



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

המערערים:

1. פאטמה אלהואשלה ת"ז
  2. סכות אלהואשלה ת"ז
  3. גמיעה אלהואשלה ת"ז
  4. עטיה אבו סולב ת"ז
  5. חמאד אלהואשלה ת"ז
  6. עטיה אלהואשלה ת"ז
  7. סלימאן אלהואשלה ת"ז
  8. חליל הואשלה ת"ז
  9. חסיין אל הואשלה ת"ז
  10. חאמדה הואשלה ת"ז
- על ידי ב"כ עו"ד מסיאנה מוראני ועו"ד סואהד בשארה

נגד

המשיבה:

רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום  
על ידי ב"כ עו"ד נאוה גוטמן – פמ"ד  
והגב' זינה סקורטרו היועצת המשפטית של רשות  
ההסדרה

1  
2  
3  
4

### פסק דין

כב' השופט י' דנינו:

7 לפנינו ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בבאר שבע (כב' השופט מנחם שח"ק), מיום  
8 24.7.2023, במסגרתו קיבל בית המשפט את תביעת רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), לסילוק  
9 ידם של המערערים מהמקרקעין כהגדרתם בכתבי התביעה, תוך שקבע כי המערערים יפנו את  
10 המקרקעין עד ליום 1.3.2024, וכי ככל שלא יעשו כן, יהא בכוחה של רמ"י לפעול לפינויים בכפוף  
11 להוראות כל דין. כן חויבה כל קבוצת נתבעים מתוך המערערים, בשכר טרחת עו"ד בסך 11,700 ₪,  
12 ובאופן מצרפי נקבע כי רמ"י תקבל מכלל המערערים שכר טרחת עו"ד בסך 117,000 ₪.

13  
14 בית משפט קמא איחד עשר תביעות שהגישה רמ"י לפינוי נתבעים רבים באזור התיישבות הממוקם  
15 מזרחית לעיר דימונה, המכונה בפי תושביו "ראס ג'ראבה". אין חולק כי בהתאם לנסח הרישום  
16 שהופק מלשכת רישום מקרקעין, מדינת ישראל היא הבעלים של המקרקעין. המערערים, הנמנים  
17 על שבט אלהואשלה ומשפחות אחרות, מחזיקים במקרקעין, בהם בנויים מקבצי בנייה, סמוכים  
18 אך נפרדים, במשך שנים רבות.

19  
20 עיקר טענת רמ"י כי המערערים הם בבחינת פולשים למקרקעין, שלא ניתנה להם מעולם הרשאה  
21 להחזיק בהם. רמ"י הוסיפה וטענה כי כבר בשנת 1992 או סמוך לכך, ניתנו פסקי דין לפינוי  
22 המערערים מהמקרקעין אך תיקים אלו בווערו ולא ניתן היה לאתרם. נטען כי קיים אינטרס ציבורי



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

1 המחייב את פינוי המקרקעין לשם הרחבת העיר דימונה, וכי כל המאמצים להגיע להסכמה עם  
2 המערערים ביחס לפתרונות דיור חלופיים, כשלו עקב סירוב מוחלט מצדם. מנגד. המערערים טענו  
3 כי הם מתגוררים במקרקעין מזה עשרות שנים, עוד טרם חקיקת חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969,  
4 וכי אינם פולשים או מסיגי גבול. אכן. כך טענו המערערים, המדינה רשומה כבעלי המקרקעין.  
5 ואולם, נפל פגם בהליך הרישום ובדעת המערערים לשקול לפעול בהליך מתאים בנדון. כן טענו  
6 המערערים כי הם בני רשות בלתי הדירה במקרקעין; כי התביעה התיישנה; כי חל שיהוי בהגשתה,  
7 וכן כי נפלו פגמים בקבלת ההחלטה להגיש נגדם את תביעות הפינוי.

8  
9 בית משפט קמא קבע כי מאחר שהמדינה רשומה כבעלת המקרקעין, הנטל על המערערים להוכיח  
10 כי אין מקום להיעתר לתביעות הפינוי. בית המשפט חילק את טיעוני הנגד של המערערים לשתי  
11 קבוצות: הקבוצה האחת כוללת טענות שעניינן זכויותיהם הנתענות במקרקעין, לרבות טענה לזכות  
12 בעלות, רשות בלתי הדירה והתיישנות, ואילו הקבוצה האחרת כוללת טענות לפגם בקבלת ההחלטה  
13 לפינויים מהמקרקעין, תוך הישענות על הנמקות מהתחום החוקתי, המנהלי ותחום התכנון.

14  
15 טרם הכרעה בשתי קבוצות טענות אלו, נדרש בית המשפט להכריע תחילה במחלוקת העובדתיות  
16 בין הצדדים בעניין מועד תפיסת המקרקעין על ידי המערערים; בשאלה האם ניתנה למערערים  
17 הרשאה על ידי השלטון הצבאי להחזיק במקרקעין, ובטענת רמ"י כי הגישה נגדם תביעת פינוי  
18 מוקדמת בשנת 1992 או בסמוך לכך.

19  
20 אשר למועד תחילת החזקת המקרקעין על ידי המערערים, בחן בית המשפט את העדויות השונות  
21 ואת תצלומי האוויר שהוגשו כראיות, והגיע לכלל מסקנה כי המערערים ובני משפחותיהם  
22 מתגוררים במרחב דימונה במשך עשרות שנים, תוך נדידה מאזור לאזור. אחיזתם הקבועה  
23 במקרקעין מושא כתבי התביעות החלה בשנת 1978, ואף אז באופן מוגבל באמצעות "מבנים ספורים  
24 בלבד". כן נקבע כי לא הוכח שהמערערים ובני משפחותיהם קיבלו הרשאה להחזיק במקרקעין  
25 מגורם מוסמך כלשהו, ובכלל זאת מהשלטון הצבאי. לצד זאת, קבע בית המשפט כי לא עלה בידי  
26 רמ"י להוכיח טענתה להגשת תביעות פינוי נגד המערערים במועד מוקדם יותר.

27  
28 משהגיע בית המשפט להכרעות עובדתיות אלו, נפנה לבחון את שתי קבוצות הטענות כאמור,  
29 הכוללות טענות משפטיות השלובות בחלקן בהכרעות עובדתיות נלוות, וכך היו קביעותיו:

30  
31 **אשר לקבוצת הטענות הראשונה (הכוללת כאמור טענה לבעלות, רשות בלתי הדירה והתיישנות)-**

32





## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

1 טענת המערערים בעניין בעלותם במקרקעין - בית המשפט ציין כי טענה זו הועלתה בכתבי ההגנה  
2 שהגישו המערערים, אך נזנחה בסיכומיהם. חרף האמור, למען הזהירות נדרש בית המשפט לטענה,  
3 תוך שקבע כי לאור סעיף 125(א) לחוק המקרקעין, הקובע כי רישום בפנקסים לגבי מקרקעין  
4 מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתוכנו, לא עלה בידי המערערים להוכיח כי יש לבטל הרישום על רקע  
5 החריגים המנויים בסעיפים 93-97 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש), התשכ"ט-1969  
6 (להלן: "פקודת ההסדר").

7  
8 טענת המערערים בדבר היותם בני רשות בלתי הדירה - נקבע תחילה כי מטענות המערערים מתפרש  
9 כי לטענתם מדובר ברשות מכללא, מכוח הסכמה שבשתיקה, להחזיק במקרקעין. בית המשפט דחה  
10 טענה זו לאור ההלכה הנוהגת לפיה רק בנסיבות חריגות ונדירות אפשר כי יוכר רישיון מכללא  
11 במקרקעי ציבור, ואף אם רשות כזו תוכר אין מקום לקבוע כי התגבשה לכדי רשות בלתי הדירה.  
12 זאת, בשים לב לאינטרס הציבורי לשמירה על רכוש הציבור, המחייב כי לא יוקנה לפולשים רישיון  
13 שאיננו ניתן לביטול תוך יצירת זכות מעין צמיתה במקרקעין.

14  
15 בית המשפט קבע כי מספר טעמים שוקלים כנגד טענת המערערים כי ניתנה להם רשות מכללא  
16 להחזיק במקרקעין. ראשית, אף אם רשות שלטונית מסוימת הייתה מודעת למקום מגוריהם הכללי  
17 של המערערים באזור מרחב דימונה, אין הדבר מלמד כי ידיעה זו הייתה קונקרטית דיה ביחס  
18 למקרקעין מושא כתבי התביעות. שנית, אף אם רשות מסוימת הייתה מודעת לכך שהמערערים  
19 החזיקו במקרקעין מושא כתבי התביעות, אין בכך כדי ללמד כי רמ"י הייתה אף היא מודעת לכך  
20 וכי ביכרה שלא לפעול לפינויים. שלישית, אף אם ימצא לומר כי רמ"י הייתה מודעת לכלל נסיבות  
21 ההחזקה, וחרף זאת לא פעלה לפינוי המערערים ובני משפחותיהם, אין בכך כדי מקרה חריג ונדיר  
22 המצדיק לקבוע כי למערערים ניתנה רשות להחזיק במקרקעין. אין די באורך תקופת ההחזקה  
23 לבדה, ועל המערערים היה להוכיח כי נוצרה להם ציפייה והסתמכות להיוותר במקרקעין.

24  
25 בית המשפט הוסיף וקבע כי אף לו ניתן היה להגיע למסקנה כי המערערים הם בני רשות במקרקעין,  
26 ניכר כי רמ"י ביטלה את הרשות, תחילה באמצעות מכתבי ההתראה ששלחה למערערים ולאחר מכן  
27 עם הגשת התביעות דנא. אשר לאפשרות התניית ביטול הרשות בפיצוי, בית המשפט ציין כי  
28 המערערים לא טענו שהם זכאים לפיצוי כספי, אלא אך "פיצוי בדמות הסדרה במקום". ואולם,  
29 הפיצוי מוענק בגין ההשקעות וההשבחה שביצע המחזיק במקרקעין. אין המערערים רשאים לקבוע  
30 כי הפיצוי יינתן בדמות הסדרה במקום מושבם שלא כדין. למעשה, קבלת עמדת המערערים  
31 משמעותה כי הרשות שניתנה להם בלתי הדירה, באופן המחייב דחיית תביעות הפינוי תוך כבילת  
32 רשויות התכנון לפעול בשים לב למצב העובדתי הנתון במקרקעין, על מגבלותיו השונות.

33





## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

1 בית המשפט הוסיף וקבע כי המערערים לא הוכיחו כי השביחו את המקרקעין. מהעדויות והראיות  
2 שהוגשו עולה כי המערערים מתגוררים בצריפים מפח או מפנל מבודד, ללא היתרי בנייה. לא הוכח  
3 היקף ההשקעה הכספית בהקמת המבנים ולא הונחו ראיות בנוגע לאפשרות לפרק את המבנים  
4 ולהקימם מחדש במקום אחר. כך או אחרת, בנסיבות המקרה דנא אין להתנות את הפינוי במתן  
5 פיצוי תחילה.

6

7 טענת ההתיישנות - המערערים טענו כי במועד הגשתן התביעות לסילוק ידם התיישנו מבחינה  
8 דיונית, ועל כן, קמה להם הגנה מפני התביעות. בית המשפט דחה הטענה. תחילה, נקבע כי  
9 המערערים לא הוכיחו כי החזיקו בכלל המקרקעין החל משנת 1978, אלא אך כי אותה עת הייתה  
10 התיישבות ראשונית במקרקעין במספר מבנים ספורים בלבד, בשטח חלק מהמקבצים. לא הוכח כי  
11 התיישבות זו הייתה קבועה ורציפה מאז ועד הנה. אף אילו היה עולה בידי המערערים להוכיח כי  
12 ההתיישבות הייתה קבועה ורציפה, טענת ההתיישנות רלוונטית לשטח המבנים שהיו קיימים בשנת  
13 1978 ולא למקרקעין בכללותם. שנית, ואף בכך העיקר. סעיף 159(ב) לחוק המקרקעין קובע כי חוק  
14 ההתיישנות לא יחול על תביעות לקיום זכות במקרקעין מוסדרים אף שאין בכך כדי למנוע טענה  
15 מכוח ההתיישנות שאדם היה זכאי לטעון אותה לפני תחילת חוק זה, שנכנס לתוקף ביום 1.1.1970.  
16 לפיכך, מאחר שהמקרקעין מושא התביעות השונות הוסדרו לאחר התאריך 1.1.1970, ועילת  
17 התביעה לגביהם נוצרה לאחר אותו מועד, ממילא לא חלה ההתיישנות.

18

19 כן ציין בית המשפט כי תנאי לתחולתה של טענת ההתיישנות, מחייב להוכיח כי החזקה במקרקעין  
20 היא החזקה נוגדת. מאחר שהמערערים טענו להיותם בני רשות במקרקעין, מאליו נופלת טענתם  
21 להתיישנות התביעות.

22

23 **אשר לקבוצת הטענות השנייה (הכוללת טענות לפגם בקבלת ההחלטה לפינוי המערערים**  
24 **מהמקרקעין, תוך הישענות על הנמקות מהתחום החוקתי, המנהלי ותחום התכנון) -**

25

26 טענת המערערים לשיהוי בהגשת התביעות - נקבע כי לא עלה בידי המערערים להוכיח שיש לדחות  
27 התביעות בשל שיהוי בהגשתן. ככלל, הנטל על הטוען לסילוק תביעה מחמת שיהוי הוא כבד. כוחה  
28 של הלכה זו יפה, וביתר שאת, עת מבקש נתבע להדוף תביעה כאשר באמתחתו של התובע זכויות  
29 קנייניות במקרקעין. כך הדברים ביחס לזכותו של כל אדם בקניינו, ובוודאי שכך במקרקעי ציבור.  
30 כן נקבע כי סעיף 159(ב) לחוק המקרקעין מפקיע את תחולתו של חוק ההתיישנות במקרקעין  
31 מוסדרים. על כן, אינו דין כי טענת שיהוי תגבר על הרציונל ששימש יסוד לקביעה כי אין התיישנות  
32 במקרקעין מוסדרים. את אשר ביקש המחוקק למנוע, אין מקום לעקוף באמצעות מוסד משפטי  
33 אחר, בבחינת "יגורש מן הדלת ויחזור מבעד לחלון?" (ע"א 579/90 רוזין נ' בן-נון, פדי מו(3) 738).





## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 24-01-21579

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

1 עוד נקבע כי המערערים לא הוכיחו כי שינו מצבם לרעה וכי המדינה ויתרה על זכותה במקרקעין.  
2 חלוף הזמן מוכיח אומנם את איטיות פעולתה של רמ"י, אך אין בו כדי להעיד על ויתור מצד המדינה  
3 על בעלותה במקרקעי הציבור, בשים לב לפריסתם הגיאוגרפית הרחבה והצורך המשתנה לפעול  
4 באזורים שונים בזמן נתון.

5  
6 בכל הנוגע לטענת המערערים בעניין נזק ראייתי בהתחשב במועד הגשת התביעות, נקבע כי אף טענה  
7 זו ראויה לדחייה. זכויותיהם הנטענות של המערערים לא נרשמו במרשם כלשהו. אילו היו בידיהם  
8 ראיות, חזקה כי היו שומרים עליהם, לרבות לצורך תקיפת הליך ההסדר כפי שטענו שבדעתם  
9 לעשות. אף שתיים מהעדויות שתצהיריהן הוגשו מטעם המערערים, הגב' נעאמנה אלהואשלה והגב'  
10 לפיתה אלהואשלה, שלפי הצהרתן נולדו בשנת 1937 ו-1942, בהתאמה, לא התייצבו לחקירה ללא  
11 הסבר מתאים.

12  
13 הטענות התכנוניות שהעלו המערערים - המערערים הגישו חוות דעת מומחה בעניין המצב התכנוני  
14 של המקרקעין. המומחית מטעמם, האדריכלית הגב' דפנה ספורטה, הצביעה על כך שמאז שנת 2017  
15 קיימת תכנית להקמת שכונת רותם במזרח דימונה. התכנית מצויה בשלבים מוקדמים של תכנון.  
16 תחומה של תכנית זו כולל גם את שטח המקרקעין, ולדעת המומחית אין מניעה תכנונית להסדיר  
17 את מגורי המערערים במקומם הנוכחי. מנגד, רמ"י טענה כי האפשרות התכנונית להסדיר את  
18 יישובם של המערערים באזור בו הם מתגוררים, אינה רלוונטית להליך הפינני. אין בסמכות רמ"י  
19 לתכנן את שטחה המוניציפלי של העיר דימונה, והיא אינה רשאית לקבוע כי המערערים יישארו  
20 במקומם. התכנון באזור זה נמצא בסמכות עיריית דימונה בלבד. הרשות להסדרת התיישבות  
21 בדואים בנגב מוסמכת ליישב בדואים במסגרת יישובים שהוגדרו מראש ולא במסגרת יישובים  
22 כלליים. ברע"א 3094/11 אברהים פרהוז אבו אלקיעאן ואח' נ' מדינת ישראל (פסק דין מיום  
23 5.5.2015; להלן: "עניין אבו אלקיעאן"), נדרש בית המשפט העליון לטענות תכנוניות שהועלו בעניין  
24 פינניים של המערערים מהמקרקעין. בדעת רוב נקבע כי טענות אלו אינן נוגעות לסוגיית הבעלות על  
25 הקרקע, ובכל מקרה אין לערב בין תביעה לסילוק יד שמקום בירורה בבית המשפט האזרחי לבין  
26 טענות תכנוניות אליהן יש להידרש במסגרת גופי התכנון או בבית המשפט בהתאם לעניין המנהלי  
27 המועלה במסגרתו. תקיפה עקיפה זו אין לאפשר במסגרת הליכי הפינני.

28  
29 בית משפט קמא קבע כי פסק הדין בעניין אבו אלקיעאן נדרש למחזיקים שנקבע כי הם בני רשות  
30 במקרקעין, אך פני הדברים שונים במקרה דנא. מכל מקום. האפשרות התכנונית לכלול את  
31 המקרקעין במסגרת שכונת רותם, אינה אמורה להשפיע על זכותה הקניינית של המדינה ביחס  
32 למקרקעין. המדינה רשאית לפנות את המחזיקים במקרקעין שלא כדין, בין אם ניתן להסדיר  
33 ישיבתם מבחינה תכנונית ובין אם לאו. ממילא, מאחר שלפי חוות דעתה של המומחית מטעם



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

1 המערערים כבר באפריל 2017 הוצגה התכנית ללשכת התכנון מחוז דרום, לא הוכח כי תקיפה ישירה  
2 לא הייתה אפשרית מבחינתם. המערערים היו יכולים להשיג על אישור התכנית המחוזית להקמת  
3 השכונה כחלק מהעיר דימונה, אך לא פורט כי עשו כן.  
4  
5 אף אם היה מקום לבחון את השיקולים התכנוניים במסגרת התביעות דנא, הרי המומחית מטעם  
6 המערערים הודתה כי אין אפשרות שהמערערים יישארו במקומם, וכי יהיה עליהם להעתיק מקום  
7 מושבם בהתאם למצב התכנוני המיועד. מטעם זה, נקבע כי בכל מקרה יש לקבל את תביעות הפינוי.  
8  
9 טענות המערערים בעניין שיקולי צדק והגינות בקבלת ההחלטה המנהלית לפינויים - בית משפט  
10 קמא קבע כי לא נפל פגם בהחלטה לפנות המערערים מהמקרקעין. רמ"י בחנה את מקבצי הבנייה  
11 השונים בשטח המקרקעין, ולא נמנעה משקילת מצבם הפרטני של המערערים, ככל שעניין זה הוצג  
12 לפניה.  
13  
14 לאור המסקנות לעיל, נקבע כי אף לא ניתן ליחס לרמ"י הפרת חובת הגינות וחוסר תום לב. הוא  
15 הדין ביחס לטענה כי רמ"י פעלה ליצירת סרגציה בין יהודים לבדואים. בית המשפט קבע כי רמ"י  
16 פועלת בהתאם למדיניות הממשלה בעניין הסדרת התיישבות הבדואים בנגב, ובשים לב להחלטות  
17 שונות בעניין זה, לרבות של מועצת מקרקעי ישראל. המערערים רשאים, ככל אדם אחר, לרכוש  
18 מגרשים בעיר דימונה, ובכלל זאת במסגרת שכונת רותם המתוכננת. ככל שהמערערים אינם חפצים  
19 לקבל את ההטבות הכרוכות במעבר ליישוב בדואי מוגדר בהתאם להחלטות ממשלת ישראל ומועצת  
20 מקרקעי ישראל, פתוחה בפניהם הדרך לפעול ככל אדם אחר.  
21  
22 אשר לטענת המערערים בנוגע לחוקתיות הפינוי, ובפרט כי פינויים פוגע בזכותם לכבוד, לקניין,  
23 לקורת גג ולשוויון, וכי הפינוי לטובת הקמת שכונה חדשה בעיר דימונה מבזה ומפלה אותם לעומת  
24 תושבים חדשים שיגורו במקרקעין תוך ניתוקם מההיסטוריה שלהם במקום, נקבע כי מאחר  
25 שלמערערים אין זכויות קנייניות במקרקעין, אין בסיס לטענה כי זכותם הקניינית נפגעה. אדרבה:  
26 זכותה הקניינית של המדינה כבעלת המקרקעין היא אשר נפגעת על ידי מעשי המערערים. בעניין  
27 הטענה לזכות לכבוד ולקורת גג, בית המשפט קבע כי אין מקום לטענה כי הקמת שכונה חדשה תבזה  
28 את המערערים. מכל מקום, אין בכך כדי לשלול את קיומם של הליכי הפינוי. זכותה הקניינית של  
29 המדינה מחייבת את מימושה. ממילא, מדובר בפגיעה לתכלית ראויה שנועדה לשמור על זכות  
30 הקניין של המדינה, והפגיעה היא אף מדתית, בפרט כאשר הוצעו למערערים פתרונות אכלוס  
31 חלופיים, אך הם בחרו לדחות אותם. אף אם לעת הזו לא מוצע למערערים פתרון קונקרטי זמין  
32 באופן מיידי, דומה כי המערערים הם אשר מנעו קיומו של הסדר חלופי נוכח התעקשותם להישאר  
33 במקומם הנוכחי. בעניין הטענה לפגיעה בשוויון, נקבע כי בית המשפט העליון נדרש לכך בעניין אבו



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

1 אלקיעאן וקבע כי אף אם רוב האוכלוסייה הצפויה במקרקעין המפונים היא יהודית, די בכך שאין  
2 מניעה למגורי האוכלוסייה הבדואית במקום כדי לשלול פגיעה בזכות לשוויון.

3

4 לאור כל האמור, הורה בית משפט קמא על פינוי המערערים מהמקרקעין.

5

6

### טיעוני המערערים בהודעת הערעור

7

8 במסגרת הודעת הערעור חזרו המערערים על עיקרי טענותיהם בבית משפט קמא, תוך שהתנצחו עם  
9 חלק מהקביעות העובדתיות ששימשו יסוד להכרעת בית המשפט, לרבות באשר למועד תפיסתם את  
10 המקרקעין. בהקשר זה נטען כי אין לצמצם את הקביעה בדבר החזקת המקרקעין לנקודות הציון  
11 הספציפיות בהם מצויים המבנים שבנו המערערים. מגורים בני עשרות שנים בשטח לא מתוכנן  
12 מוביל לאורך השנים לשינויים בשטח, ואין בכך כדי ללמד כי כלל המקרקעין לא היו מוחזקים על  
13 ידם. יש לבחון את מכלול התפיסה ביחס לאזור המקרקעין.

14

15 המערערים הוסיפו וטענו כי הם בני רשות במקרקעין וכי הרשות בלתי הדירה, ועל כן, לטענתם,  
16 שגה בית משפט קמא עת קבע כי הם פולשים. המערערים מתגוררים במקרקעין מזה עשרות שנים,  
17 בנו שם את בתיהם והקימו קהילה רחבה. רמ"י מודעת לכך שהמערערים מחזיקים במקרקעין מזה  
18 עשרות שנים, ולראיה, לטענתה, הגישה תביעות יד לסילוקם מהמקרקעין בשנת 1992 או בסמוך  
19 לכך. טעה בית משפט קמא עת קבע כי המקרה דנא אינו בגדר "מקרה חריג ונדיר" המצדיק לקבוע  
20 כי המערערים בני רשות במקרקעי הציבור. העובדה כי המערערים מחזיקים במקרקעין מזה עשרות  
21 שנים, בשילוב העובדה כי הרשויות השונות העניקו שירותים לבני המקום, מלמדים גם יחד כי  
22 המדינה השלימה עם החזקת המערערים במקרקעין ולא הייתה מעוניינת בפינויים.

23

24 כן נטען כי בהינתן היות המערערים בני רשות, שגה בית משפט קמא עת קבע כי בכל מקרה הרשות  
25 הדירה וכי היא בוטלה באמצעות משלוח מכתבי התראה ובאמצעות הגשת התביעות דנא. הרשות  
26 אינה ניתנת לביטול בכל מקרה. כל רשות ותנאי ביטולה ואלו תלויים בנסיבות המיוחדות של כל  
27 אחת מהן. בכל מקרה, יש להכפיף את ביטולו של רישיון במקרקעין לעקרונות של צדק, כאשר בידי  
28 בית המשפט מגוון רחב של סעדים, החל מהתניית ביטול הרישיון ותשלום פיצוי כספי עבור השבחת  
29 המקרקעין וכלה בקביעה כי הרשות בלתי הדירה ואיננה ניתנת לביטול. הנטל להוכיח הצדקה לפינוי  
30 המערערים מהמקרקעין מוטל על המדינה מכוח עקרונות היסוד ושיקולים של המשפט הציבורי.  
31 לפיכך, היה מקום לבחון האם זה הוגן וצודק לבטל רישיונם של המערערים שמחזיקים במקרקעין  
32 מזה עשרות שנים, על מנת להקים שכונה חדשה בה ישכנו תושבים אחרים. המערערים טענו כי  
33 ההחלטה להעבירם ליישוב בדואי אחר מבלי לבחון חלופות אחרות, פוגעת בכבודם ויוצרת הפרדה





## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

1 לא ראוייה. כן נטען כי לא היה מקום להגיש את תביעות הפינוי בטרם קידום תכנון השכונה החדשה,  
2 שכן, לעת הזו אין אינטרס ציבורי אשר מצדיק את פינוי המערערים מהמקרקעין. הגשת תביעות  
3 הפינוי מסכלת את יכולת המערערים להשפיע על ההליך התכנוני באמצעות הגשת התנגדויות לאחר  
4 הליך ההפקדה. זאת, מאחר שאם יפוננו המערערים מהמקרקעין, אפשר כי לא ייחשבו כבעלי עניין  
5 בקרקע הרואים את עצמם כנפגעים מהתכנית, בהתאם להוראת סעיף 100 לחוק התכנון והבניה,  
6 התשכ"ה-1965. אף אפשר כי יהיה מדובר במעשה עשוי שבמסגרתו לא תהיה למערערים יכולת  
7 מעשית להשפיע על התכנון.  
8

9 בית משפט קמא היה מוסמך לדון בטענות התכנוניות שהעלו המערערים, בפרט נוכח הזיקה  
10 השלובה בענייננו בין ההיבט הקנייני להיבט התכנוני. זאת, מאחר שתכלית הגשת תביעות הפינוי  
11 נועדה לשם הקמת השכונה החדשה בדימונה. בכל מקרה, אין הליך תכנוני מפורט אשר במסגרתו  
12 ניתן להעלות טיעונים תכנוניים בתקיפה ישירה. לפיכך, טעה בית משפט קמא עת קבע כי העלאת  
13 טיעונים בתביעות אלה בעניין השלכות ההליך התכנוני, מהווה תקיפה עקיפה שאין להתירה.  
14

15 עוד טענו המערערים כי שגה בית משפט קמא עת קבע כי אין הם זכאים לפיצוי בגין הפינוי, וממילא  
16 פיצוי יכול להיות כספי בלבד. נטען כי סוגיה זו לא עלתה במסגרת ניהול ההליך, ובכל מקרה,  
17 הסמכות לקבוע מה הוא הסעד הראוי בגין ביטול הרישיון מסורה לבית המשפט. רמ"י עצמה מכירה  
18 בזכותם של המערערים לקבלת פיצוי, ולכן, הציעה להם מגרשים ביישוב קסר א-סר. משכך, אין  
19 מניעה להציע להם מגרשים חלופיים במקרקעין מושא התביעות. בהקשר זה נטען כי רמ"י מוסמכת  
20 לבחון את שילובם של המערערים בתכנון העיר דימונה, בפרט לאור העובדה כי קיימת פגיעה  
21 בזכויותיהם החוקתיות וכי הפגיעה בעצם פינויים היא בלתי מדתית.  
22

