

בעניין שבין:

המערערת: **מדינת ישראל - הרשות לאכיפה במקרקעין**

ע"י פרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)

רח' מח"ל 7, ת.ד. 49333 מעלות דפנה,

ירושלים 97763

טל': 073-3920000 ; פקס': 02-6468053

נ ג ד

המשיב:

איאד רדואן, ת"ז

ע"י ב"כ עו"ד ג'ורג' שוכרי ואח', מ"ר עו"ד 20202

מרח' אל אצפהאני 17 ת"ד 19203 ירושלים 95910

טל': 02-5325413 ; פקס': 026262391

הודעת ערעור

חלק ראשון

סוג ההליך: ערעור אזרחי

נושא ההליך: נזיקין

הערכאה שעליה מערערים: בית המשפט השלום בירושלים, כבוד השופטת הבכירה מרים קסלסי

סוג ההליך ומספר התיק שבו ניתנה ההחלטה שעליה מוגש הערעור: ת"א 22577-02-23.

תאריך מתן ההחלטה שעליה מוגש הערעור: 2.8.2026.

מועד ההמצאה של ההחלטה שעליה מוגש הערעור: 3.8.2026.

המותב והסעיף המסמך: מותב שלושה לפי סעיף 37(ב)(9) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד-

1984

סכום האגרה: פטור מאגרה (ערעור שמוגש מטעם מדינת ישראל).

סכום הערובה לפי התוספת השלישית: פטור מהפקדת ערובה (ערעור שהוגש מטעם מדינת ישראל)

הליכים נוספים: אין.

המועד האחרון להגשת הערעור: 15.11.2026.

חלק שני

הסעדים שניתנו בפסק הדין ובהחלטות עליהם מוגש הערעור

בפסקה 33 לפסק הדין נפסק כי על המערערת לשלם למשיב סך של "198,279... ₪ בצרוף ריבית שקלית מיום 31.3.24 (מועד הוצאת חוות הדעת הנגדית) ועד התשלום בפועל. אני מחייבת את הנתבעת לשאת באגרה חלקית בלבד בסך של 5,000 ₪. לסכום זה יצטרפו גם ה-2,000 ₪ הוצאות משפט שנפסקו בהחלטה מיום 26.11.25". כמו כן, במסגרת פסק הדין נדחתה התביעה שכנגד שהגישה המערערת, כך בפסקה 8 לפסק הדין קמא: "...ביהמ"ש אינו יכול להתעלם מתביעה שתלויה ועומדת, ולכן, ולמען הסר ספק, אני מורה על דחיית התביעה שכנגד, בשל זניחתה על ידי הנתבעת והעדר ראיות להוכחת הסכומים הנקובים בה". פסק הדין מיום 2.8.2026 מצ"ב כנספח 1.

בהחלטת ביניים, מיום 26.11.2025, דחה בית המשפט קמא הנכבד את בקשתה של המערערת להגיש (באיחור) את ראיותיה לתביעה שכנגד, תוך חיובה בהוצאות, ולצד זאת אף דחה את בקשת המערערת למחיקת התביעה בהחלטת ביניים מיום 16.12.2025: "הבקשה למחיקת התביעה נדחית. התובעת שכנגד תמצה ההליך המשפטי שנקטה, בדיון ההוכחו מחר, או שתסכים לדחיית התביעה". החלטת בית המשפט קמא מיום 26.11.2026, מצ"ב כנספח 2. החלטת בית המשפט קמא מיום 16.12.2025, מצ"ב כנספח 3.

