

תאריך החתימה על המסמך: 29.09.2022 , ד' בתשרי התשפ"ג

בבית משפט העליון בירושלים

בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 1155/22

המעוררים:

1. ניסן לויאן, ת"ז 042959536
2. אסתר לויאן, ת"ז 050339464

ע"י ב"כ עו"ד חנן כהן מ.ר. 31307
רחוב הדקלים 125 פרדס חנה כרכור
מען למשלוח כתבי בי דין ת.ד. 232 בנימינה 3055000
טל: 046181816 , פקס: 046180844

- נ ג ד -

המשיבות:

1. רשות הפיתוח
 2. חברת עמידר
 3. רשות מקרקעי ישראל
 4. מדינת ישראל
- משיבות 3,1 ו-4 ע"י פרקליטות המדינה
מרח' קריית המדע 5, בניין B3 קומה 5, הר חוצבים,
ירושלים 9777605
טל': 073-3929611 ; פקס': 073-3929610
דוא"ל: Civil-dep@justice.gov.il

5. הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב

ע"י ב"כ עוה"ד אורנה אחרק-פרלוק (מ.ר. 23188)
ו/ או עוה"ד אפרת הרמן ואח'
מהשירות המשפטי, עיריית ת"א- יפו
מרחוב אבן גבירול 69, ת"א
טל': 03-7244263 פקס: 03-5216401
מייל: mishpati_tlv@mail.tel-aviv.gov.il

תשובת המדינה לערעור

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 29.06.2022, מתכבדות המשיבות 3,1 ו-4 (לעיל ולהלן: "המדינה") להגיש תשובתן לערעור.

א. רקע עובדתי והליכים קודמים

1. עסקינן בערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בת"א-יפו (ת"א 51709-03-21) מיום 20.12.2021, אשר מחק את תובענת המערערים למתן סעד הצהרתי וצו מניעה קבוע שבמסגרתה התבקש בית המשפט להורות על בטלותם של שני פסקי דין שניתנו כנגד המערערים לפינוי המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 27 בגוש 7055 (להלן: "המקרקעין"), מכוח העילות לקיום משפט חוזר בדין האזרחי. המקרקעין נמצאים ברחוב בנטוב מרדכי 12, פינת דרך בן צבי 68, בתל אביב, אשר היתה ידועה כחלקה 27 בגוש 7055 (להשלמת התמונה העובדתית יצוין כי המקרקעין עברו הליכי איחוד וחלוקה מחדש וכיום ידועים כחלק מחלקות 66, 69, 71 ו-74 בגוש 7055).
 2. המקרקעין, אשר תפוסים בידי המערערים, לא נוהלו בידי מי מהמשיבות עד שנת 2009. שטח זה היה כלול בהקצאה למשרד הביטחון והושכר לו ע"י האפוטרופוס לנכסי נפקדים, שהשתמש במתחם גדול בין דרך בן צבי לרחוב גרוסמן בתל אביב-יפו, ושימש כבסיס גדנ"ע. לפי נסח הרישום הבעלות במקרקעין רשומה על שם משיבה 1.
 3. בשנת 2009 פונה משרד הביטחון את בסיס הגדנ"ע והחזירו למשיבה 1, שהעבירה חלקים ממנו לניהול משיבה 2, ובכללם את המקרקעין התפוסים ע"י המערערים. רק אז התברר שהמערערים פלשו למקרקעין ומתגוררים שם ללא רשות.
 4. המערער 1 יליד 1947, נישא למערערת 2 בשנת 1972, ובני הזוג התגרשו בשנת 1996. משפחתו של המערער 1 התגוררה לטענתו במקרקעין החל משנת 1961 וכיום עודם מחזיקים במספר מבנים במקרקעין.
 5. לאחר שנודע כי המערערים פלשו למקרקעין, החלו המשיבים לפעול לסילוק ידם מהמקרקעין. אין חולק כי המערערים לא שילמו דמי שימוש בגין החזקתם את המקרקעין.
 6. ביום 26.09.2010 הוגשה תביעה לפינוי וסילוק יד כנגד המערערים ע"י המשיבה 1 באמצעות משיבה 2, כשלוחתה. ביום 17.2.14 ניתן פסק הדין בבית משפט השלום בת"א (ת"א 37650-09-10 רשות הפיתוח נ' לויאן) במסגרתו הורה על פינוי המקרקעין ללא תנאי וללא פיצוי. נקבע, כי אין למערערים זכות כלשהי במקרקעין, לא זכות קניין ואף לא זכות של בר רשות מכללא, וכי ממילא גם אם הייתה רשות מכללא הרי שגם אז אין בכך למנוע את הפינוי. נקבע עוד כי אין עילה שבדין ליתן פיצוי למערערים. עם זאת, משעה ששלוש דורות מתגוררים במקרקעין מזה עשרות שנים, ניתנה שהות של 18 חודשים לפינוי.
 - פסק דינו של בית משפט השלום בת"א 37650-09-10 מצ"ב כנספח 1.**
 7. המערערים הגישו ערעור על פסק הדין לבית משפט המחוזי בת"א-יפו. כבוד בית המשפט הציע כי הערעור יידחה תוך שתינתן ארכה לפינוי של 18 חודשים, נוסף על התקופה אשר בית משפט השלום קבע. הצדדים הסכימו וניתן פסק דין בהסכמה ביום 19.10.15 (ע"א 1280-06-14).
 - פסק דינו של בית משפט מחוזי בע"א 1280-06-14 מצ"ב כנספח 2.**
 8. המערערים לא פינו המקרקעין עד ליום הגשת תשובה זו.
 9. ביום 24.03.2021 הגישו המערערים לבית המשפט המחוזי תובענה לסעד הצהרתי וצו מניעה קבוע, אשר במסגרתם התבקש בית המשפט להורות על בטלותם של שני פסקי דין שניתנו כנגד המערערים מכוח העילות לקיום משפט חוזר (ת"א 51709-03-21).
- כתב התביעה צורף כנספח 2 לכתב הערעור.**

