שאינן נוגעות למחלוקת כאן ולא יביאו לשינוי סכום החיוב נשוא המחלוקת כאן.

37. נציגת רמ"י אישרה בחקירתה כי עקב השבת הנכס לידי רמ"י, כל שנותר לצורך תשלום הפיצוי לתובעים בגין השבת הנכס לרמ"י, לאחר קיזוז החיוב בגין השימוש במחסן, הוא קבלת מסמכים שונים מהתובעים (בעמוד 36 בשורה 12):

"**העדה, סגל יפרח: אני מניחה שבאיזה שהוא שלב נתחיל לאכוף את זה גם, יותר במרץ, אבל כרגע אין לנו, ברגע שהשטח הוא שב לנו, הרי מה שפה מתעכב זה העברת הכספים לחוכר, יש לו סכום פה של 40 אחוז שעדיין הוא אמור לקבל, זה מה שמתעכב**".

38. ביהמ"ש קובע שמרגע שנחתם הסכם ההשבה שכלל קיזוז דמי השימוש בגין המחסן מהפיצוי לו זכאים התובעים בגין השבת המקרקעין לרמ"י, התגבש הנזק.

39. אם יתברר בעתיד, שרמ"י הפחיתה סכום החיוב בשל השימוש במחסן, אזי שמורות לנתבע זכויותיו בעניין זה, בהליך אחר.

הטענה להסכמה מכללא

40. הנתבע טען כי אין לחייבו עקב הסכמה מכללא ומניעות. אילו התובעים היו מבקשים דמי שימוש ראויים בלבד, טענה שהעלו כסעד חלופי, יתכן והיה מקום להידרש לטענה זו. על הנתבע היה להוכיח כי התובעים ידעו על קיום המבנה בנכס ושתיקתם. לא הוכח כי התובעים ידעו שהמבנה הוקם בנכס. להפך, הנתבע טען, לרבות, בכתב ההגנה, כי המחסן לא נבנה בנכס. אולם, הטענה להסכמה מכללא ממילא אינה מסייעת לנתבע ביחס לטענה הנזיקית לפיה גרם לתובעים נזק עקב חיובם על ידי בעלי הנכס.

41. הטענה להסכמה מכללא כלפי רמ"י אינה מסייעת לנתבע שכן הוא העדיף לא להעלות הטענה בזמן אמת כלפי רמ"י. לכן, העלאת הטענה בדיעבד בהליך בו רמ"י אינה בעלת דין, משתלבת עם ניסיונו לחמוק מאחריותו לנזק שגרם לתובעים, עקב חיובם ע"י רמ"י.

הטענה שהוטלו עיקולים על זכויות התובעים

42. בעת הגשת הסיכומים ע"י הנתבע, הוא הגיש בקשה להוספת ראיה.

43. מהבקשה עלו שני קשיים.

44. הנתבע לא הסביר מדוע לא הוגשה הראיה, היא נסח הגלוי לעין כל, מלכתחילה.

45. כמו כן, לשיטת הנתבע, לפי סעיף 5 לבקשה, תרומת הראיה שמבוקש להוסיף, הוא הנסח, בכך שיוכיח מניעה להשלמת העסקה בין רמ"י לתובעים, עקב חובות של התובעים לאחרים והליכי חדל"פ ולכן "**אין כל צפי שהתובעים אכן יהיו זכאים בעתיד הנראה לעין, אם בכלל, לקבלת התשלום השני מרמ"י שממנו עתיד להיות מקוזז להם החוב הנטען והמוכחש".**

46. הטענה אינה מסייעת לנתבע שכן עלולה להוביל לשאלה מה בא קודם הביצה או התרנגולת, כמוסבר להלן:

47. אם ביהמ"ש לא יפסוק לטובת התובעים, בגלל החובות לאחרים, לא יהיה לכאורה בידי התובעים לסלק החובות לאחרים ולהביא לסיום ההתחשבנות עם רמ"י. הדברים יפים גם לגבי נושים של התובעים, אם ייכנסו בנעלי התובעים.

48. לכן, ביהמ"ש דחה בקשת הנתבע להגיש הנסח יחד עם סיכומיו שכן אין בו כדי לסייע לנתבע.

ביהמ"ש מחייב הנתבע לשלם לתובעים מלוא סכום החיוב לרמ"י

49. לכן, ביהמ"ש מחייב הנתבע לשלם לתובעים מלוא סכום החיוב לרמ"י בסך של 230,551 ₪. צמוד בתוספת רבית כדין ממועד הגשת התביעה.

דיון בהוצאות

50. מכיוון שביהמ"ש קיבל התביעה במלואה, ביהמ"ש מחייב הנתבע לשלם לתובעים האגרות ששילמו, חלקם בשכר המומחה מטעם ביהמ"ש ובשים לב להתנהלותו חסרת תום הלב של הנתבע, ומספר הדיונים, שכ"ט בא כוחם של התובעים בסך של 40,000 ₪.

סוף דבר

51. התביעה מתקבלת במלואה.

52. ביהמ"ש מחייב את הנתבע לשלם לתובעים הסך של 230,551 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין, ממועד הגשת התביעה ועד למועד התשלום המלא בפועל.

53. כמו כן, ביהמ"ש מחייב את הנתבע לשלם לתובעים האגרות ששילמו וחלקם בשכר טרחת המומחה מטעם ביהמ"ש, כאשר סכומים אלה נושאים הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד הוצאתם ועד למועד התשלום המלא בפועל וכן בשכ"ט בא כוח התובעים בסך של 40,000 ₪, כאשר סכום זה נושא הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד מתן פסק הדין ועד למועד התשלום המלא בפועל.

ניתן היום, ט"ו טבת תשפ"ב, 19 דצמבר 2021, בהעדר הצדדים.

עדי הדר, שופט