עיקרי פסק הדין של בית המשפט קמא

1. פסק הדין של בית המשפט קמא הנכבד, מיום 2.8.2026, עסק בנוזקים שנגרמו לטענת התובע, מביצוע צו הריסה מינהלי מיום 24.3.2021 במבנה בשכונת ראס חמיס, במחנה הפליטים שואעפט, מעבר לגדר הבטחון, בירושלים בחלקה 11 גוש 30541 ("המבנה"). בית המשפט קמא קבע כי המערערת הרסה חלק מתקרת המבנה שלא נכלל בצו, ובכך הפרה חובה חקוקה והתרשלה.
2. בפסק דינו, קיבל בית המשפט קמא את התביעה בחלקה. במסגרת פסק הדין חוייבה המערערת בסך של 198,279 ₪ בצירוף ריבית מיום 31.3.2024 והוצאות בסך 7,000 ₪ (אגרה בסך של 5,000 ₪ והוצאות בהתאם להחלטה מיום 26.11.2025 בסך 2,000 ₪). כמו כן, במסגרת פסק הדין, התביעה שכנגד שהגישה המערערת – נדחתה.
3. בית המשפט קמא קבע, כי הצו לא הסמיד את המדינה להרוס חלקים מהמבנה הקיים, ובפרט את החלק מתקרת קומת הקרקע שנבנתה שנים קודם לכן. לפיכך, הריסת התקרה הייתה פעולה ללא צו תקף וחריגה מסמכות.
4. בית המשפט קמא קבע עוד, כי ביצועו של הצו חרג מהיקפו, משום שנהרס חלק ניכר מתקרת המבנה הקיים. בכך הפרה המערערת את הוראת סעיף 221א לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.

5. נוסף על האמור נקבע, כי הריסת התקרה הייתה פעולה רשלנית, ולמצער מתקיימים תנאי הכלל שלפיו "הדבר מדבר בעד עצמו" לפי סעיף 41 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש] ("פקודת הנזיקין") כך שהנטל להוכיח היעדר רשלנות עבר למערערת להוכיח שלא התרשלה. בית המשפט קמא דחה את טענת המערערת שלפיה הנזק נבע מאופן הבנייה הבלתי חוקית, מאחר שטענה זו לא נתמכה בחוות דעת או בעדות מספקת.
6. בית המשפט קמא קבע כי עצם אי-חוקיותו של המבנה אינה שוללת את זכות המשיב לפיצוי בגין נזק שנגרם עקב חריגת הרשות מסמכות. נקבע כי העיקרון שלפיו "מעילה בת עוולה לא תצמח עילת תביעה" נסוג מפני ההסדר הספציפי בחוק התכנון והבנייה המקנה זכות לפיצוי בגין נזק שנגרם עקב מעשה בלתי חוקי של הרשות. עוד נקבע כי המשיב הוכיח החזקה במבנה וזיקה מספקת אליו באמצעות ייפוי כוח בלתי חוזר. בית המשפט קמא הסיק מהנטען בכתב התביעה שכנגד, כי המערערת מודה בזיקתו המספקת של המשיב לתבוע בגין הנזקים למבנה.
7. בית המשפט קמא קיבל את חוות הדעת של המשיב הנוגעת לרכיב הבניה מחדש של התקרה. תוך דחייה של מרכיבים אחרים בחוות הדעת (כגון נזק לציוד ומלאי).
8. במסגרת פסק הדין של בית המשפט קמא, נדחתה התביעה שכנגד שהוגשה על ידי המדינה להשבת עלויות הריסה. בית המשפט קבע כי המערערת ביקשה באיחור לצרף ראיות לתמיכה בתביעה, אך בקשתה נדחתה, ולאחר מכן זנחה את התביעה ולא הציגה ראיות להוכחת הסכומים.

סיכום הטענות ונימוקי הערעור

9. בפסק הדין של בית המשפט קמא מצויות שגיאות היורדות לשורשו של עניין והמצריכות את התערבותו של בית המשפט של הערעור.
10. חוט השני העובר לאורך ולרוחב פסק דינו של בית המשפט קמא הוא ההנחה לפיה אין המשיב צריך להוכיח, כמעט דבר, כדי להצליח בתביעתו, אלא שעל המערערת מוטל הנטל לשכנע – הרבה מעבר למאזן הסתברויות – כי דין טענות המשיב להידחות. בתמצית תטען המערערת כי פסק דינו של בית המשפט קמא לוקה במספר טעויות משפטיות מהותיות וכן בהתעלמות – הלכה למעשה – מראיות שהובאו בהליך קמא:
- 10.1. שגה בית המשפט קמא כאשר בחר, הלכה למעשה, שלא לברר את זכויות המשיב במבנה מושא התביעה, תוך קבלת ייפוי הכוח הבלתי חוזר מיום 24.2.2011, שהוצג על ידי המשיב, על שלל פגמיו המהותיים.

