



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 44797-12-18 מדינת ישראל נ' רוחאנא

בפני כבוד השופטת קרן מרגולין-פלדמן

התובעת מדינת ישראל

נגד

הנתבע אמיל רוחאנא

פסק דין

- 1 לפניי תביעה לפינוי וסילוק יד של הנתבע ממקרקעין אשר בבעלות מדינת ישראל וכן תביעה לצו
- 2 הריסה של קיר בטון, משטח חנייה וכביש אספלט שלטענת התובעת בנה הנתבע שלא כדין בשטחה,
- 3 ולמתן צו מניעה קבוע אשר יאסור על הנתבע להיכנס אל המקרקעין שבבעלותה ולהפריע את
- 4 השימוש בקרקע. בנוסף עתרה התובעת לפיצול סעדים לשם הגשת תביעה בגין דמי שימוש ראויים.
- 5 התובעת הינה הבעלים של המקרקעין הידועים כחלקה 18 בגוש 17149 המצויים בעוספיה (להלן,
- 6 לצורך נוחות הדיון כאן: **המתחנה**), וכן של המקרקעין הידועים כחלקה 76 בגוש 17150, המצויים
- 7 גם הם בעוספיה, כאשר אלו האחרונים בבעלות רשות הפיתוח.
- 8 הנתבע הינו הבעלים הרשום של נכס מקרקעין הידוע כחלק מחלקה 8 בגוש 17149. הנכס שבבעלות
- 9 הנתבע סמוך לחלקות שבבעלות התובעת.
- 10 לטענת התובעת פלש הנתבע לשטחיה המפורטים מעלה, בנה בהם (ביחד עם שכן נוסף) קיר, סלל
- 11 מתחם חניה מבטון ואף סלל כביש גישה, והכל ללא רשותה. עוד טוענת התובעת כי מכתבי התראה
- 12 אשר נשלחו אל הנתבע ואשר מורים לו לסלק את ידו מן המקרקעין לא הועילו ומכאן התביעה.
- 13 לתביעתה צירפה התובעת תשריט מדידה של החלקות ותיעוד (צילומים) המלמד על כך שבסמוך
- 14 לבית התובע מצויים קיר בטון, מגרש חניה מבטון המשמש לחניית רכבו של הנתבע וכביש אספלט,
- 15 וכל אלו על גבי שטחי התובעת.
- 16 הנתבע טען מנגד כי טענות התובעת בנוגע לפלישתו מוכחשות, וכי הוא מבקש להגיש תשריט מדידה
- 17 נגדי התומך בטענותיו.
- 18 כבר יובהר כי לאחר שחלפו המועדים ואף הארכות להגשת תשריט כאמור וזה לא הוגש – הודיע
- 19 הנתבע, בדיון שנערך כאן ביום 16.5.19, כי למעשה אין מחלוקת לעניין פלישתו של הנתבע למקרקעין
- 20 נשוא התביעה.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 18-12-44797 מדינת ישראל נ' רוחאנא