23 המערערים טענו עוד כי אין להלום פינויים מהמקרקעין, כאשר אין בנמצא פתרון דיור חלופי זמין  
24 לכל המערערים.  
25

26 כן נטען כי היה על בית משפט קמא לבחון את החלטת רמ"י לבטל את הרשות שניתנה להם בהתאם  
27 לעקרונות המשפט החוקתי. מאחר שלטענת המערערים הם בני רשות במקרקעין, קיימת להם  
28 ציפייה לגיטימית להיות במקרקעין "באופן תמידי" (סעיף 55 להודעת הערעור). המערערים חזרו  
29 על טענותיהם בעניין הפגיעה בזכות לכבוד, לקורת גג ולאוטונומיה, כמו גם על הטענה כי פינויים  
30 לטובת הקמת שכונה חדשה עולה כדי ביזוי והשפלה על רקע השתייכות קבוצתית. מדובר בהפליה  
31 פסולה ובפגיעה חמורה בזכות לשוויון הקשורה בטבורה לכבוד האדם. הפינוי איננו לתכלית ראוייה,  
32 שכן, הוא לא נועד לשמור על זכות הקניין של המדינה, כי אם לעקור את התושבים הבדואים







## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

1 מהמקרקעין. ההחלטה על פינוי המקרקעין כוללת הנחה מובלעת כי המערערים אינם יכולים להיות  
2 חלק מהעיר דימונה בשל זהותם.  
3  
4 אשר לקביעה בעניין השיהוי, נטען כי בית משפט קמא קבע שמאחר שחוק המקרקעין הפקיע את  
5 תחולת חוק ההתיישנות על מקרקעין מוסדרים, אין לאפשר את השגת אותה תוצאה "בדלת  
6 האחורית" על ידי החלת דוקטרינת השיהוי. המערערים טענו בהקשר זה כי סעיף 27 לחוק  
7 ההתיישנות קובע כי אין חוק זה בא לפגוע בכל סמכות לפי כל דין, לדחות תובענה או לסרב למתן  
8 סעד מחמת שיהוי. לפיכך, אין יסוד לקביעה כי טענת השיהוי איננה יכולה לעמוד בגפה מקום בו  
9 אין תחולה למוסד ההתיישנות. בכל מקרה, נטען כי המדינה זנחה את זכותה במקרקעין, שכן, במשך  
10 שנים רבות ידעה על ישיבת המערערים במקרקעין ולא נקטה במהלך כלשהו לפינויים. בינתיים,  
11 המערערים שינו מצבם לרעה תוך בניית מרכז חיהם במקרקעין, אף אם במבנים ארעיים. השתוות  
12 רמ"י בהגשת תביעות הפינוי אף עולה כדי חוסר תום לב ושימוש לרעה בהליך השיפוטי.  
13  
14 המערערים הוסיפו וטענו כי שגה בית המשפט עת דחה טענתם בדבר נזק ראייתי בשל השיהוי  
15 בהגשת התביעות. חלק מהמחזיקים במקרקעים, אשר בידם היה בידם מידע רלוונטי, הלכו לבית  
16 עולמם. העובדה כי שתיים מהמצהירות המבוגרות לא העידו בבית המשפט, איננה רלוונטית. מדובר  
17 בנשים מבוגרות וחולות אשר הבאתן לבית המשפט לעדות לא התאפשרה, ובכל מקרה, בתצהיריהן  
18 לא נכללו פרטים מיוחדים שלא הופיעו בתצהירים אחרים.  
19  
20 לבסוף, טענו המערערים כי לא היה מקום להטיל עליהם הוצאות כה משמעותיות, שעה שמדובר  
21 במערערים קשיי יום.  
22

### טיעוני רשות מקרקעי ישראל

23  
24  
25 רמ"י טענה כי תביעות הפינוי נועדו להגן על האינטרס הציבורי ועל בעלות המדינה על קרקעותיה,  
26 אליהן פלשו המערערים שלא כדין. המשך ישיבת המערערים במקרקעין עלול למנוע המשך פיתוחה  
27 של העיר דימונה לטובת כלל הציבור. התכנית המיועדת כוללת תוספת אלפי יחידות דיור. נוכח זאת,  
28 יש לדחות טענת המערערים לפיה תכלית הגשת התביעות נועדה להחליף אוכלוסייה אחת  
29 באוכלוסייה אחרת בשל מוצאה, וכי התביעות נגועות בשיקולים זרים. בבוא יום, כלל האזרחים,  
30 ובתוכם המערערים, יהיו רשאים לרכוש מגרשים בשכונה החדשה שתוקם בעיר דימונה. דווקא  
31 המערערים המונים עשרות בלבד ופרוסים על פני שטח עצום של למעלה מ-340 דונם, במקבצי דיור  
32 ספורדיים, מעכבים קידום תכנית לאלפי יחידות דיור, באופן המונע הגשמת מטרה של חלוקת  
33 מקרקעין בהתאם לעיקרון השוויון.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

1  
2 פסק דינו של בית משפט קמא נטוע היטב בשורשי ההלכה הפסוקה, ואין בהודעת הערעור כדי  
3 להצביע על טעות משפטית בפסק הדין. בית המשפט קבע כי מדינת ישראל היא הבעלים של  
4 המקרקעין; כי המערערים נדדו במרחב דימונה ולא החזיקו ברציפות במקרקעין לכל אורך השנים;  
5 כי לא ניתנה למערערים הבטחה שיש בכוחה להקנות להם רשות חוזית במקרקעין; כי לא הוכחה  
6 טענה להיותם בני רשות במקרקעין; כי נדחתה טענתם בעניין ההתיישנות, וכי אין בסיס לטענתם  
7 לעניין שיהיו ונוק ראייתי שנגרם להם מעצם הגשת התביעות.  
8  
9 רמ"י טענה כי אין בעובדה שלא ננקטו הליכי פינוי נגד המערערים ברבות השנים, כדי להסיק על  
10 קיומה של הסכמה מצדה להחזקה ולשימוש במקרקעי הציבור. על מנת להגיע למסקנה כי  
11 השתכללה רשות כזאת, נדרשות "נסיבות חריגות ונדירות עד מאוד כדי שיוכר רישיון מכללא  
12 במקרקעי ציבור" (ע"א 3846/13 מדינת ישראל נ' היפר-חלף ואח' (21.7.2015); להלך: "עניין היפר  
13 חלף"). מכל מקום, אפילו נאמר כי היעדר מעש מצד רמ"י לאורך השנים עשוי להקנות למערערים  
14 מעמד של בני רשות, מדובר ברשות הדירה הניתנת לביטול בכל עת על ידי בעל המקרקעין.  
15  
16 בכל הנוגע לטענת המערערים כי היה על בית משפט קמא לפסוק להם פיצוי בדמות שילובם בשכונה  
17 החדשה המתוכננת להיבנות, נטען כי כאשר נפסק פיצוי לבר רשות ללא תמורה, שרישיונו בוטל,  
18 הפיצוי סווג להשקעות במקרקעין ולא לעצם הישיבה בהן. למערערים הייתה טובת הנאה במשך  
19 עשרות שנים עת התגוררו במקרקעין ולא שילמו דבר. אין המדובר בהטבה של מה בכך. דווקא  
20 תשלום פיצוי נוגד את תחושת הצדק לפיה המעוול, מסיג הגבול, יקבל פיצוי על מעשי העוולה שביצע.  
21 המקרים בהם נקבעה חובת תשלום נוגעים לרשות שימוש תוך ידיעה והסכמה לשיפור הנכס או  
22 הוספת בנייה. בענייננו, נקבע כי המערערים אינם בני רשות במקום, ובכל מקרה לא הוכח כי הייתה  
23 הסכמה לבניה, אשר ממילא אינה יכולה להינתן בהיותה בלתי חוקית. בהקשר זה נטען עוד כי לא  
24 הובאו ראיות שהמקרקעין הושבחו, ועל כן, בדין דחה בית משפט קמא טענה זו.  
25  
26 אשר לטענת המערערים בעניין היעדר הליך תכנוני מפורט אשר במסגרתו יכולים היו להעלות  
27 טענותיהם התכנוניות, נטען כי המערערים מבקשים למעשה להמשיך להחזיק במקרקעין שלא כדין,  
28 על מנת שיהא בכוחם להתנגד בעתיד לתכנית לפיתוח העיר דימונה. זאת אין לקבל. זכות העמידה  
29 של המערערים להגיש התנגדות במסגרת ועדות התכנון, תיבחן על ידי הגופים הסטטוטוריים  
30 הרלוונטיים אשר חזקה כי יקבלו החלטה בהתאם לדין החל והמחייב. רצונם להיוותר במקרקעין  
31 אך על מנת לאפשר להם להגיש השגה תכנונית עתידית, אינו בגדר עילה להתיר המשך ישיבה  
32 במקרקעין שלא כדין. בכל מקרה, בעניין אבו אלקיעאן נקבע כי אף בשלב מוקדם היה בכוח  
33 המערערים להשיג על קביעות כלליות ועקרוניות ביחס לאופי היישוב, לרבות תכנונו כיישוב כללי



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

1 ולא בדואי או כלפי אי הכללתם של בתי המערערים במסגרתו. בענייננו, לא זו בלבד שהמערערים  
2 לא עשו כן, אלא שהם נעדרי זכות בקרקע, וממילא, מנועים להישמע בטענות תכנוניות כלשהן.  
3  
4 אף לו נמצא היה לשלב את המערערים בשכונה החדשה בעיר דימונה, היה עליהם לפנות את בתיהם  
5 במקרקעין הבנויים באופן בלתי חוקי, כפי שהעידה המומחית מטעמם.  
6  
7 בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 6.4, שכותרתה "הקצאת קרקע לבדואים בנגב", ובפרט  
8 סעיף 6.4.2 הקובע את התנאים להקצאת מגרשים בפטור ממכרז, רמ"י רשאית להקצות ללא מכרז  
9 מגרשים למטרת מגוריו של מבקש ההקצאה, ובלבד שנתקיימו, בין היתר, התנאים לפיהם המגרש  
10 מצוי בתחומו של יישוב מיישובי הבדואים כמפורט בסעיף 6.4.3 וניתן להקצותו על פי תכנית. משכך.  
11 בדין קבע בית משפט קמא כי רמ"י איננה מוסמכת לשלב אותם, ללא מכרז, בשכונה החדשה בתוך  
12 העיר דימונה. החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפשרות לייעד שטחים לאוכלוסייה הבדואית רק  
13 מתוך רשימת היישובים המפורטים בסעיף 6.4.3 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, והעיר  
14 דימונה אינה בכללם.  
15  
16 אשר לטענת המערערים אודות היעדר חלופה למגורים, טענה רמ"י כי הוצעו למערערים פתרונות  
17 מגורים חלופיים, אך הם סירבו לאמץ אותם. כעולה מן התצהיר שהגיש מר חכמון מטעם הרשות  
18 להסדרת התיישבות הבדואים בנגב, הרשות עמלה על תכנון מגרשים המיועדים לתושבי פזורת מזרח  
19 דימונה בהרחבה הצפונית של היישוב קסר א-סר מצדו המערבי. התכנית, שמספרה 624-0495861,  
20 פורסמה להפקדה ביום 4.1.2024, והתקבלה התנגדות אחת בלבד ממשפחה המתגוררת בסמוך  
21 ליישוב. דיון בהתנגדות צפוי להיערך בשבועות הקרובים. תכנית זו כוללת די מגרשים לתושבי פזורת  
22 מזרח דימונה, לרבות ריבוי טבעי עתידי, כאשר הצד המערבי בהרחבה הצפונית מיועד עבור משפחות  
23 אלה, וככל שיידרש יוקצו מגרשים נוספים בשכונה. לו הייתה ניתנת הסכמת המערערים לפתרון זה  
24 שהוצע להם מבחינה רעיונית כבר בשנת 2020, ניתן היה לחתום עמם על הסכמי הסדרה ולקדם  
25 עסקה לאחר אישור התכנית. ואולם, הסכמת המערערים לא ניתנה.  
26  
27 רמ"י עודנה פועלת בניסיונות להגיע להסכמות מול נציגי המערערים. ואולם, כאמור, כל הפתרונות  
28 שהועלו עד הנה, נדחו על ידם (סעיפים 6-14 לתצהירו של מר חכמון; ראו גם נספח ב' לתצהירו,  
29 סיכום פגישה מיום 10.6.2020, לרבות בהשתתפות באי כוח המערערים ונציגיהם). בפני המערערים  
30 מספר אופציות לפעולה. בכלל זאת, הם זכאים לקבל מלוא זכויותיהם כתושבי פזורה בכפוף לבחינת  
31 זכאותם על פי כל דין; המערערים רשאים לקבל פיצויים בהתאם לתנאי זכאותם בפרק 6 לקובץ  
32 החלטות מועצת מקרקעי ישראל; המערערים רשאים לרכוש כדין באמצעות מכרז מגרש בהרחבה  
33 של העיר דימונה.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