- 10.2. שגה בית המשפט קמא בבחינה ויישום של העיקרון "מעילה בת עוולה לא תצמח זכות תביעה", על ענייננו.
- 10.3. שגה בית המשפט קמא כאשר ביסס את פסק דינו על טענות שהועלו על ידי המשיב לראשונה בסיכומיו, תוך פגיעה בזכויות הדיוניות של המערערות.
- 10.4. שגה בית המשפט קמא כאשר נתן משקל להתנהלותו של המשיב, כך בסעיף 34 לפסק הדין: **"...שקריבו הבוטים של התובע כשטען כי רכש המבנה הקיים בשנת 2011 כפי שהוא, והוכח שזה לא נכון והתנהלות נפסדת של התובע בבניה חוזרת של קומה שניה לאחר ביצוע צו ההריסה הראשון"**, אך ורק לעניין שאלת ההוצאות ולא לעניין קביעת הפיצוי עצמו ולחלופין בקביעת אשמו התורם המכריע של התובע ולמצער כשיקול להפחתת גובהו של הפיצוי על הנזק הנטען.
- 10.5. שגה בית המשפט קמא כאשר התחשב בקביעת הפיצוי לתיקון המבנה על חוות דעתו של המשיב, מבלי לדון בפגמים הרבים שבחוות דעת זו, בעניין ראש נזק זה.
- 10.6. שגה בית המשפט קמא כאשר מצא לדחות את התביעה שכנגד שהגישה המערערת חלף מחיקתה הגם שהוא עצמו קבע בפסק דינו, כי בכך זוכה התובע מן ההפקר.
- 10.7. המערערת טען כי שגה בית המשפט הנכבד קמא בכך שבהחלטת ביניים, מיום 26.11.2025, דחה בית המשפט קמא הנכבד את בקשתה של המערערת להגיש (באיחור) את ראיותיה לתביעה שכנגד, תוך חיובה בהוצאות, ולצד זאת אף דחה את בקשת המערערת למחיקת התביעה בהחלטה מיום 16.12.2025.

נימוקי הערעור

11. לעמדת המערערת נפלו פגמים יסודיים בפסק הדין של בית המשפט קמא המצדיקים את התערבותה של ערכאת הערעור הנכבדה.
12. ראשית, שגה בית המשפט קמא בכך שבחר שלא לברר – הלכה למעשה – את זכויות המשיב במבנה מושא ענייננו.
13. בית המשפט קמא, דחה את טענות המערערת בעניין זכויותיו הנטענות של המשיב על בסיס ייפוי הכוח הבלתי חוזר מיום 24.2.2011, וזאת מבלי לדון בפגמים ובסימני השאלה, שעלו מייפוי הכוח הנטען, שהוצגו על ידי המערערת. ייפוי הכוח מיום 24.2.2011, ותרגומו כפי שהוגשו על ידי המשיב ביום 4.1.2026 בהליך קמא, מצ"ב **כנספת 4**.
14. כך בסעיף 15 לפסק הדין (הדגשה הוספה): **"הטענות כנגד תקפותו של יפוי הכוח הבלתי חוזר מיום 24.2.11 נטענו בעלמא. מי שטוען לפגם ביפוי הכוח הבלתי חוזר בכך שלא מצוינת בו התמורה, כנראה**

שלא ראה מעולם מסמכים הנוגעים לעסקאות נדל"ן במגזר הערבי ובמקרקעין שאינם מוסדרים.

מיותר לציין שאין חובה לציין התמורה. מוצהר במסמך כי מייפה הכוח קיבל התמורה ואין לו טענות נוספות."