- 1 עוד טען הנתבע כי הקיר נבנה על ידו כקיר תומך בשל הפרשי הגבהים בין מגרש התובעת למגרש
2 הנתבע, וכי בהתאמה, הריסתו עשויה לסכן את בני ביתו ואת העוברים והשבים. למעשה טוען הנתבע
3 כי על אף שהקיר נבנה על ידו בשטח התובעת, הרי שעליה לפצותו בגין הוצאותיו בבניית הקיר,
4 שקיומו הוא הכרחי ונעשה לתועלת הציבור.
- 5 לאחר שנקבע כי הנתבע פלש הלכה למעשה לשטחי התובעת, הורה ביהמ"ש, ביום 4.7.19, על מינויו
6 של אינג' רונן שטרנברג כמומחה מטעם בית המשפט לבדיקה ומתן חוות דעת בדבר נחיצותו של
7 הקיר הקיים (נשוא המחלוקת כאן), הממוקם על גבי חלקה 76 בגוש 17150 אשר בעוספיה, כקיר
8 תומך; ובדבר עילת בנייתו של הקיר – בשים לב לתכניות הבניה שהגיש הנתבע לוועדה לתכנון ובניה
9 עובר לבניית ביתו. בהקשר זה התבקש המומחה לחוות את דעתו ביחס לשאלה האם נבנה הקיר,
10 ככל שנבנה כקיר תומך, בשל הנמכת פני השטח על ידי הנתבע ולצרכי בניית ביתו, על פי האמור
11 בתכניות בקשת ההיתר, או שמא בשל פערי המפלסים שהיו קיימים/ שנוצרו ללא קשר למפלס בניית
12 ביתו של הנתבע וצרכיו. כמו כן התבקש המומחה לבחון את השאלה האם יש בהריסת הקיר כדי
13 לסכן את העוברים והשבים, לרבות דיירי בית הנתבע, אם לאו.
- 14 בחוות דעתו של המומחה, אשר הוגשה ביום 9.3.2020, מצא הוא כי **"...בוצעה חפירה/ חציבה**
15 **לאורך ה"מתרוקה" המשמשת כחצר/ חניית בית הנתבע."**
- 16 המומחה מצא כי בעקבות החפירה/ החציבה נוצר הפרש מפלסים שנע בין 1.40 – 1.70 מ' בין המפלס
17 החצוב אשר על גביו נסללה חנייה על ידי הנתבע – הוא שטח המתרוקה (הזהה לגובה קומת הקרקע
18 בביתו של הנתבע) לבין מפלס פני הכביש הסלול בחלקה 76 בגוש 17150. הפרש זה לשיטתו אינו
19 מצדיק הקמת קיר תומך מאסיבי, קל וחומר כאשר סביר להניח כי בוצעה חציבה בקרקע סלעית
20 יציבה, וכי ניתן היה להסתפק בחציבה אלכסונית לאור תנאי השטח.
- 21 המומחה קובע, כממצא, כי הקיר נבנה כקיר תומך **בשל הנמכת פני השטח ע"י הנתבע.**
- 22 בנוסף, המומחה מבהיר כי גם לפני ביצוע עבודות החציבה בחצר היו קיימים הפרשי מפלסים וזאת
23 מאחר והמתחם כולו מצוי בשטח הררי, ואולם לשיטתו לו הקים הנתבע את ביתו מבלי לבצע פלישה,
24 קרי מבלי לבצע חציבה במתרוקה, הרי שהיה נותר שיפוע טבעי של הקרקע.
- 25 לאחר ששקלתי את טענות הצדדים, כפי שפורטו בסיכומיהם מצאתי כי יש לקבל את חוות דעתו של
26 המומחה על כל חלקיה, לרבות את תשובותיו לשאלות ההבהרה ששלח הנתבע.
- 27 אבהיר כי בניגוד לנטען ע"י הנתבע הרי שתשובותיו של המומחה אינן עומדות בסתירה לחוות דעתו,
28 אלא מחזקות את קביעותיו.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 18-12-44797 מדינת ישראל נ' רוחאנא