### דין והכרעה

1  
2  
3  
4 בפעם בפעם, הנגזרות הניבטות מהשאלות הכרוכות בהתיישבותם של בני הפזורה הבדואית בנגב,  
5 מפלסות דרכן לפתחו של בית המשפט. המדינה מזה ובני הפזורה הבדואית מזה מבקשים לכנס את  
6 המחלוקות הרחבות ביניהן לתבנית משפטית מצומצמת, משל בכוחה לעצב אחרת מציאות קיימת.  
7 פנים רבות למורכבות החברתית הנוגעת להתיישבות הבדואים בנגב. חלוף הזמן לא הקהה את  
8 הקשיים הנלווים להעדר מציאת פתרונות מערכתיים, ולמצער לא סייע ליישום באופן נאות.  
9 ההליכים השיפוטיים לאורך השנים יעידו כי הניסיון ליתן מזור משפטי במקרה נתון אינו יכול  
10 להחליף הסדרה רחבה מוכרחת במישורים רבים השלובים זה בזה. מבלי לתלות חלילה קולר  
11 בצווארו של זה או אחר, נסכים כולנו - ולמצער נתקשה לומר אחרת - כי המדיניות התכנונית הנוהגת  
12 מאז ועד עתה לצד הפתרונות החלקיים שיושמו, באופן לא רציף, בעניין המחלוקות הקנייניות  
13 במקרקעי הנגב, לא הועילו די הצורך לשנות את פני הנגב ולהוביל להסכמות רחבות יותר.  
14  
15 משאבי זמן וממון השקיעו ממשלות ישראל לדורותיהן בסוגיית התיישבות הפזורה הבדואית בנגב.  
16 החלטות רבות ניתנו בניסיון לקדם פתרון ראוי ומקיף. מאמצים אלו נשאו בחלקן פרי. ואולם, כפי  
17 שציין כב' השופט רובינשטיין בעניין אבו אלקיעאן, ".... הזמן דוחק, והשנים אינן מיטיבות עם העדר  
18 פתרון כולל ומיושם, אשר הוא חיוני לרווחת הציבור כולו" (סעיף כד' לפסק דינו).  
19  
20 אף במהלך הדיון לפנינו ניסינו לקרב בין הצדדים ולתור אחר פתרון אפשרי שיהא בכוחו להוביל  
21 להסכמות שתכליתן ליתר המשך ניהול ההליך המשפטי. חרף הזמן שהוקדש לכך, דומה היה כי  
22 ההתבצרות בעמדות הקוטביות אשר בגינן נדרש בית משפט קמא ליתן את פסק דינו, נותרה בעינה.  
23 משכך, אין מנוס זולת הכרעה בערעור.  
24  
25 נקדים ונאמר כי עיקרי פסק דינו של בית משפט קמא פוסעים בתלם המשפטי החרוש, ועל כן, בכפוף  
26 להערותינו להלן, לא מצאנו להתערב בתוצאת פסק הדין. חלק לא מבוטל מהטענות שהעלו  
27 המערערים נטוע בעקרונות כלליים ובעוולות חוקתיות נטענות, תוך ניסיון למהול שיקולים זרים  
28 בתביעות שהגישה רמ"י לסילוק ידי המערערים. לא מצאנו כי הגשת התביעות נעוצה בשיקולים  
29 זרים או בחוסר תום לב, כי אם מתוך מגמה להכשיר האפשרות להרחיב את גבולותיה של העיר  
30 דימונה. הכרעותיו של בית משפט קמא בעניין זה מקובלות עלינו במלואן.  
31  
32 למעשה. הודעת הערעור מבקשת להפוך יוצרות. לדחוק זכותה של המדינה כבעלת המקרקעין  
33 לטובת הכרה במערערים כבעלי זכויות, ולמצער כטענת הגנה מפני פינוי וסילוק יד.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

1  
2 טרם כניסה לטרקלין טענות המערערים בהתאם לשתי הקבוצות שנמנו בפסק הדין (ראו סעיף 11  
3 לפסק הדין), אקדים ואומר כי מצאתי להציע לחבריי לאמץ את קביעתו העובדתית של בית משפט  
4 קמא לפיה החזקת המערערים ובני משפחותיהם במקרקעין מושא כתבי התביעה החלה באופן  
5 הדרגתי רק בשנת 1978, עת הגיעו לאזור במסגרת נדודיהם במרחב העיר דימונה. קביעה זו השתית  
6 בית משפט קמא על תצלומי האוויר שהוגשו מטעם הצדדים ועל עדויות מר שגיא מטעם רמ"י  
7 והמומחית מטעם המערערים, האדריכלית הגב' דפנה ספורטה. זו האחרונה אישרה בחקירתה כי  
8 המבנים שאותרו בתצ"א משנת 1956 אינם מופיעים בתצ"א משנת 1971; כי המבנים שנמצאו  
9 בתצ"א משנת 1971 אינם מצויים במקבצי התביעות דנא, וכי בתצ"א משנת 1961 אין סימנים  
10 להתיישבות בשטח מקבצי התביעות. לדבריה, רק בשנת 1982 זיהתה לראשונה בתוך שטח  
11 המקבצים מושא כתבי התביעה מעל ל-30 צורות מלבניות התואמות מראה של מבנה, אוהל וכן  
12 גדרות ודירים (סעיף 9 לחוות דעתה).

13  
14 בהלכה הפסוקה נקבע כי "תצלומי אוויר, כל עוד לא הוכח אחרת, הם "מקפיא הזמן" הטוב ביותר  
15 שיש לנו כדי לעמוד על מצב המקרקעין בעת שנערך התצלום" (ע"א 56/82 מדינת ישראל נ' עיזבון  
16 המנוח עבדאללה רחאל, מ(4) 29 (ההדגשות לא במקור), וכי "ש(תצלומי אוויר מהווים הוכחה  
17 אובייקטיבית שאין דרכה לשקר" (ע"א 574/81 אלריאטי נ' ביטחה מושב עובדים להתיישבות  
18 חקלאית שיתופית בע"מ ואח', לט(2) 181). בנסיבות אלה, יש בתצלומי אוויר אלה, אשר משקפים  
19 כאמור מצב נתון בעת הצילום בלבד, כדי לבשר כי לא הייתה התיישבות בשטח מקבצי התביעות  
20 דנא במהלך השנים בהן צולמו תצלומי האוויר, וכי קביעת בית משפט קמא, ניצני התיישבות  
21 ראשוניים בשטחי התביעות החלה בשנת 1978, ואף אז באופן חלקי.

22  
23 על יסוד האמור, ולפי שמסקנת בית משפט קמא בעניין מועד תחילת החזקת המערערים את  
24 המקרקעין, נשענה אף על העדויות מטעם המערערים, הרי שככלל, ערכאת הערעור אינה נוטה  
25 להתערב בממצאי עובדה ומהימנות. לא מצאתי כי על פני הדברים ניתן לזהות שגיאה מהותית  
26 בהערכת הראיות ובקביעת העובדות בעניין זה, או כי קיימת התעלמות מראיה בעלת משקל מכריע  
27 (ע"א 1255/13 אולניק חברה להובלה, עבודות עפר וכבישים בע"מ נ' בני וצביקה בע"מ  
28 (13.5.2013)). לערכאה הדיונית יתרון של ממש בהקשר זה על פני ערכאת הערעור, שכן, אין לנו עניין  
29 אך בהסקת מסקנות מתוך חומר הראיות ותצלומי האוויר, אלא אף בהתרשמות בית משפט קמא  
30 מתוך העדויות הבלתי אמצעיות שבאו בפניו (ראו והשוו: ע"א 7762/10 מנהל מקרקעי ישראל נ'  
31 עיזבון המנוח עבדאללה עבד אלקאדר עבדאללה (27.8.2012)).

32



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

1 המערערים טענו בעניין זה כי אחיזתם ברצועות קרקע סמוכות מעת לעת, מובילה למסקנה כי תפסו  
2 אף את המקרקעין מושא כתבי התביעה. מסקנתי בעניין זה כמסקנת בית משפט קמא. הנטל להוכיח  
3 כי למערערים הייתה שליטה אפקטיבית במקרקעין מושא כתבי התביעה, מוטלת עליהם. העובדה  
4 כי נדדו במרחבי העיר דימונה אינה יכולה להיחשב כתפיסה בו זמנית של כל מרחב המקרקעין  
5 המשתרעים על מאות דונמים. קרבתן של רצועות הקרקע זו לזו, אין בה להוכיח דבר. בהקשר אחר,  
6 בו נזקק בית המשפט העליון לקבוע מהו מועד התפיסה לצורך עשיית שימוש באמצעי הסעד העצמי,  
7 נקבעו דברים היפים לענייננו בשינויים המחויבים:

8 "כאשר מדובר בחלק אדמה פתוח, שאין עליו מבנה, יש להבדיל היטב בין המקרה שבו עשה שם  
9 אדם פלוני מעשה או שורה של מעשים, שהיה בהם רק משום שימוש באותו חלק אדמה למטרות  
10 שהיה לו עניין בהן, אך בלי כוונה מצדו להשתלט עליו או בלי שהמחזיק (או בעל זכות ההחזקה)  
11 יכול להסיק מהם כוונה כזאת; לבין המקרה שבו נעשו המעשים ההם מתוך כוונה גלויה לרכוש  
12 שליטה בלעדית באותו נכס. רק לגבי המקרה השני יהיה מקום למסקנה שהלה תפס את החזקה  
13 בנכס, ואף מסקנה זו יכול שתהיה תלויה בכך, אם המחזיק (או בעל זכות ההחזקה) הפגין התנגדות  
14 לניסיון ההשתלטות ואם אחרים היו רואים בו, חרף ההתנגדות הזאת, משום ניסיון שהסתיים  
15 בהשתלטות אפקטיבית..." (ע"א 17/72 יעקב אליהו נ' פישל ואליעזר גרודה, כו(1), 337, 345-346).

16 לשון אחר. כל עוד הנסיבות החיצוניות אינן מעידות על השתלטות אפקטיבית, אין מקום לומר כי  
17 אקט ספציפי של תפיסת קרקע מסוימת ייחשב כתפיסה אף של מרחב השטח הסמוך, בפרט אם  
18 שטחו עצום כבמקרה דנא.

19 באופן דומה, מסקנתו העובדתית של בית משפט קמא כי לא הוכח שניתנה הרשאה מהשלטון  
20 הצבאי, טענה אשר ממילא המערערים לא חזרו עליה בהודעת הערעור, מיוסדת כהלכה על ברכי  
21 טענתו הדלה של העד פריגי בתצהירו (ראו סעיפים 31-33 לפסק הדין). כך גם אין מקום להתערבות  
22 בקביעה כי לא הוכח שהוגשו תביעות פינוי בשנת 1992 או בסמוך לכך (סעיפים 34-35 לפסק הדין).  
23  
24  
25 עתה, נוכל לשים פעמנו לבחינת טענות המערערים בכל הנוגע לשתי קבוצות הטיעונים, בעניין טיב  
26 זכותם במקרקעין ובעניין הפגמים הלכאוריים בקבלת החלטה על פינויים (סעיף 11 לפסק הדין).  
27

### קבוצת הטיעונים הראשונה -

30 בעלות המדינה במקרקעין - מעמדו המשפטי של הרישום בפנקס המקרקעין לגבי מקרקעין

#### מוסדרים

31  
32 הלכה היא מלפנינו כי רישום בפנקס המקרקעין לגבי מקרקעין מוסדרים מהווה ראיה חותכת  
33 לתוכנו, כאמור בסעיף 125(א) לחוק המקרקעין, באופן היוצר כמעין "לוח חלק" לגבי אותה זכות



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

1 ע"א 492/83 עיזבון המנוח חסן נ' חסן, פורסם במאגרים; ע"א 518/86 אבו סולב נ' מנהל מקרקעי  
2 ישראל, פד"י מב(4)518. סעיף 81 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], התשכ"ט-1969,  
3 מורה אף הוא: "הרישום של מקרקעין בפנקס החדש יבטל כל זכות הסותרת אותו רישום, אם אין  
4 בפקודה זו הוראה אחרת לעניין זה" (ראו בהקשר זה: ע"א 2449/00 עיזבון המנוח יוסף מוסטפא נ'  
5 מדינת ישראל, פ"ד נה(3) 519, 525 (2001); ע"א 7744/12 שעלאן נ' מדינת ישראל (14.8.2014).  
6  
7 זכות זו היא מוחלטת ונועדה לעגן את עקרון הסופיות ועקרון עליונות הראיה (ראו, למשל, ע"א  
8 518/86 אבו סולב נ' מנהל מקרקעי ישראל, פד"י מב(4) 518). הלכה זו בוטאה היטב בע"א 5436/02  
9 מדינת ישראל נ' עבוד (פ"ד נו(2), 721) שם נקבע, בין היתר: "הליכי ההסדר הם הליכים IN REM.  
10 פסק הדין שניתן בעקבות הליכי הסדר מהווה מעשה בית דין כלפי כולי עלמא ולא רק כלפי  
11 הצדדים להליך. הליכי ההסדר הם פומביים, תוצאותיהם מפורסמות ברבים ובסיומם הן נרשמות  
12 בפנקסי המקרקעין... ניסיונם של המשיבים לקעקע את פסק דין ההסדר שבע-עשרה שנה לאחר  
13 הינתנו ואחת-עשרה שנה לאחר שניתן נגדם פסק דין לסילוק ידם מחלקה 2, נדון לכישלון".  
14  
15 אשר על כן, קובעת פקודת ההסדר כי הטוען לזכויות במקרקעין מושא הליך ההסדר, רשאי להשיג  
16 על החלטות פקיד ההסדר בפני בית המשפט המחוזי תוך חודש עד שלושה חודשים, לפי העניין (ראו  
17 סעיפים 59 ו-88 לפקודת ההסדר). משלא הוגש ערעור על החלטת פקיד ההסדר ונרשמו קביעותיו  
18 במרשם המקרקעין, מבטל הרישום כל זכות קיימת, כך על פי הוראתו הנחרצת של סעיף 81 לפקודת  
19 ההסדר. במצב זה, לא ניתן לתקן את המרשם אלא בהתקיים העילות המוגדרות בסעיפים 93-97  
20 לפקודת ההסדר, הדנות בטעות סופר, השמטת זכות, או רישומה המוטעה של זכות, שהייתה רשומה  
21 בפנקס המקרקעין קודם ההסדר, וכן בעילה של מרמה (השוו: ע"א 3701/93 אל הוזייל נ' מדינת  
22 ישראל (30.6.1994)). בפסיקת בית המשפט העליון נקבע לא אחת, כי את הוראות סעיפים 93-97  
23 לפקודת ההסדר יש לפרש בצמצום ולהגביל את השימוש בהם למקרים יוצאים מן הכלל (ע"א  
24 492/83 עיזבון המנוח איברהים חסן נ' תאופיק מוחמד חסן (9.5.1988); ע"א 395/70 מדינת ישראל  
25 נ. עראבי, פ"ד כ"ה (2) 20, 24; ע"א 574/74 חטיב נ. המועצה המקומית יפיע, פ"ד ל(2) 440, 445).  
26  
27 הרישום בפנקס הזכויות מהווה בהתאם להוראות הפסיקה את "הבריח התיכון" של שיטת ההסדר,  
28 ואין לקעקע מעמדו על ידי שימוש תדיר בסעיפים 93-97 לפקודת ההסדר (ראו עוד: ע"א 4140/97  
29 חברת האוניברסיטה העברית נ' הסתדרות נשים ציוניות הדסה ואח' (26.4.1999); ע"א 4415/90  
30 מדינת ישראל נ' עיזבון המנוח מוחמד נימר בכר, פ"ד מו(5) 200; ע"א 171/89 עיזבון המנוח פאוז  
31 עבד אלהאדי ז"ל נ' עיזבון המנוח אברהים סלים מוסלם ז"ל (17.4.1994); ד"נ 28/84 זידאן נ'  
32 ע"דיר, מה(4) 661). מגמת המחוקק ברורה: מטרתו להעניק משנה תוקף לסופיות הרישום במרשם.  
33