פסק דינו של בית המשפט המחוזי

10. ביום 20.12.21 הורה בית המשפט המחוזי על מחיקת התובענה וקבע כי בידי המערערים להגיש תביעה מתאימה בעילות של משפט חוזר אזרחי לביטול פסק הדין, לבית המשפט השלום אשר נתן את פסק הדין מושא הערעור קמא.

כב' בית המשפט קבע כי:

"בנסיבות כמפורט ראיתי למחוק את התובענה שלפניי ולא להעבירה. יש לנסחה מחדש כבקשה למשפט אזרחי חוזר וזאת בלבד, ומבלי שתכלול גם סעדים נוספים/אחרים כנוסחה היום. אין מקום להעביר את התובענה כפי שהוגשה לבית משפט השלום, גם לאור פגמים נוספים שנפלו בכתב הטענות כמפורט לעיל בקשר עם הסעדים שנתבעו. יתר על כן, כתב התביעה אוהו 27 עמודים בניגוד לתקנה 9 (ג) סדר הדין האזרחי התשע"ט (2018) תוך חריגה מן המותר לגבי תביעה במחוזי ויש לנסחו מחדש בקפידה ובצמצום, כבקשה לביטול פסק הדין (במגבלות העמודים לתביעה בבית משפט השלום). אף נדמה כי יש מקום שהתובעים ינצלו זאת על מנת לנסח את תביעתם לביטול פסק הדין מחדש בלשון מכובדת שעולה בקנה אחד עם תקנה 32 לתקנות וזאת גם בשים לב לכך שהטענה ביסוד הבקשה היא טענת תרמית (ראו גם ע"א 6252/21 כוכבי נ' הכני"ר מיום 19/9/21)".

פסק דינו של בית משפט מחוזי בתובענה צורך כנספח 1 לכתב הערעור.

11. על פסק דין זה הוגש הערעור שבעניינו.

עמדת המדינה

12. לעמדת המדינה דינו של הערעור להידחות שכן צדק בית משפט קמא בקבעו כי תובענה לביטול פסק דין שניתן בבית משפט השלום, יש להגיש לבית משפט השלום ולא לבית המשפט המחוזי. למעלה מן הצורך יובהר כי המערערים אינם עומדים בתנאים אשר נקבעו בפסיקה המצדיקים קבלת התובענה למשפט חוזר. פסק הדין של בית המשפט המחוזי בהליך הקודם (ע"א 1280-06-14) הפך חלוט זמן רב לפני הגשת התובענה דן והמערערים לא הצביעו על כל עילה המצדיקה ביטולו.

משפט חוזר בדין האזרחי וביטולו של פסק דין חלוט

13. בהתאם להלכה הפסוקה, ניתן לבטל פסק דין חלוט של בית משפט אזרחי במקרים בהם שיקולי הצדק גוברים על שיקולי הסופיות, בהתקיים עילות תקיפה קונקרטיות ומצומצמות, ובראשן עילת התרמית (ע"א 9369/12 ישעיהו איבי נ' צ.א.מ.א הובלות דלק בע"מ (פורסם בנבו 22.07.2014); ע"א 6019/07 משה טורג'מן נ' אחים עופר (ניהול) בע"מ, סג"מ (3) 612 (2010) (להלן: "הלכת טורג'מן")).