15. בכל הכבוד הראוי, המערערת סבורה, כי קביעה זו לעניין זכויות במקרקעין של המשיב לא יכולה לעמוד, שכן בהתאם לכללים במשפט אזרחי, הנטל להוכיח את זכויותיו מוטל על המשיב עצמו – ולא על המערערת להוכיח את היעדרן. אלא שאף אם הנטל היה מוטל על המערערת, המערערת הצביעה על פגמים ניכרים בייפוי הכוח שצורף על ידי המשיב לראשונה בתצהירו: המסמך נעדר כל אינדיקציה לתמורה ששולמה בגין עסקת המכר הנטענת; זהות הצדדים לעסקה המצויינת בייפוי הכוח אינה מתיישבת עם הגרסה שניסה להציג, וזאת בפעם הראשונה, בפני בית המשפט קמא במסגרת חקירתו הנגדית. שכן, כשנשאל בחקירתו הנגדית ממי הוא קנה את הנכס מסר שמותיהם של **"מר חאג' ראשיד וחליל אבו נייה"** (שורה 35, בעמוד 12 לפרוטוקול ההוכחות), בעוד בייפוי הכוח מצוין שמו של **"כמאל מוחמד עומר אבו נייע"** כמייפה הכוח; הזכויות הנטענות אינן מוקנות למשיב כלל אלא לאשתו, שאינה צד להליך; ייפוי הכוח אינו חתום ע"י כלל הצדדים המוזכרים בו, אלא רק ע"י מייפה הכוח בלבד; המסמך לא אומת ולא אושר בפני נוטריון.

16. זאת ועוד, המערערת סבורה, כי בית המשפט קמא לא ייחס את המשמעות הראויה להסדר הבוררות לו ניתן תוקף של פסק דין בהליך ה"פ 38052-04-12 **עומר עבדאלרחמן אבו נייע נ' מחמוד עבדאלרחמן אבו נייע ואח'** (5.2.2019). במסגרת הבוררות נקבע, בין היתר, כי העסקאות שבוצעו בחלקה 11 גוש 30541 – שחלקה בבעלותו הנטענת של המשיב – יועברו לרוכשים אחרים, באסס ג'רדאת ועמאר אלקווסאמי. גרסתו של המשיב שלפיה הוא שואב את זכויותיו הנטענות במקרקעין מבני משפחת אבו נייע (ש' 5-6 עמ' 15 לפרוטוקול ההוכחות), אינה יכולה לעמוד במישור המשפטי: לבני משפחת אבו נייע – ובכללם כמאל, המוזכר בייפוי הכוח עליו נסמך המשיב – לא היו זכויות במקרקעין במועד ביצוע ההריסה מושא התביעה דנן. ממילא, גם למשיב, אשר מבקש לשאוב את זכויותיו מהם, לא הייתה כל זכות במקרקעין. המשיב הכיר את פסק הדין והסכם הבוררות וניתנה לו הזדמנות בחקירתו להתייחס אליהם אולם הוא נמנע מלספק הסבר מניח את הדעת.

17. זאת ועוד. לכל האמור מצטרפת התעלמותו של בית המשפט קמא הנכבד מהעובדה, כי הנכס נמצא בקרקע שהוכרז לגביה, בשנת 2007 ע"י שר האוצר, בהתאם לסמכותו לפי סעיפים 5 ו-7 **לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)**, 1943, כי זכות החזקה והשימוש בה דרושה לצרכי ביטחון למטרת הקמת מכשול מרחב התפר. תצהיר המערערת שהוגש בהליך קמא אליו צורפה ההכרזה משנת 2007 (צורפה כמוצג 13), מצ"ב **כנספח 5**.

18. משמעות הדברים היא כי ייפוי הכוח עליו מבקש המשיב להיבנות – מעבר לפגמים המהותיים שנפלו בו, ומעבר לכך שאין בו כשלעצמו כדי להקנות בעלות – נחתם ביחס למקרקעין אשר ממילא אינם בני הקניה פרטית, מלכתחילה.

19. הנה כי כן, המשיב לא הוכיח זכות כלשהי במקרקעין – לא מכוח ייפוי הכוח עליו ביקש להסתמך, לא מכוח מקור הזכות הנטען, ואף לא לנוכח סטטוס המקרקעין עצמם. בנסיבות אלה, ומשלא עלה בידו להראות כי הנזק הנטען (והמוכחש) הוא נזק שלו, כבר מלכתחילה לא היה מקום לפסוק לו פיצוי כלשהו.