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

1 סעיף 2 לחוק המקרקעין קובע כי "הבעלות במקרקעין היא הזכות להחזיק במקרקעין, להשתמש  
2 בהם ולעשות בהם כל דבר וכל עסקה בכפוף להגבלות לפי דין או לפי הסכם". מאחר שענייננו  
3 במקרקעין מוסדרים הרשומים על שם מדינת ישראל, ובשים לב לעובדה שככלל אין להשיג על  
4 רישומו של הבעלים במקרקעין מוסדרים, אשר זכאי "להחזיק במקרקעין, להשתמש בהם ולעשות  
5 בהם כל דבר וכל עסקה, בכפוף להגבלות לפי דין או לפי הסכם", טענת המערערים, אפוא, כי זכותם  
6 להיוותר במקרקעין בהיותם בני רשות בלתי הדירה, ולחלופין, נוכח העובדה כי התיישנה זכותה של  
7 רמ"י לתבוע סילוק ידם (טענות אשר יידונו להלן), משמעותה המעשית היא ניסיון לכרסם מזכותו  
8 המלאה והמוכחת של הבעלים, מדינת ישראל. המערערים לא הוכיחו כי להם זכות קניינית כלשהי  
9 במקרקעין.

10  
11 נוכח האמור. בכל הנוגע לקבוצת הטענות הראשונה הכוללת טענות לזכות בעלות, רשות בלתי  
12 הדירה והתיישנות - בדין בחן בית משפט קמא טענות אלו בזהירות מתחייבת. המערערים לא  
13 הפריכו בעלותה הרשומה של המדינה במקרקעין שנרשמה לאחר הליך הסדר, אף לא מקצתיה.  
14 רצונם לתקוף הליכי ההסדר, כפי הצהרתם במהלך ניהול ההליכים, נותרה כטענה מיותרת, אשר  
15 ככל שניתן להבין לא באה לידי הליך משפטי אופרטיבי, ובוודאי שלא ניתנה הכרעה שיפוטית כלשהי  
16 לשינוי המרשם.

### רשות בלתי הדירה

17  
18  
19  
20 בית משפט קמא סקר בהרחבה, דבר דבור על אופניו, את ההלכות הנוגעות לרישיון מכללא. ואולם,  
21 כפי שיבואר להלן, איני רואה עין בעין עם בית משפט קמא את יישומן של ההלכות בגדרי התביעות  
22 דנא.

23  
24 בהלכה הפסוקה נקבעו תבחינים שונים, לאורם נדרש בית המשפט לבחון האם קם ונוצר רישיון  
25 מכללא להחזיק במקרקעין. בכלל זאת, נקבע כי יש ליטול במניין השיקולים את כוונת הצדדים;  
26 הציפייה שיצר בעל המקרקעין אצל בעל הרישיון; מידת הסתמכות האחרון על הרישיון והנזק  
27 שנגרם לו בעקבות כך, וכן משך תקופת השימוש במקרקעין (ע"א 483/16 יהודאי נ' חלמיש - חברה  
28 ממשלתית - עירונית לדיוור שיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב בע"מ, פסקה 38 (3.10.2017);  
29 ע"א 8761/17 מדינת ישראל נ' מפעלי תחנות בע"מ – (11.12.2019).

30  
31 בעניין היפר-חלף הביע כב' השופט מזוז עמדתו לפיה לא ניתן לטעון לקיומה של רשות מכללא  
32 במקרקעי ציבור, עת מקורה של ההחזקה בפלישה. ואולם, בע"א 6757/13 אביטסס נ' מדינת  
33 ישראל (19.8.2015); "להלן: "עניין אביטסס", נקבע כי בעניין היפר-חלף חוות הדעת העיקרית של





## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

1 כב' המשנה לנשיאה, השופט א' רובינשטיין, היא שהכריעה כי לא התגבשה רשות מכללא לשיבה  
2 במקרקעין תוך הסתמכות על עובדות ונסיבות המקרה שעמד בפני בית המשפט. להבדיל מכך, בעניין  
3 **אביטסם** דובר במקרקעין מוסדרים רשומים על שם רשות הפיתוח, אשר הוחזקו על ידי המערערים  
4 ברצף במשך כשישים שנה והרשויות היו נכונות להגיע להסדר ובגדרו לאפשר המשך ההחזקה.  
5 בנסיבות אלה, בית המשפט העליון קבע כי במקרים חריגים מעין אלה יש להכיר בכך שאוזלת ידן  
6 של הרשויות מלמדת על התגבשותה של רשות מכללא במקרקעי הציבור.

7  
8 לטעמי - בניגוד לקביעת בית משפט קמא, אציע לחבריי לקבוע כי המערערים היו בני רשות מכללא  
9 במקרקעין. רמ"י הייתה ערה לשיבת המערערים ובני משפחתם במקרקעין, למצער מאז שנת 1992,  
10 המועד בו לפי טענתה הגישה תביעה לסילוק ידי המערערים מהמקרקעין. בית משפט קמא קבע  
11 אומנם כי לא הוכח שרמ"י הגישה תביעה קודמת לסילוק ידי המערערים, אך רמ"י אינה יכולה  
12 להתנער מהצהרתה כי ידעה על ישיבתם במקום מתוקף טענתה כי הגישה תביעה לסילוק יד אותה  
13 עת. מתפרש, אפוא, כי רמ"י ידעה ואפשרה את המשך ההחזקה וכי למערערים לא הייתה ידועה  
14 עמדתה הנחרצת לכאורה של רמ"י לפיה אין היא משלימה עם החזקתם במקום. משך השימוש,  
15 מידת ההסתמכות והציפייה שנותרה אצל המערערים ובני משפחתם, מגבשים גם יחד רשות מכללא  
16 לשיבתם במקרקעין.

17  
18 ואולם. היות המערערים בני רשות מכללא במקרקעין, הנלמדת ממחדלה של רמ"י לפעול לסילוקם,  
19 אין פירושה כי בידיהם זכות להיוותר במקרקעין. רשות מכללא ניתנת לביטול בכל עת עם גילוי  
20 דעתו של בעל המקרקעין (ע"א 32/77 **טבוליצקי נ' בית-כנסת ובית-מדרש החסידים**, פ"ד לא(3)  
21 210). עם משלוח מכתבי ההתראה והגשת התביעות נסתיימה הרשות שניתנה למערערים להחזקה  
22 במקרקעין ובדין הורה בית המשפט על פינויים. אומנם, בהינתן מכסת השנים הרבות בהם ישבו  
23 במקרקעין, על בית המשפט להביא זאת בחשבון בעת קביעת מועד פינוי.

24  
25 בעניין אביטסם הוסיף ונדרש ביהמ"ש לטענת המערערים לפיה מכוח השתק קנייני יש לומר כי  
26 הרשות שניתנה להם היא בלתי הדירה. זאת, על יסוד הציפייה שיצרה אצלם רשות הפיתוח. בית  
27 המשפט דחה טענה זו למרות שלא הייתה מחלוקת כי המערערת ישבה במקרקעין כשישים שנה  
28 מבלי שנעשו צעדים ממשיים לסלקה, ואף היו אינדיקציות שהרשויות היו נכונות להגיע להסדר עמה  
29 ובגדרו לאפשר המשך החזקתה. בית המשפט קבע, "לגישתי, ככלל יש לנהוג במשנה זהירות ביחס  
30 לקביעה כי רשות היא בלתי-הדירה, וזכות שכזו תוסק אך במקרים חריגים ויוצאי דופן. בצד זאת,  
31 כאשר עסקינן ברשות מכללא במקרקעי ציבור, שנוצרה עקב מחדלן של הרשויות מלפעול לסילוקן  
32 של מסיג גבול במקרקעין, אין מקום לקביעה כי זכותו של בר-הרשות התגבשה לכדי רשות בלתי  
33 הדירה..." (סעיף 22 לפסק דינו של כב' השופט זילברטל).



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32

ובהמשך :

"אכן, פעולות האכיפה של הרשויות נגד פולשים למקרקעי ציבור אורכות זמן רב לעיתים, וכפי שנלמד מן המקרה שלפנינו - לעיתים אף זמן רב מדי. במקרים חריגים ונדירים ביותר, יכול ובית המשפט ייקבע כי הפולש הפך לבר-רשות במקרקעין נוכח שתיקת הרשויות, תוך שייחס בכלל שיקוליו משקל הולם לפעולות האכיפה הרבות שעל הרשויות לבצע בהקשר זה. ואולם, רשות שכזו לא תתגבש לכדי רשות בלתי-הדירה, וזאת נוכח האינטרס הציבורי בדבר השמירה על רכוש הציבור והרצון שלא לתמרץ פולשים על-ידי הקניית רישיון שאינו ניתן לביטול ויצירת זכות מעין צמיחה בנכס. בהקשר זה יפים דברים שאמר בעניין אחר השופט א' רובינשטיין:

"חובתם של בתי המשפט ליתן יד למאבק רשויות הציבור גם אם בא במאוחר, מאוחר מאוד – לפינוי פולשים ממקרקעיהן. אשר לפיצויים בגין השקעה והשבחה, אלה נבחנים בכל מקרה לגופו, תוך התחשבות בשיקולי צדק (רע"א 1156/02 חיר נ' ליזאי פ"ד נז(3) 949, 953 (השופט טירקל)); אך ברי כי היסוד הוא חובת הפינוי, משעסקינן בפלישה, והפיצוי הוא נספח לה. במקרה דנא - כמו במקרים רבים במקרקעי ציבור - אותה טענת רשות מכללא, שלטעמי מוטלת בספק ספיקא וקרובה שלא להיות, ושכלל מקרה בוטלה עתה, נבעה כפי שנאמר במקרה אחר, 'מכבדותו ואיטיותו לעתים של המנהל הציבורי, העוסק ברכוש הציבור, וידיו מלאות עבודה, ופעמים הוא יעיל יותר ופעמים פחות, וראיה לדבר שנקפו שנים עד שהוחל בטיפול בפנינו ... בכגון דא על בית המשפט לדקדק היטב בבואו לגזור זכויות מנסיבות של מימי המנהל הציבורי ההולכים להם לאט' (רע"א 10342/06 ארז נ' משרד הביטחון (לא פורסם) [פורסם בנבו])" (רע"א 7226/08 עיריית קריית אתא נ' יצחק, [פורסם בנבו] פסקה ז (8.4.2010))."

תמציתו של דבר. בעניין היפר חלף הביע כב' השופט מזוז דעתו כי לעולם לא יתגבש רישיון מכללא במקרקעי ציבור, נוכח הקושי לייחס לרשויות המדינה הסכמה לוותר על משאבי ציבור תוך הענקת ההחזקה במקרקעין לפולש ללא עלות וללא מכרז, באופן הנוגד הוראות הדין וחותר תחת עקרונות הסמכות (פסקה 5 לפסק דינו). גישה זו רוככה בדעתם של שופטי הרוב באותו עניין. כב' השופט רובינשטיין קבע כאמור כי ניתן להכיר ברישיון מכללא במקרקעי ציבור בנסיבות "חריגות ונדירות" (פסקה לב' לחוות דעתו). בעניין אביטסם בית המשפט העליון מילא תוכן הגדרה זו, תוך שקבע כי בנסיבות בהן מדובר בהחזקה ברצף במשך שישים שנה והרשויות הביעו נכונות לאפשר המשך ההחזקה, ניתן לקבוע כי התגבשה רשות מכללא אף במקרקעי ציבור. מפסק הדין בעניין אביטסם מתפרש כי כוחה של קביעה זו יפה גם כאשר הרשות ידעה על ההחזקה במשך עשרות שנים ולא נקטה צעדים חד צדדים למנוע אותה תוך השלמה ברורה עם המשך ההחזקה, כבמקרה דנא.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