- 1 כך - המומחה קבע באופן שאינו משתמע לשני פנים כי קיר הבטון נשוא המחלוקת אינו הכרחי,
2 הפרשי המפלסים שנוצרו בקרקע (בשל פעולות חפירה/ חציבה של הנתבע עצמו) לא חייבו הקמת
3 קיר תמך מאסיבי, ודי היה - בשים לב לתנאי השטח - בחציבה באלכסון. בהתאמה קבע המומחה
4 כי הריסתו של הקיר לא תהווה סכנה לאף אדם, לרבות לנתבע ולבני משפחתו - ככל שתבוצע
5 בהתאם להנחיותיו.
- 6 אשר לסוגיית עילת החפירה הבהיר המומחה כי אין מדובר בחפירה לצורך בניית מרתף בבית
7 הנתבע, ככל שקיים כזה, וכי לשם בניית מרתף די בחפירה במרחק של עד 1 מטר מתכסית הבית.
8 החפירה דכאן בוצעה בשטח המצוי במרחק מן הבית, ואשר הביא את הקרקע לגובה שאינו נמוך
9 מגובה מפלס קומת הקרקע של הבית, דבר שיש בו כדי ללמד על כך שהחפירה, ובעקבותיה בניית
10 הקיר, נעשו כדי להתאים את השטח המצוי בסמוך לבית הנתבע לשימושו של הנתבע, ולצורך בניית
11 מגרש החניה ודרך המעבר גרידא.
- 12 מעבר לצורך אבהיר כי במסגרת סיכומיו העלה הנתבע טענה חדשה, שאינה מופיעה בכתב הגנתו,
13 ולפיה על התובעת להראות כיצד בכוונתה לעשות שימוש בקרקע. בכל הכבוד, מעבר לעובדה
14 שמדובר בטענה חדשה, הרי שאף לא מצאתי כי יש לקבל אותה לגופה. קבלת הטענה כמוה כהיפוך
15 היוצרות.
- 16 הנתבע הוא שצריך לשכנע את בית המשפט כי מעשיו לא היו שלא כדין וכי ייגרם לו נזק עצום ו/או
17 לאו בר-תיקון שבעטיו יש להימנע ממתן סעד של סילוק יד, חרף הפגיעה בזכותה הקניינית של
18 התובעת שהינה זכות יסוד חוקתית. מעבר לעובדה שאין מקום בנסיבות העניין לבחון את השימוש
19 שעשתה או מתכוונת התובעת לערוך בקרקע, שכן לא הונחה לפני תשתית עובדתית המלמדת על
20 העדר תום לב מצד התובעת בדירשתה לפנות את שטחה, ובנוסף ממילא נחה דעתי כי לתובעת תכנית
21 לשיווק חלק מן השטח ולהכשרתו לשם כך, באופן שיש בו כדי ללמד על כוונה ממשית לעשות שימוש
22 בשטחים בהתאם ליעודם.
- 23 בנסיבות אלו, ומשמדובר בבניה שנערכה על ידי הנתבע בשטח התובעת, ללא רשותה של התובעת,
24 ולצרכיו של הנתבע, וכן בשים לב לכך שאת הבניה ניתן להרוס מבלי שיהא בכך משום סיכון לזולת
25 (או לבני משפחתו של הנתבע) ומשום פגיעה בתקנת הציבור, דומה כי יש להורות הן על סילוק ידו
26 של הנתבע משטחי התובעת והן על ביצוע הריסה של הקיר, החניה, ודרך הגישה על ידי הנתבע ועל
27 חשבונו.
- 28 את ההריסה יש לבצע בהתאם למתווה שקבע המומחה בחוות דעתו, קרי שימוש בכלי חפירה מסוג
29 בובקט, תוך הנחת מעקה גירזי וגדר יוטה במהלך ביצוע ההריסה. את ההריסה יש לבצע תוך ביצוע
30 חפירה אלכסונית כמתבקש מהפרשי המפלסים ואופי הקרקע הסלעית שבמקום.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 44797-12-18 מדינת ישראל נ' רוחאנא

1 לפיכך, אני מקבלת את התביעה על כל רכיביה ומורה לנתבע לסלק את ידו מן המקרקעין נשוא
2 המחלוקת, לסלק את המחוברים שנבנו על ידו, ובכלל זה קיר הבטון, ולהשיב את המצב לקדמותו
3 בתוך 30 יום ממועד המצאת פסק הדין.

4 כמו כן ניתן בזה צו מניעה קבוע האוסר על הנתבע לשוב ולתפוס חזקה בשטחי התובעת ו/או
5 להפריע לתובעת בביצוע עבודות בשטחה.

6 במקביל אני מתירה פיצול הסעדים, כבקשת התובעת.

7 לבסוף, ובשים לב לעלויות הגבוהות של ניהול ההליך כאן בשל מינויו של מומחה לבחינת טענות
8 הנתבע בקשר עם משמעות הריסת הקיר, אני מחייבת את הנתבע בהוצאות התובעת בגין ההליך
9 כאן בסך של 15,000 ₪ ובשכ"ט בא כוחה בסך של 5,000 ₪.

10 הצדדים רשאים להגיש ערעור בזכות בתוך 45 ימים ממועד קבלת פסה"ד בידיהם.

11 המזכירות תמציא את פסה"ד לצדדים בדואר רשום.

12 ניתנה היום, י"ז סיוון תש"פ, 09 יוני 2020, בהעדר הצדדים.

13

קרן מרגולין-פלדמן, שופטת

14

15