20. שנית, המערערת סבורה, כי היה מקום ליתן משקל שונה בתכלית לעיקרון "מעילה בת עוולה לא תצמח זכות תביעה". לעמדת המערערת, התנהלותו של המשיב שבנה באופן בלתי חוקי, ביוזעין, ואף התעלם במפגיע מחובתו להרוס בעצמו את הבניה הבלתי חוקית, הצדיקה את דחיית התביעה בכללותה, ואין להתיר לו ליהנות מפרי חטאו.

21. אלמלא בנה המשיב ללא היתר, לא היה ניתן צו הריסה, ולא הייתה מתבצעת ההריסה. משכך, שהנזק הנטען אינו אלא תולדה של המעשה הבלתי חוקי עצמו, ואין המשיב יכול להיבנות ממנו. אף הקומה הראשונה נבנתה ללא היתר לכך, ולמעשה לא הייתה אמורה כלל להתקיים מבחינה חוקית. הדברים מתחדדים ביתר שאת כאשר מדובר בבנייה חוזרת על אף צו הריסה קודם, דהיינו המשיב בנה פעמיים באופן בלתי חוקי את הקומה השנייה.

22. מכל מקום, אף אם מצא בית המשפט קמא שאין בכך כדי לדחות את התביעה כליל, היה מקום לכל הפחות לייחס למשיב אשם תורם משמעותי בעצם הבניה של הקומה הראשונה, לפעולותיו שהובילו לבניית הקומה השנייה ולמחדליו באי הסרת המחדל בעצמו. מבלי לגרוע מן האמור, למצער היה מקום ליתן לבנייה הבלתי חוקית של המשיב משמעות בגובה הפיצוי ולא רק במישור הוצאות המשפט, כפי שנעשה בסעיף 34 לפסק הדין של בית המשפט קמא. שכן למעשה המבנה לא היה בר קיום וממילא לא היה לו שווי כספי כנטען על ידי מומחה המשיב.

23. שלישית, המערערת סבורה כי שגה בית המשפט קמא כאשר ביסס את פסק דינו על טענות שהועלו לראשונה על ידי המשיב בסיכומיו. עילת הרשלנות לפי סעיף 35 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש] והטענה להיפוך נטל הבאת הראיות, לפי סעיף 41 לפקודה, הובאו לראשונה בסיכומי המשיב. כך נקבע בסעיף 21 לפסק הדין: "בכתב התביעה לא נטען גם לפיצוי מכוח עוולת הרשלנות, אך גם פה, היות שהנתבעת התייחסה בסיכומיה לסוגיה זו, אומר בקצרה כי הריסת התקרה של המבנה הקיים, בשל הריסת עמודים שנבנו על תקרה זו (בשונה למשל מהריסת תקרה המונחת על עמודי תמך שנדרש להרסם), זו עבודת הריסה רשלנית, ולפחות חל לגביה "הדבר מדבר בעד עצמו" שהרי כל המידע והמעשים היו בשליטת הנתבעת, ולתובע לא הייתה ולא יכולה להיות הידיעה מדוע נהרסה גם התקרה, לפיכך הנטל להוכיח שלא היו במעשיה משום רשלנות, מועבר לנתבעת (ס' 41 לפקודת הנזיקין)."

24. לעמדת המערערת, נפל פגם יסודי בקביעות שניתנו בפסק דין של בית המשפט קמא בעניין זה. קושי ממשי יש בהנחה העובדתית של היפוך נטלי ההוכחה, מבלי שניתנה למערערת האפשרות להפריך את הבסיס העובדתי עליו נשענה קביעה זו. זאת ועוד. בית המשפט קמא אינו מפרט מהן הראיות שהובילו לקביעתו זו לפיה "כל המידע והמעשים היו בשליטת הנתבעת, ולתובע לא הייתה ולא יכולה להיות הידיעה מדוע נהרסה גם התקרה", כאמור בפסקה 21 לפסק הדין קמא.