1 מכל מקום. בכל פסקי הדין גם יחד עולה מסקנה ברורה ומפורשת, לפיה רשות מכללא לא תיכון  
2 לכדי רשות בלתי הדירה במקרקעי ציבור, נוכח האינטרס הציבורי לשמור על רכוש הציבור ועל מנת  
3 שלא לתמרץ פולשים על ידי יצירת רישיון שאינו ניתן לביטול.  
4  
5 לאור זאת, להבדיל מקביעת בית משפט קמא, אציע לחבריי לקבוע כי למערערים ניתנה רשות  
6 מכללא להחזיק במקרקעין מושא כתבי התביעה, אך כי רשות זו בוטלה עם משלוח מכתבי ההתראה  
7 והגשת התביעות, ובוודאי שהרשות מעולם לא הפכה בלתי הדירה (לכך יש להוסיף כי המערערים  
8 ביקשו למעשה לקבוע כי בידם רישיון בלתי הדיר, בהסתמך על סיפור דברים כללי הנוגע למאות  
9 אנשים ולמאות דונמים של קרקע, בלא שהעמידו תשתית עובדתית באשר למהות ההרשאה, זהות  
10 המרשה, גודל השטח, מיקומו המדויק וזהות המורשה).  
11  
12 המערערים הוסיפו וטענו כי יש להתנות הפינני בפיצוי, על דרך של הסדרת מקום מושבם במקרקעין  
13 מושא כתבי התביעה. תחילה, ייאמר כי לו טענה זו תתקבל, היא בה כדי לעקוף את העדר האפשרות  
14 ליצור רישיון בלתי הדיר במקרקעי ציבור. אומנם, מקום בו קיימת למחזיק רשות לקבל פיצוי, בידי  
15 הרשות האפשרות להעניק לו פיצוי מתאים בכפוף להוראות כל דין, ובכלל זאת, החלטות מועצת  
16 מקרקעי ישראל. ואולם, אפשרות זו אינה מלמדת כי לרשות קיימת חובה ליתן פיצוי על דרך של  
17 הותרת המחזיקים במקרקעין המוחזקים שלא כדין. בפרט אין יסוד לחיוב רמ"י לעשות כן בנסיבות  
18 המקרה דנא עת המקרקעין נדרשים לפיתוח שכונה חדשה בעיר דימונה, ומדרך הטבע המשך  
19 ישיבתם של המערערים במקרקעין פוגע באפשרות לפתח המקרקעין בהתאם לדרישת המוסד  
20 התכנוני ויזם המקרקעין.  
21  
22 אשר לטענת המערערים כי יש מקום לשלבם בתוך השכונה המתרקמת, ייאמר כי אין לטענה זו  
23 יסוד. אדרבה: כפי שציינה רמ"י בתגובתה, בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 6.4,  
24 שכותרתה "הקצאת קרקע לבדואים בנגב", ובפרט סעיף 6.4.2 הקובע את התנאים להקצאת  
25 מגרשים בפטור ממכרז, רמ"י רשאית להקצות ללא מכרז מגרשים למטרת מגוריו של מבקש  
26 ההקצאה, רק אם המגרשים שוכנים בתחומו של יישוב מיישובי הבדואים כמפורט בסעיף 6.4.3  
27 להחלטה, על פי תכנית. מאחר שהעיר דימונה אינה נמנית על רשימת היישובים המפורטים בסעיף  
28 6.4.3 להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, אין לרמ"י סמכות להיעתר לדרישת המערערים להקצאת  
29 מגרשים לידיהם בשכונה החדשה המתרקמת. עיקרון השוויון וחובת דיני המכרזים מחייבים לפעול  
30 בהתאם להוראות כל דין ולא להפלות לטובה אדם או קבוצת אנשים ללא סמכות שבדין.  
31  
32 למעלה מן הצורך, אציין כי בית משפט קמא קבע כממצא עובדתי שהמערערים לא הוכיחו השקעות  
33 במקרקעין, ועל כן, אין חובה בדין לפצותם עובר לפיננויים. ככלל, זכות הפיננו העומדת למדינה כלפי



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

1 בני הרשות עם סיום הרישיון, אינה שלובה בזכות הפיצויים של בני הרשות (ע"א 496/82 רוזן ואח'  
2 נ' סלונים ואח' פ"ד לט(2) 337, 342; רע"א 2701/95 כנעאן ואח' נ' גזאוי פ"ד נג(3) 151, 170). בני  
3 הרשות זכאים להגיש תביעה נפרדת לפיצויים בשל סיום הרישיון, ועל כן, נקבע כי "גם לו הייתה  
4 המבקשת מבססת את טענותיה על חזקתה רבת השנים במקרקעין, הרי שככלל, התרופה לטענות  
5 מעין אלה היא במישור הכספי, ואין בכך כדי לעכב את הפינוי (ראו: רע"א 7924/06 אביטן נ'  
6 באום שרמייסטר, [פורסם בנבו] פסקה ד(2) (3.10.2006); ע"א 7242/00 רשות הנמלים והרכבות  
7 נ' כדורי, [פורסם בנבו] פסקה 13 לחוות דעתו של השופט י' אנגלרד (25.11.2002)). במקום אחר  
8 צוין, כי במקרים, בהם נפסקו פיצויים למי שהיה ברשות ללא תמורה בנכס מקרקעין, שרישיונו  
9 בוטל, נפסקו הפיצויים רק עבור השקעותיו בנכס (רע"א 1156/02 חיר ואח' נ' לידאי פ"ד נז(3) 949,  
10 955-956). מעת שנקבע בענייננו כי המערערים לא הוכיחו היקף השקעתם במקרקעין, ואף לא  
11 הוכיחו שלא ניתן להעתיק השקעתם למקום אחר, על פני הדברים אין לקבל טענתם לעניין זכות  
12 הפיצוי (ראו בעניין זה: רע"א 7924/06 אביטן נ' באום שרמייסטר (3.10.06); רע"א 4845/21 גאולה  
13 שרביט נ' רשות מקרקעי ישראל (21.7.2021)). ממילא, ככל שניתן להבין, אילו יעתיקו המערערים  
14 מגוריהם בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, שמורה להם הזכות לקבל פיצויים בגין  
15 המחוברים בהתאם לתבחינים הקבועים בהחלטות המועצה.

### התיישנות

16  
17  
18  
19 כחלק מיריעת טיעוניהם, טענו המערערים כי התביעות שהגישה רמ"י נגדם התיישנו. לפי הנטען,  
20 אף שלא התגבשה למערערים זכות פוזיטיבית הניתנת לרישום מכוחה של התיישנות רוכשת (ככל  
21 הנראה, על יסוד הלכת שבלי (ע"א 520/89 מדינת ישראל נ' שבלי, פ"ד מו(2) 81 (1992), שקבעה כי  
22 החל מחקיקת חוק יסוד: מקרקעי ישראל התיישנות לפי סעיף 78 לחוק הקרקעות העותומני אינה  
23 עוד מנחילה כי אם דיונית, כהגנה נגד תביעה לסילוק יד), הרי שחלוף הזמן מזכה אותם בהתיישנות  
24 דיונית שאינה מאפשרת לסלקם.

25  
26 תחילה, ייאמר כי על מנת להצליח בטענת התיישנות אין די שהמחזיק יוכיח כי חלפה תקופת  
27 התיישנות, אלא עליו להוסיף ולהוכיח כי במשך כל תקופת התיישנות החזיק במקרקעין חזקה  
28 נוגדת'. בע"א 2510/98 למד שי"ן בע"מ נ' חסיד, נג(5) 721 (להלן: "עניין למד שי"ן"), שאל בית  
29 המשפט "חזקה נוגדת זו, מה טיבה?", והשיב: "מעצם כינויה ניתן ללמוד כי היא "עוינת" לזכותו  
30 של הטוען לבעלות רשומה על הקרקע. על המחזיק המבקש להירשם כבעלים מוטל הנטל להוכיח  
31 שהחזקתו "איננה באה מכוח זכות הבעלות של היריב" (ע"א 223/52 גרייבר נ' גרין)..."  
32



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

1 בעניין למד שי"ן הוסיף וקבע בית המשפט כי התשובה לשאלה אימתי תיחשב החזקה להחזקה  
2 נוגדת, תלויה בנסיבותיו של כל מקרה ומקרה, בהתחשב בהתנהגות המחזיק בקרקע והבעלים  
3 הרשום, בטיב מערכת היחסים ביניהם וביתר הנסיבות הרלוונטיות. לא תמיד מדובר בעניין קל  
4 להכרעה. בע"א 3217/91 פ"ר נ' יורשי המנוח דב אקסלרוד ז"ל (פ"ד מז(2) 281), נדרש בית המשפט  
5 להבחנה בין החזקה שעניינה התרסה בזכויות הבעלים ושלא מכוחו לבין החזקה בהסכמה בשתיקה  
6 של הבעלים ומכוחו. ככלל, אם על פי נסיבות המקרה ניתן להסיק, כמסקנה עובדתית, שהחזקה  
7 נעשתה בהסכמת הבעלים, אפילו הייתה זו הסכמה שבשתיקה, תיחשב החזקתו של המחזיק בקרקע  
8 להחזקה מכוח זכותו של הבעלים במקרקעין, וממילא חסר בה יסוד הקונפליקט והיא אינה נוגדת.  
9  
10 בע"א 5964/03 עוזבון המנוח ארידור ז"ל נ' עיריית פתח תקווה, פ"ד ס(4) 437, נקבע כי "בעלים  
11 התובע מחזיק במקרקעין כי ישיב את המקרקעין להחזקתו והמחזיק מעלה כנגד התביעה טענת  
12 התיישנות, אין די לו למחזיק כי יוכיח זאת שהחזיק בנכס כך וכך שנים. שומה עליו להוכיח כי  
13 החזקתו הייתה החזקה נוגדת זכות בעלים, כי נהג בנכס המקרקעין מנהג בעלים, שהרי אם החזיק  
14 בנכס מטעם הבעלים, ממילא לא עברה התיישנות ולו משום שלא נולדה כלל עילת תביעה. וכך,  
15 יכול אדם שיחזיק במקרקעין של הבעלים "מאה שנים" והתיישנות לא תעמוד לזכותו" (סעיף 36  
16 לחוות דעתו של המשנה לנשיא (כתוארו אז), השופט מ' חשיף).  
17  
18 במקרה דנא, המערערים אומנם אינם מבקשים להירשם כבעלים, אך גם טענתם להתיישנות דיונית  
19 (סעיף 26-28 לסיכומיהם בבית משפט קמא) מחייבת מעצם טיבה הוכחה כי הזכות נוגדת לזכותו  
20 של הבעלים, דהיינו, שלא על דעתו ושלא בהסכמתו של הבעלים (ראו, למשל, ע"א 69/85 יחזקאל  
21 להבי נ' רשות הפיתוח, מ(3) 624). מתוך שכך, לא ברור כיצד טענת המערערים כי חזקתם נוגדת לזו  
22 של המדינה, יכולה לדור בכפיפה אחת עם טענתם האחרת לפיה הם בני רשות במקרקעין (ראו,  
23 למשל, סעיף 33 לסיכומיהם; טענת באת כוחם בערעור, עמ' 2 לפרו' שו' 23-29). לא ניתן לטעון כי  
24 המקרקעין מוחזקים על ידי המערערים על אפה ועל חמתה של המדינה, ומאידך, לטעון כי  
25 המערערים בני רשות במקרקעין מכוח הסכמה משתמעת של המדינה. בהקשר אחר, שהרציונל בו  
26 יפה לענייננו, נקבע: "מעבר לכך, טענת החזקה מכוח שנים, המבוססת על החזקה נוגדת, אינה  
27 עולה בקנה אחד עם ההסתמכות על חוזה רכישה, שמשמעה החזקה בהסכמת הבעלים..." (ע"א  
28 7716/00 נעמי קיסרי נ' רשות הפיתוח).  
29  
30 לעתים. ריבוי עילות מצד בעל דין כידו הטובה, שמא אחת מהן תכשר בעיני בית המשפט, עשוי  
31 להעיד דווקא על חולשתן. העילות המתחלפות, שאינן מתיישבות זו עם זו, יוצרות קושי לחלץ  
32 מסקנה בדבר הזכות הלכאורית שלפי הנטען משמשת יסוד לסעד המבוקש (לעניין היקש מתורת



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

1 ההשתק השיפוטי, השוו: ע"א 4224/04 בית ששון בע"מ נ' שיכון עובדים והשקעות בע"מ, פ"ד  
2 נט(6) 625.

3  
4 לגופו של עניין. סעיף 159(ב) לחוק המקרקעין קובע כי חוק ההתיישנות לא יחול על תביעות לקיום  
5 זכות במקרקעין מוסדרים, אף כי אין בכך למנוע טענה מכוח ההתיישנות שאדם היה זכאי לטעון  
6 אותה לפני תחילתו של חוק זה, אשר נכנס לתוקף ביום 1.1.1970. מאחר שהמקרקעין מושא  
7 התביעות השונות הוסדרו לאחר התאריך 1.1.1970, ועילת התביעה לגביהם נוצרה לאחר אותו  
8 מועד, ממילא בדין קבע בית משפט קמא כי לא חלה ההתיישנות.

### 10 קבוצת הטיעונים השנייה בעניין החלטת הפינוי –

11  
12 במסגרת פסק הדין נדרש בית המשפט לקבוצת טענות נוספות נגד החלטת הפינוי, שעניינן טענות  
13 לשיהוי בהגשת התביעה, טענות בהיבט התכנוני, טענות לפגיעה בזכויות חוקתיות ולקבלת החלטה  
14 בעניין הפינוי באופן פגום.

### 15 טענת השיהוי

16  
17 המערערים טענו כי יש לדחות את התביעות בשל השיהוי בהגשתן.

18  
19 בית משפט קמא דחה הטענה, בין היתר, על דרך של קל וחומר מעניין ההתיישנות. בית המשפט ציין  
20 כי משמצא המחוקק להפקיע את תחולת חוק ההתיישנות ממקרקעין מוסדרים, "החלת דין השיהוי  
21 במקרה זה תאפשר למעשה לטענת ההתיישנות, למצער מבחינת תוצאתה, להיכנס לזירת  
22 המחלוקת "בדלת האחורית", ואיני סבור שיש מקום לאפשר זאת בנסיבות שלפנינו" (סעיף 80  
23 לפסק הדין). לשון אחר. בית המשפט קבע כי דיה של טענת השיהוי לבוא מן הדין ולהיות כנדון, חוק  
24 ההתיישנות, אך לא יותר מכך.

25  
26 המערערים עמדו בהודעת הערעור על הוראת סעיף 27 לחוק ההתיישנות הקובע, בין היתר, "ואין  
27 חוק זה בא לפגוע בכל סמכות, לפי כל דין, לדחות תובענה או לסרב למתן סעד מחמת שיהוי".  
28 לטענתם, הוראת הסעיף מבקשת ללמד כי דיני ההתיישנות אינם מוציאים את דיני השיהוי. ואולם,  
29 לטעמי, הוראת סעיף 27 סיפא לחוק ההתיישנות נועדה לקבוע כי חרף קיומן של תקופות התיישנות  
30 שונות לפי סוגי התביעות, בית המשפט מוסמך לדחות תביעה מחמת שיהוי גם בתוך תקופת  
31 ההתיישנות. כך פשוטו של לשון הסעיף ולא בהתאם לפרשנות המערערים.  
32  
33



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

1 כן טענו המערערים כי השיהוי נוצר הן בשל העובדה כי המדינה זנחה את זכותה במקרקעין; הן בשל  
2 העובדה כי הם שינו מצבם לרעה, ואין בעוניים הפיזי כדי להקהות מהשקעותיהם ומבניית מרכז  
3 חייהם במקרקעין, אף אם במבנים ארעיים, והן כי השיהוי בהגשת התביעות עולה כדי חוסר תום  
4 לב ושימוש לא נאות בהליכים המשפטיים (כן ראו טענת ב"כ בערעור, עמ' 2 לפרו' שו' 15-22).

5

6 ברע"א 11889/04 אזברגה נ' מדינת ישראל (15.6.05), קבע בית המשפט העליון: "...כאמור, המדובר  
7 במקרקעי מדינה. העובדה שהרשויות לא פעלו נגד השימוש בהם לאורך השנים, והחלו בפעולה  
8 רק בשנים האחרונות, אינה יכולה ליצור זכות למבקשים; הם נהנו ממחדלי הרשויות לאורך  
9 עשרות שנים, ואם הגיעה עת ורשויות המדינה החלו פועלות, על בית המשפט לסייע למימוש  
10 האינטרס הציבורי. ראו גם רע"א 10152/04 כהן נ' מינהל מקרקעי ישראל (טרם פורסם)".

11

12 בעניין היפר-חלף הוסיף עוד בית המשפט, "חובתם של בתי המשפט ליתן יד למאבק רשויות הציבור  
13 גם אם בא במאוחר, מאוחר מאוד - לפינוי פולשים ממקרקעיהן... במקרה דנא - כמו במקרים  
14 רבים במקרקעי ציבור - אותה טענת רשות מכללא, שלטעמי מוטלת בספק ספיקא וקרובה שלא  
15 להיות, (ההדגשה הוספה - א"ר), ושכל מקרה בוטלה עתה, נבעה כפי שנאמר במקרה אחר,  
16 "מכבודו ואיטיותו לעתים של המנהל הציבורי, העוסק ברכוש הציבור, וידיו מלאות עבודה,  
17 ופעמים הוא יעיל יותר ופעמים פחות", וראיה לדבר שנקפו שנים עד שהוחל בטיפול בפינוי...  
18 בכגון דא על בית המשפט לדקדק היטב בבואו לגזור זכויות מנסיבות של מימי המנהל הציבורי  
19 ההולכים להם לאט" (רע"א 10342/06 ארז נ' משרד הביטחון (לא פורסם) [פורסם בנבו])".

20

21 בהינתן פיזורם הגיאוגרפי הרב של מקרקעי הציבור, ובשים לב להלכה הנוהגת, אין בעובדה כי  
22 הרשויות השתהו שנים רבות בעשיית מלאכתן, כדי לגזור מסקנה כי המחזיקים שלא כדין במקרקעי  
23 הציבור ימשיכו ליהנות ממשאב ציבורי מוגבל. בוודאי שאין לקרוא מסקנה כי המדינה זנחה את  
24 זכותה במקרקעין. לבד מהוראת סעיף 125(א) לחוק המקרקעין התקפה ביחס לכל בעל זכות רשום  
25 במקרקעין, פשוט וברור כי חלוף הזמן אינו מקהה מתוקף זכותה של המדינה במקרקעי הציבור.  
26 אף אין יסוד לטענה כי השיהוי בהגשת תביעות הפינוי עולה כדי חוסר תום לב. מי אשר מחזיק לעת  
27 הזו במקרקעין שלא כדין הם המערערים, ובהקשר זה כבר נקבע כי "צריך להיות מוטבע ב"צופן  
28 הגנטי" של בתי משפט, יחס מסתייג ברור מבניה בלתי חוקית או חריגה" (רע"א 9374/09 רמת  
29 רזיאל כפר שיתופי של תנועת חירות בית"ר בע"מ נ' בן זקן (28.7.2010); ראו עוד: רע"א 4084/14  
30 בדיר נ' רשות מקרקעי ישראל (16.12.14), פסקה ז'; רע"א 5333/05 גבריאל נ' מנהל מקרקעי  
31 ישראל (31.10.05) פסקה ב' (2005); רע"א 6156/05 אדאדי נ' מדינת ישראל (20.7.05) פסקה ח'  
32 (2005)). אשר לטענה כי המערערים שינו מצבם לרעה, בית משפט קמא קבע כי לא הובאו ראיות  
33 בעניין השקעותיהם. מדובר בקביעה עובדתית שאין דרכה של ערכאת הערעור להתערב בה.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

1

2 המערערים הוסיפו וטענו כי נגרם להם נזק ראייתי בשל השיהוי בהגשת התביעות. המערערים לא  
3 פירטו איזה ראיות היה בכוחם להביא, אשר נמנעו מהם כתוצאה מהגשת התביעות בעת הזו.  
4 מתפרש כי המערערים טענו כל שביכולתם, אך טענות אלו עומדות ניצבות כנגד חומה בצורה בדמות  
5 רישומה של מדינת ישראל כבעלת המקרקעין. ממילא, בית משפט קמא עמד על כך שהמערערים לא  
6 פעלו להתייצבות שתיים מהמצהירות מטעמם, ילידות 1937 ו-1942, בהתאמה, מטעמים שלא  
7 הובררו. המערערים יכולים היו לעמוד על עדותם על מנת להוכיח אופן רכישת זכותם הנטענת  
8 במקרקעין. בסעיף 27 להודעת הערעור נטען כי מצהירות אלו מבוגרות וחולות וכי לא יכולות היו  
9 לתרום "פרטים מיוחדים שלא עלו בתצהירים אחרים, דבר אשר עולה בקנה אחד גם עם המבנה  
10 הפטריארכלי של החברה הבדואית, בו מפגשים עם הרשויות היו נחלתם הבלעדית של הגברים  
11 בשבט". ואולם, אם המצהירות הללו לא יכולות היו לתרום פרטים רלוונטיים חרף גילם הבוגר, לא  
12 מחוור מדוע מלכתחילה הוגשו תצהיריהם. בכל מקרה, בשים לב לגילם, חזקה כי היה בכוחם לשקף  
13 את ההתפתחויות העובדתיות שליוו את כניסתם למקרקעין, לרבות באשר למקום מושבם לאורך  
14 השנים; היקף נדודיהם; מידת החזקתם את המקרקעין; האם מי מהממשל הצבאי העניק להם  
15 הבטחה להיוותר במקרקעין, מי היה אותו אדם, למי בדיוק ניתנה הרשות, האם אותו אדם היה  
16 מוסמך מטעם המדינה ליתן רשות כזאת, מה הגבולות המדויקים של השטח לגביו ניתן הרישיון,  
17 מדוע ניתן הרישיון בעל פה ולא בכתב, וכן פרטים עובדתיים נוספים שבכוחם לשפוך אור על  
18 הפלוגתות מושא ההליך דנא. בחירתם של המערערים לוותר על עדותן, בוודאי שנוקפת לחובתם.

19

20

### הטענות התכנוניות

21

22 המערערים טענו כי הליך הפינוי הוא ההליך היחיד בו ניתן לתקוף את ההחלטה לבטל את הרישיון  
23 שניתן להם להחזיק במקרקעין. נטען כי תביעות הפינוי באו לעולם על מנת לאפשר מימוש התכנית  
24 המתקמת לבניית שכונה חדשה בדימונה, שכונת רותם. לפיכך, ההליך הקנייני וההליך התכנוני  
25 נשזרו יחדיו באופן המחייב הידרשות לטענות תכנוניות בהליך דנא. כן נטען כי אין הליך תכנוני  
26 מפורט אשר ניתן להעלות בו טיעונים אלה בתקיפה ישירה. מאחר שתביעות הפינוי הוגשו טרם  
27 קידום ההליך התכנוני של האזור, נמנעה מהמערערים האפשרות להעלות טענות תכנוניות בפני  
28 המוסד התכנוני, ועל כן, קיימת הצדקה לדון בתביעות הפינוי בטענות התכנוניות. אילו יפנו  
29 המערערים לא יהא בכוחם להעלות בשלב מאוחר יותר טענות בפני המוסד התכנוני בהעדר מעמד  
30 לעשות כן. המערערים הוסיפו וטענו כי רמ"י היא אשר הגישה את התכנית התכנונית הרלוונטית,  
31 ועל כן, היא מוסמכת לקבל החלטה לשלבם בתכנית המתקמת.

32





## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

1 בעניין אבו אלקיעאן קבע בית המשפט העליון, בדעת רוב, כי אומנם אין בעצם היותה של טענה  
2 מסוימת בעלת אופי חוקתי או מנהלי כדי לקבוע כי אין מקומה כלל בהליך אזרחי. בהחלט ייתכן כי  
3 טענות מעין אלה יעלו בצורה "אורגנית", כהגדרת בית המשפט, כאשר אין מקומן בהליך ספציפי  
4 אחר. ואולם, ככלל, בהינתן שבמוקד בקשת רשות הערעור עמדו טענות במישורים תכנוניים (טענות  
5 בעניין תכנונו של היישוב חירן, ובאופן רחב יותר - באמצעות אותן השגות תכנוניות - נגד החלטת  
6 הממשלה להקים את היישוב חירן, ואף בעניין מדיניותה בסוגיית הסדרת התיישבות הבדואים בנגב),  
7 הרי טענות אלה מהוות תקיפה עקיפה של החלטות הרשויות, שהיה על המבקשים להעלותן בתקיפה  
8 ישירה במסגרות דיוניות אחרות ואין מקומן במסגרת הגנתם מפני תביעת הפינוי שהגישה המשיבה.  
9

10 לסברתי, טענות המערערים בעניין זה ראויות לדחייה, הן מהטעמים אשר נקבעו בפסק דינו של בית  
11 משפט קמא והן מהטעמים שיפורטו להלן.

12  
13 בעלים של מקרקעין, ובוודאי המדינה כבעלת מקרקעי הציבור, אינה נדרשת להציג צורך במקרקעין  
14 עובר להגשת תביעת פינוי. אדרבה: ההכרח לעקור משורש החזקת מקרקעי ציבור שלא כדין, תוך  
15 מימוש זכותה במקרקעין, מחייבת את המדינה לפעול לסילוק המחזיקים, בין בתביעות לסילוק יד  
16 ובין באמצעות כלים אחרים העומדים לרשותה כדין, אף אם אין צורך תכנוני נגלה לעין. העובדה כי  
17 קיים צורך תכנוני אך מעצים את הרציונל המשמש יסוד להגשת התביעות, אך אין הוא תנאי  
18 להגשתן.

19  
20 המערערים טענו כאמור כי טרם נערך הליך תכנוני מפורט ולכן לא היה סיפק בידם להעלות  
21 טענותיהם התכנוניות. בכך מקופלת עתירה לאפשר למערערים להיוותר במקרקעין עד בוא יום  
22 התכנית המפורטת, אשר אפשר כי תימשך זמן לא מבוטל, אף בלא זכות שבדין, על מנת לאפשר להם  
23 לשטוח יריעת טיעוניהם התכנונית.

24  
25 לכך אין להסכים.

26  
27 היה בכוחם של המערערים להעלות טענותיהם לגבי אופי התכנית במקרקעין, כשכונה כללית בעיר  
28 דימונה ולא כשכונה המיועדת בחלקה להם ולבני משפחותיהם ללא מכרז, כבר עם ייעוד המקרקעין  
29 בתמ"מ 4/14/24 כ"אזור לפיתוח עירוני" כללי. אין מקום להמתין לתכנית המפורטת, אשר ממילא  
30 כפופה לתכניות מתאר אחרות (מקומית, מחוזית וארצית) ועליה לבטא בעקרונותיה את כל מערכת  
31 השיקולים של התכניות במדרג מעליה (ראו סעיפים 129-131 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965).

32



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

1 מעבר לכך, ואף בזאת העיקר. מי אשר מחזיק במקרקעין שלא כדין, אינו רשאי לדרוש המשך  
2 ישיבתו בהם עד לתאריך לא ידוע, על מנת לאפשר לו לשטוח יריעת טענותיו התכנוניות. מקובלת  
3 עליו עמדת המדינה לפיה דווקא המשך ישיבת המערערים במקרקעין עלול ליצור קושי לא מבוטל  
4 להמשיך ההליך התכנוני כסדרו בהתאם לכוונת המתכננים. בעניין זה אין רבותא אם מגישת  
5 התכנית היא מדינת ישראל או העיר דימונה. מאליו מובן כי מצב בו קיימים מבנים פזורים בשטח  
6 נתון מחייב התאמה תכנונית מאולצת, אך בשל העובדה כי המחזיקים בו עומדים על כך שיוותרו  
7 במקרקעין ללא זכות שבדין. ייזכר בהקשר זה כי גם המומחית מטעם המערערים הודתה בחקירתה  
8 כי על המערערים יהא לעזוב מקום מגוריהם הנוכחי כדי לאפשר פיתוח השכונה.

9  
10 לעיל אף עמדתי על כך שבהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 6.4, שכותרתה "הקצאת קרקע  
11 לבדואים בנגב", ובפרט סעיף 6.4.2 הקובע את התנאים להקצאת מגרשים בפטור ממכרז, רמ"י  
12 רשאית להקצות ללא מכרז מגרשים למטרת מגוריו של מבקש ההקצאה, רק אם המגרשים שוכנים  
13 בתחומו של יישוב מיישובי הבדואים כמפורט בסעיף 6.4.3 להחלטה, על פי תכנית. מאחר שהעיר  
14 דימונה אינה נמנית על רשימת היישובים המפורטים בסעיף 6.4.3 להחלטות מועצת מקרקעי  
15 ישראל, אין סמכות להיעתר לדרישת המערערים להקצאת מגרשים לידיהם בשכונה החדשה  
16 המתקמת. עיקרון השוויון וחובת דיני המכרזים מחייבים לפעול בהתאם להוראות כל דין ולא  
17 להפלות לטובה אדם או קבוצת אנשים ללא סמכות שבדין. משכך, לא ברור כיצד המתנה לתכנית  
18 המפורטת תוכל לסייע בידי המערערים לקבל מגרשים רבים לבנייה ללא מכרז, בלא שהמערערים  
19 הצביעו על מקור נורמטיבי המעניק סמכות לעשות כן.