25. בכל הכבוד, טענות המשיב לעילת הרשלנות ולהיפוך נטלי השכנוע, היו צריכות לבוא לידי ביטוי כבר בתחילת ההליך. דיון וקבלת טענות המשיב שהובאו לראשונה בסיכומיו – זמן ניכר לאחר הבאת הראיות מטעם המערערת, מהווים הרחבת חזית ופוגעים פגיעה קשה בזכויות הדיוניות של המערערת. שכן, נשללה מהמערערת היכולת לכלכל את פעולותיה בהתאם לקביעה בדבר היפוך הנטל עוד בשלבים הראשונים של ההליך, ככל שכך היה נקבע או למצער – ככל שהדבר היה נטען על ידי המשיב בטרם שלב הבאת הראיות.

26. מעבר לאמור, הרי שפגם יסודי נוסף יש ביישום של כלל "הדבר מדבר בעד עצמו", שכן עניינו של סעיף 41 לפקודת הנזיקין הוא בהעברת נטל הבאת הראיות – ולא נטל השכנוע. בהתאם, הרי ששגה בית המשפט קמא כאשר קבע בסעיף 21 לפסק דינו (הדגשה הוספה): **"לפיכך הנטל להוכיח שלא היו במעשיה משום רשלנות, מועבר לנתבעת"**.

27. כידוע, נטל הבאת הראיות עשוי לעבור מהצד הנושא בנטל השיכנוע אל הצד האחר מקום שהוצגה ראיה המוכיחה לכאורה את טענת הראשון, אם כי נטל השיכנוע נותר לעולם אצלו ככל שבית המשפט לא שוכנע כי הראיות שהביא הצד הנושא בנטל השיכנוע מבססות את טענתו במידת הוודאות הנדרשת, התביעה תדחה גם אם הצד שאליו עבר נטל הבאת הראיות לא הביא ראיה כלשהי כדי לעמוד בו (ראו למשל: דנ"א 1516/95 מרום נ' היועץ המשפטי לממשלה, פ"ד נב(2) 813, 833, פסקה 18 לחוות דעתו של השופט מצא (1998)).

28. בענייננו, נטל הבאת הראיות ונטל השכנוע היו על המשיב. עליו היה לבסס את מלוא תביעתו, ומשלא עשה כן, ולאור הפגמים הרבים שנמצאו בראיותיו של המשיב, היה על בית המשפט קמא לדחות את תביעתו. לחלופין, אף אם נטל הבאת הראיות, לפי סעיף 41, לפקודה, היה על המערערת, הרי שעל בית המשפט היה לקבוע זאת עוד בתחילת ההליך ולא לדון בטענה זו שהובאה על ידי המשיב אך בסיכומיו, תוך הרחבת חזית ופגיעה מהותית בזכויות הדיוניות של המערערת.

29. רביעית, המערערת סבורה כי שגה בית המשפט קמא שהגם שקבע ממצאים עובדתיים לחובת המשיב והתחשב בהתנהלותו זו של המשיב אך לעניין שאלת ההוצאות ולא הביא את הדברים לעניין בחינת שאלת האחריות ולשאלת גובה הפיצוי לו הוא זכאי. כך בסעיף 34 לפסק הדין קמא: **"איני מחייבת הנתבעת לשאת בהוצאות משפט נוספות מהנימוקים הבאים: ליקויים בכתב התביעה, צרף ראיה**

לסיכומים ללא רשות, שקריו הבוטלים של התובע כשטען כי רכש המבנה הקיים בשנת 2011 כפי שהוא, והוכח שזה לא נכון והתנהלות נפסדת של התובע בבניה חוזרת של קומה שניה לאחר ביצוע צו ההריסה הראשון, [...]".

30. בכל הכבוד, קביעות עובדתיות אלה, צריכות היו לבוא לידי ביטוי בגובה הפיצוי, ולא רק בשאלת ההוצאות. בית המשפט קמא שגה בכך שלא ייחס משקל ראוי לבנייה הבלתי חוקית של המשיב ולפעולותיו הנפסדות, כפי שקבע בעצמו בסעיף 34 לפסק הדין. קביעות עובדתיות אלו, המעידות על אשם תורם משמעותי מצד המשיב, היו צריכות לבוא לידי ביטוי בקביעת היקף האחריות ולמצער בהפחתת גובה הפיצויים שנפסקו, ולא רק בשיעור ההוצאות. לעמדת המערער, התעלמות זו יוצרת חוסר עקביות מהותי בפסק הדין קמא ומצדיקה, כשלעצמה, התערבות ערכאת הערעור.

31. חמישית, ובהמשך לכך, שגה בית המשפט קמא כשלא קבע כי למשיב אשם תורם משמעותי. המשיב הודה כי הבנייה במקום בוצעה ללא היתר, וכי היה מודע לה בזמן אמת (ש' 15-11 בעמ' 15 וגם ש' 21-26 בעמ' 16 לפרוטוקול ההוכחות). חרף זאת, לא פעל למניעתה ולא עצר את ביצועה, ובכך נתן יד להשלמתה. בנסיבות אלה, אין הוא יכול להישמע בטענה כי הנזק שנגרם בעקבות הריסתה אינו תוצאה של מעשיו שלו.

32. יתרה מכך, לאחר מתן צו ההריסה, ובפרט נוכח הארכת תוקפו, עמד לרשות המשיב פרק זמן ממושך (העולה על 5 חודשים!) לביצוע הריסה עצמית באמצעים מתונים יותר, ואולם הוא לא השלים את ההריסה. המשיב עצמו הודה כי במועד ביצוע ההריסה נותרו במקום רכיבי בנייה בלתי חוקית מובהקים, ובהם עמודי בטון, אשר חייבו את המערער לפעול להריסתם.

33. בנסיבות אלה, לא רק שהמשיב לא הקטין את נזקו, אלא בהתנהלותו הביא להיווצרותו ולהחמרתו. משכך, יש לייחס לו אשם תורם בשיעור מכריע, המצדיק את דחיית התביעה או למצער הפחתה משמעותית של כל פיצוי, ככל שייפסק.

34. שישית, שגה בית המשפט קמא כאשר התחשב בקביעת הפיצוי, על הראיות שהובאו על ידי המשיב, ומבלי להתחשב - כמעט לחלוטין - בפגמים היורדים לשורשו של עניין בראיות המשיב בקביעת נזקו. בסעיף 12 לפסק הדין נקבע כי **"בענייננו לא נתבע השווי או ירידת ערך הנכס בעקבות הריסת התקרה, אלא עלות תיקון המבנה"**.

35. בשים לב לכך שהתביעה היא ל"עלות תיקון המבנה", הרי שאין זה מדובר בנזק תיאורטי או ערטילאי, אלא בנזק שתוקן בפועל. משכך, היה על המשיב להוכיח את עלות התיקון באמצעות ראיות פוזיטיביות, ובכלל זה חשבוניות, קבלות ותיעוד ממשי של ההוצאות שנגרמו לו, ולא להסתפק באומדן תיאורטי.

36. עם זאת, בית המשפט קמא קבע בסעיף 31 לפסק הדין כי **"...אולם, משהעיד התובע שתיקן הנזק בפועל, שלא קיבל קבלה, שספק אם הקבלן שתיקן ניהל עוסק מורשה בישראל, ולא היה תושב**

שטחים, כמו הקבלן שהתובע טען שהוא זה שבנה את הקומה השניה (ראו בקשה לזימון עד מיום 1.12.24 שלא מומשה), העלות בפועל ואומדן זהיר בחלק אחר של הרכיבים, הם אלו שעמדו בבסיס הפיצוי".

37. לא הוברר כיצד בית המשפט קמא בוחר - מחד גיסא לקבוע כי העילה היא על נזקים בפועל שנגרמו מעלות תיקון המבנה, ומאידך גיסא - מאפשר למשיב שלא להוכיח את התשלומים בפועל בראיות ממשיות. לעמדת המערער, קיים קושי ממשי בפסק דינו של בית המשפט קמא שלא דן בפגמים המהותיים בחוות דעתו של המשיב, עליהם הצביעה המערער: עורך חוות הדעת עצמו אישר בחקירתו הנגדית כי הערכתו מבוססת על הנחות כלליות ועל אומדן כולל, שאינו נשען על נתונים קונקרטיים מספקים. חוות הדעת שהוגשה על ידי המשיב, מצ"ב **כנספח 6**. חוות דעת הנדסית שהוגשה על ידי המערער, מצ"ב **כנספח 7**.