20  
21 בשולי פרק זה ייאמר כי בכך טרם נתתי דעתי לשאלה האם המערערים הם בעלי מעמד להגיש  
22 התנגדויות לתכנית בהתאם להוראת סעיף 100 לחוק התכנון והבניה. כידוע. סעיף 100 מונה את  
23 רשימת הזכאים להגיש התנגדות לתכנית, ולענייננו רלוונטית הדרישה של "כל מעוניין בקרקע,  
24 בבניין או בכל פרט תכנוני אחר הרואה את עצמו נפגע על ידי תכנית מתאר מחוזית או מקומית או  
25 תכנית מפורטת שהופקדו...". באיזון שבין האינטרס הגלום בצורך לאפשר התנגדות לתכנית לבין  
26 האינטרס לקיים הליכי תכנון אפקטיביים לאישור תכנית, בא המחוקק לכלל מסקנה כי יש להקנות  
27 זכות התנגדות לתכנית ל"כל מעוניין בקרקע... הרואה את עצמו נפגע", וכן לרשימה מוגדרת של  
28 גורמים. החשש מפריצת סכר המתנגדים, תוך הארכת משך ההליכים התכנוניים שאפשר כי תיגזר  
29 מכך, הוליד את הצורך לצמצם את רשימת המתנגדים לתכנית, אף אם המשמעות הניבטת מכך היא  
30 כי לעתים התנגדויות בעלות תוכן ורציונל פנימי, לא יגיעו לשולחנו של מוסד התכנון.

31  
32 שתי קבוצות מתנגדים, אפוא, זכאיות לפי הוראת הסעיף להגיש התנגדות לתכנית.

33



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

1 הקבוצה הראשונה, "כל מעוניין בקרקע, בבניין או בכל פרט תכנוני אחר הרואה את עצמו נפגע על  
2 ידי תכנית...". והקבוצה השנייה מונה רשימה מוגדרת וסגורה של גופים שונים הרשאים להגיש  
3 התנגדות לתכנית. הקבוצה הראשונה רלוונטית לענייננו. בהקשרה ההלכה הפסוקה הרחיבה ברבות  
4 השנים, במידת מה, את היקף הרשאים להגיש התנגדות לתכנית, על יסוד פרשנות גמישה למילות  
5 החוק (ראו, למשל: ע"א 2962/97 ועד אמנים - חוכרים ביפו העתיקה ואח' נ' הוועדה המקומית  
6 לתכנון ולבניה תל אביב ואח' (פ"ד נב(2) 362); עע"מ 8193/02 מקס ראובן נ' פז חברת נפט בע"מ,  
7 [פורסם בנבו]). חרף ההרחבה, עדיין נדרש להוכיח פגיעה באינטרס, אף אם לא בהכרח פגיעה בזכות  
8 חוקית, כמסד אפשרי להקניית זכות להתנגד לתכנית. אין אנו צריכים לחוות דעה ביריעה זו האם  
9 ניתן להרחיב את גבולות ההלכה לעבר המערערים, על יסוד טענתם כי מתקיימים בהם סממני היכר  
10 בדבר פגיעה בזכותם הפרטית או באינטרס אישי שלהם.

### הטענות לפגיעה בזכויות חוקתיות

11  
12  
13  
14 כאמור. המערערים הוסיפו וטענו לפגיעה בזכויות יסוד, הזכות לכבוד וקורת גג, הזכות לקניין  
15 והזכות לשוויון. לטענתם, פינויים לצורך הקמת שכונה חדשה בדימונה מבזה אותם, משפיל אותם  
16 ומפלה אותם לעומת התושבים החדשים.

17  
18 אכן. ניתן למצוא סימוכין להשתרשות התפיסה במשפט הישראלי, לפיה כבודו של אדם כזכות  
19 חוקתית אוצר בתוכו, בין היתר, זכות לקורת גג (רע"א 4905/98 גמזו נ' ישעיהו (19.3.01); בג"ץ  
20 4128/02 אדם טבע ודין - אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' ראש ממשלת ישראל; (16.3.04)).  
21 ואולם. הזכות לדיור, ככל זכות אחרת, אינה עומדת בפני עצמה, והיא ניגפת אל מול הוראות כל דין,  
22 ובכלל זה הוראות חוק המקרקעין, הוראות חוק התכנון והבניה המחייבות קבלת היתר כתנאי  
23 מקדים לבנייה ודיני המכרזים. אדם אינו יכול להתיר לעצמו לפעול בניגוד לדין, ובה בעת, לבקש  
24 לחסות תחת כנפי מטריית "הזכות לדיור".

25  
26 יתר על כן. מעיון בתצהירו של מר חכמון מטעם רמ"י עולה כי הוצעו למערערים ולבני משפחותיהם  
27 חלופות מגורים. אומנם, לא התרשמתי כי לעת הזו מוצעים פתרונות זמינים, אך על פניו הדבר הוא  
28 תולדה של התנגדות המערערים לכל הצעה זולת הכשרת ישיבתם במקרקעין מושא התביעות. אף  
29 בדיון לפנינו טענה באת כוח המערערים, "לא מדובר על פיצוי כספי. אנו סבורים שבדומה להצעה  
30 של השופטת ברק-ארז שהפיצוי יכול להיות וצריך להיות בדמות השילוב של התושבים בהרחבה  
31 של העיר" (עמ' 3 לפרו' שו' 8-9). המערערים אינם יכולים להתנגד לפתרונות המוצעים להם  
32 ולהיאחז רק בפתרון בו הם חפצים, הישארות במקומם.  
33



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

1 מדרך הטבע. מסיבות אנושיות מובנות, בוודאי כאשר מדובר על מספר רב של תושבים המחזיקים  
2 במקרקעין תקופה ממושכת, יש לנקוט אמת מידה זהירה בפינויים. טוב הצהיר מר חכמון מטעם  
3 רמ"י בחקירתו בבית משפט קמא, כי "אנו לא זורקים אף אחד לרחוב, בין אם יש בינינו הסכמות  
4 או חוסר הסכמות" (עמ' 31 לפרו' שו' 3-4). פינוי מקבצי בנייה כה משמעותיים מחבל ארץ בו  
5 התגוררו שנים רבות, אף אם לעת הזו ישיבתם במקום אינה על דעת המדינה, חייבת להיעשות  
6 בצודה מדודה, רגישה ומתחשבת. עם זאת. אין בכך כדי לאפשר למערערים לעמוד על פתרון אחד,  
7 ואין בלתו, להיוותר במקרקעין. האינטרס הפרטי אינו ניצב בבדידות מזהרת לעומת האינטרס  
8 הציבורי שלא ליתן יד להימשכותה של ישיבה במקרקעין שלא כדין תוך סיכול האפשרות לפתח  
9 שכונה חדשה לרווחת כלל האזרחים. זכותה של המדינה למימוש קניינה גובר על זכותם של  
10 המערערים לעמוד על פתרון אחד שהוכתב על ידם, להיוותר במקרקעין בלא הליכי מכרז ובלא  
11 שקיימת סמכות שבדין לעשות כן. בהקשר דומה קבע כב' בית המשפט העליון: "אין בתחושה זו כדי  
12 להניע אותנו להנציח קיומם של מבנים, שנבנו שלא כחוק, או להורות למשיבים שלא לפעול לשם  
13 השלטת החוק בנושא זה" (בג"צ 2678/91 אל צנעא נ' היועץ המשפטי לממשלה; (18.6.92)).

14  
15 בתגובתה, רמ"י עמדה על כך שתכלית פינויים של המערערים נועדה לשם הרחבת העיר דימונה.  
16 נסיבות אלה בוודאי שאינן מלמדות על חוסר תום לב בדרך הילוכה של רמ"י בהגשת תביעות הפינוי,  
17 אשר כאמור ממילא קנויה לה זכות לעמוד על פינוי מקרקעי ציבור אף אם אין לה צורך במקרקעין.  
18 בכך אף יש לדחות טענת המערערים כי רמ"י מבקשת לפנותם, "בכדי לשכן במקומם תושבים  
19 יהודים" (סעיף 59 להודעת הערעור), תוך יצירת סגרגציה פסולה. לא ברור מניין נשאבה טענה כה  
20 חמורה ומרחיקת לכת. המערערים, ככל אדם אחר, יהיו זכאים לגשת למכרזים לרכישת מגרשים  
21 בשכונה שתיבנה במקרקעין. מטעם זה, אין בסיס לטענת חוסר שוויון לעומת תושבים פוטנציאלים  
22 אחרים שיבקשו אף הם לגשת למכרזים הללו.

23  
24 אכן. לא ניתן להיוותר שווה נפש למקרא ולמשמע טענות המערערים המחזיקים במקרקעין שנים  
25 כה רבות. ואולם. כנגד המפלט שהם מבקשים למצוא בחוקי היסוד, מקום בו נדחתה טענתם  
26 לזכויות במקרקעין, ניצב החשש שהביעה המדינה מפני שימוש מוגזם בטענות אלה בהליכים  
27 אזרחיים, כדבר שבשגרה.

28  
29 יתר קביעות בית משפט קמא בסעיפים 98-108 לפסק הדין, בעניין הטענות בדבר הגינות ההחלטה  
30 המנהלית לפינוי המערערים ובעניין חוקתיות הפינוי, מקובלות עלינו במלואן.

31  
32  
33



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

### סיכום

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32

עניינן של התביעות לא להכרעות שיפוטיות הן צריכות. הסוגיה החברתית-משפטית אשר ביסוד התביעות, מציפה פעם נוספת את המתח המתמיד, שהזמן אינו מקהה מעוצמתו, בין מדינת ישראל, בעלת המקרקעין, לבין המערערים הנמנים על האוכלוסייה הבדואית המתגוררים ברחבי הנגב שנים רבות.

אומנם. מצאתי להציע לחברי לדחות הערעור, על כל חלקיו, אך ספק אם יש בכך כדי לפשר על קץ המחלוקת בין הצדדים. במסגרת חקירתו של מר חכמון, רכז ברשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב, הוא נדרש לשאלת ב"כ המערערים לאן יפוננו המערערים אם התביעות לסילוק ידיהם יתקבלו. במענה לכך, השיב: "קודם כל אנחנו לא זורקים אף אחד לרחוב, בין אם יש בינינו הסכמות או חוסר הסכמות וחשוב לי להגיד את זה... אנחנו דואגים לתושבים ואני רוצה בטובתם ולא לזרוק אף אחד לרחוב זה דבר ראשון. דבר שני ותקן אותי אם אני טועה כי אני לא משפטן גדול, גם ברגע שיש פסק דין הוא לא ממומש מיידית. אף אחד לא יזרוק לרחוב עד שהפתרון לא יהיה מוסדר. הדבר האחרון שרשות הבדואים רוצה זה לזרוק אנשים לרחוב. זה לא נכון וזה גם לא יפה להגיד. המטרה שלנו ואף אחד לא יזרוק אף אחד לרחוב ובלי מקום מגורים, זה לא קורה וזה לא יקרה" (עמ' 31 לפרו' שוי' 3-11). בהינתן שכך, ומאחר שהמערערים הצהירו כי אינם חפצים בפתרון שהוצע להם ביישוב קסר א-סר, לא הוברר כיצד בדעת המדינה לפעול מול המערערים עם קבלת פסק הדין.

מר חכמון לימד כי רמ"י ערה למצוקת המערערים ולצורך במתן פתרונות נאותים. מדבריו עולה כי הפן האנושי, לא רק המשפטי, מוליך את המדינה אל מול המערערים. אומנם. שום פתרון שהוצע לא הסתייע, ועל כן, נדרש בית המשפט להכרעה שיפוטית, אך כאמור לא מחוור מהו התוכן שבדעת רמ"י ליצוק לתוך מאמרו של מר חכמון כי "אף אחד לא יזרוק לרחוב עד שהפתרון לא יהיה מוסדר".

אשר על כן, מצאתי כאמור להציע לחברי לדחות הערעור, ומתוך שכך, לבטל את עיכוב ביצוע סעד סילוק היד שניתן בהחלטה מיום 30.1.24. עם זאת. בשים לב לנסיבות שפורטו מעלה, לרבות משך ישיבת המערערים במקרקעין והיקף המחזיקים, המערערים יסלקו ידם מן המקרקעין, תוך פינוי המקרקעין מכל מחוברים ומיטלטלין המצויים בהם, וזאת לא יאוחר מיום 31.12.2024. ככל שלא יעשו כן עד לאותו מועד, תהא רמ"י רשאית לבצע הפינוי בעצמה או על ידי מי מטעמה, בכפוף להוראות כל דין.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

1 לעניין ההוצאות, ככלל, בעל דין שזכה זכאי לקבל הוצאותיו על מנת שלא ייצא שכרו בהפסדו. אף  
 2 ידועה ההלכה לפיה בית משפט של ערעור ייטה שלא להתערב בהיקף ההוצאות שנפסקו בבית משפט  
 3 קמא. עם זאת. בנסיבות המקרה דנא, חרף התוצאה אליה הגענו, בשים לב לרגישות עניינה של  
 4 הפרשה המונחת להכרעה, ובהתחשב בכך שהסוגיות שעמדו לדיון בכלל התביעות המאוחדות היו  
 5 זהות למדי ולא נדרשו חקירות נפרדות בכל תיק, מצאתי להציע לחבריי להעמיד את שיעור  
 6 ההוצאות שנפסקו בבית משפט קמא על סך 40,000 ₪ לכל המערערים, יחד ולחוד, חלף הסכום  
 7 שנקבע. כמו כן, אציע להימנע מפסיקת הוצאות בערעור.

8  
9  
10

יעקב דנינו

יעקב דנינו, שופט

11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31





## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ע"א 21579-01-24

בפני כב' סגן הנשיא, השופט אריאל ואגו – אב"ד  
כב' השופט גד גדעון  
כב' השופט יעקב דנינו

1  
2  
3

### השופט גד גדעון:

אני מסכים ומצטרף לחוות דעתו של חברי כב' השופט י' דנינו.




גד גדעון, שופט

4  
5  
6  
7  
8

### סגן הנשיא אריאל ואגו, אב"ד:

אני מסכים ומצטרף לאמור בחוות דעתו הבהירה והמפורטת של חברי, כב' השופט י. דנינו ולתוצאה המוצעת על ידו.



אריאל ואגו, סגן נשיא

22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

אשר על כן, הוחלט כאמור בחוות דעתו של כב' השופט י' דנינו.

יש להחזיר הערבוני למערערים באמצעות באות-כוחם.

ניתן והודע היום כ"ו אייר תשפ"ד 03.06.2024 בהעדר הצדדים.

יעקב דנינו

יעקב דנינו, שופט



גד גדעון, שופט



אריאל ואגו, שופט, סגן  
הנשיא

31