38. בית המשפט קמא לא פעל לפי ההלכה לפיה אם מתברר לבית המשפט כי התשתית העובדתית שעליה נשענת חוות הדעת היא שגויה, ראוי כי לא יסמוך עליה (ע"א 2160/90 רז נ' לאץ, פ"ד מז(5) 170, 174 (1993)). יצוין כי הדברים נאמרו על חוות דעת של מומחה מטעם בית משפט והם נכונים, מכוח קל וחומר, ביחס לחוות דעת של מומחה מטעם בעל דין.

39. **שביעית**, שגה בית המשפט קמא כאשר דחה את התביעה שכנגד, שהגישה המערער, במסגרת פסק הדין.

40. ביום 24.11.2025 ביקשה המערער לצרף תעודות עובד ציבור וחוות דעת הנדסית, וביום 26.11.2025 נדחתה הבקשה, תוך חיוב המערער בהוצאות. בשים לב להחלטה שדחתה את בקשת המערער לצירוף ראיות, ביום 16.12.2025 ביקשה המערער את מחיקתה של התביעה שכנגד. על אף האמור בית המשפט קמא קבע בסעיף 7 לפסק הדין: "[...] **ביהמ"ש אינו יכול להתעלם מתביעה שתלויה ועומדת, ולכן, ולמען הסר ספק, אני מורה על דחיית התביעה שכנגד, בשל זניחתה על ידי הנתבעת והעדר ראיות להוכחת הסכומים הנקובים בה**".

41. בית המשפט קמא לא נימק באופן מספק את החלטתו לדחות את התביעה שכנגד חלף מחיקתה – בנסיבות שפורטו, בהן המערער עצמה ביקשה למחוק את ההליך לנוכח דחיית בקשתה לצירוף ראיות. ויודגש – התביעה שכנגד לא הייתה צריכה להישאר "תלויה ועומדת", כאמור בפסק הדין, אלא להימחק בסמוך לאחר בקשת המערער למחיקת התביעה שכנגד. בנוסף, ברי כי "זניחתה" של התביעה, אף היא אינה טעם לדחיית התביעה, בנסיבות שפורטו.

42. וראוי לציין כי אף בית המשפט קמא קבע כי למערער זכות שבדין לגביית הוצאותיה בתביעה שכנגד, כאמור בסעיף 34 לפסק הדין של בית המשפט קמא, שהובא כטעם להפחתת שיעור ההוצאות

למשיב: "...ואחרון חביב, שדי בזכייתו של התובע "מן ההפקר" בשל כשלים של הנתבעת בהוכחת תביעתה הנגדית, אף שקיימת לה עילה בדין לדרוש שיפוי בגין הוצאותיה."

43. לפני סיום המערערת תבקש לציין כי ערעור זה מוגש בתוך פגרת הקיץ, ובמועד מוקדם משמעותית מהמועד הקבוע להגשת הערעור, וזאת בשים לב לבקשה לעיכוב ביצוע המוגשת לצד כתב ערעור זה. נוכח הדברים ולמען הזהירות, המערערת תבקש לשמור על זכותה לבקש להרחיב את טענותיה בכתב הערעור ולהוסיף אסמכתאות בעל פה או בכתב בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד ובהתאם לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018.

על יסוד האמור בהודעת הערעור, מתבקש בית המשפט הנכבד לקבל את הערעור, לבטל את פסק דינו של בית המשפט קמא, ולחייב את המשיב בהוצאות ערעור זה.

היום, 31.8.2026.


לירן בן עמי, עו"ד
פרקליטות מחוז ירושלים – אזרחי


קרן יוסט-רוזנבלום, עו"ד
פרקליטת מחוז ירושלים (אזרחי)