14. ההסדר החקיקתי לקיומו של "משפט חוזר" שבגדרו ניתן להעמיד לדיו מחדש עניין שהוכרע בפסק דין חלוט, הוגבל להליכים פליליים, ולא נקבע בדין החרות הסדר דומה לבירורו של עניין אזרחי. עם זאת, נקבע כי חרף היעדרו של הסדר חקיקתי מקביל, נתונה לבית משפט אזרחי סמכות טבועה לבטל פסק דין חלוט בהתקיים נסיבות שבה שיקולים של צדק עדיפים על פני שיקולים של מעשה בית דין (4682/92 עזבון המנוח סלים עזרא שעה ז"ל נ' בית טלטש בע"מ פ"ד נו (3) 366, 371 (2003); א. גורן, סוגיות בניהול סדר דין אזרחי מהדורה 13, 853-855, 2020).

15. הפסיקה הכירה באפשרות העקרונית לבטל פסק דין גם בשל עילות נוספות, ובראשן העילה בדבר התגלותן של ראיות חדשות שבכוחן לשנות את פני ההכרעה מיסודה, ואשר לא היה ניתן להשיגן בשקידה סבירה קודם למתן פסק-הדין (ע"א 2455/20 בן דוד נ' גלסמן בפס' 15 (נבו, 25.7.2021) (להלן: "הלכת בן דוד")).

16. מאחר שהסמכות לביטולו של פסק דין מהווה חריג לעקרון סופיות הדיון, נפסק כי השימוש בה ייעשה אך בהתקיים נסיבות דרמטיות ובמקרים חריגים ונדירים (רע"א 8702/16 רוזנבלט נ' מדינת ישראל, פס' 11 (נבו, 17.11.2016); הלכת בן דוד פס' 15; הלכת טורגימן בפס' 11).

חוסר סמכות עניינית

17. לעמדת המדינה, צדק בית משפט קמא ודין הערעור להידחות מחמת העדר סמכות עניינית. כפי שציין בית המשפט המחוזי, הסמכות לדון בתביעה לביטול פסק דין נתונה לערכאה שנתנה את פסק הדין.

18. קביעת בית משפט קמא הנכבד היא בהתאם להלכה הפסוקה ולספרות, לפיה בקשה למשפט חוזר אזרחי תוגש ככלל על דרך תובענה חדשה לערכאה הראשונה ולא לערכאת הערעור - "בשורה של פסקי דין בבית משפט זה נקבע כי הדרך הדיונית הנכונה לביטולו של פסק דין סופי שניתן מחמת מרמה היא באמצעות תקיפה ישירה של פסק הדין על ידי הגשת תובענה חדשה ועצמאית לביטולו, וכי אין להגיש בקשה כזו בגדר ההליך המקורי בו ניתן... בקשה לביטול מוגשת לבית המשפט שנתן את פסק הדין ובדרך כלל נדונה בידי אותו מותב שנתן אותה, להבדיל מערעור המוגש לערכאה גבוהה יותר" (רע"א 4582/18 בלורן יבוא ושווק פרזול בע"מ נ' עו"ד גיא גיסין - מנהל מיוחד של החברות טופז אומנות, פס' 15 (2018)).

19. ההלכה דלעיל חלה אפילו פסק דינה של הערכאה הראשונה בוטל בערעור (שלמה לוי תורת הפרוצדורה האזרחית מבוא ועקרונות יסוד, עמ' 252 מהדורה שנייה התשס"ח-2008; ד"ר יעקב שקד סדר הדין האזרחי החדש, עמ' 891 התשע"ט-2019). יפים הדברים ביתר שאת בעניינו כאשר פסק הדין של בית משפט השלום לא בוטל, אלא להיפך, קביעותיו אושרו בכפוף לארכה לפינוי שניתנה בהסכמה.

20. בע"א 4682/92 עזבון המנוחה סלים עזרא שעיה ז"ל נ' בית טלטש בע"מ, נד(5) 252 (2000) נקבע בסעי' 6: "כלום משמעות הדבר שאם פסק הדין שמבקשים להביא לביטולו ניתן בערכאת הערעור, תוגש בקשת הביטול לערכאת הערעור? התשובה לשאלה זו היא כי אף שערכאת הערעור מוסמכת לדון בבקשה למשפט חוזר אזרחי, הרי שככלל אין היא הערכאה המתאימה לעסוק בכך".

בדומה לכך נקבע בדנ"א 4546/92 חוף גיא נ' חברת מקורות בע"מ (נבו 14.05.1997) בסעי' 2: "לערכאה הראשונה סמכות לטפל בענין זה, והדברים הם כך ביתר שאת כאשר אין מצויים בידי ערכאת הערעור הכלים לטפל בבקשה ל"משפט חוזר" על ידי שמיעת ראיות וקביעת ממצאים".

21. נוכח האמור, צדק בית המשפט המחוזי בקביעתו כי הסמכות לדון התובענה לביטול פסק הדין נתונה לבית משפט השלום, אשר נתן את פסק הדין שביטולו מתבקש.

22. למעלה מן הצורך, לעמדת המדינה, גם לגופו של עניין, המערערים לא הצביעו על כל עילה כדין לביטול פסק הדין, ואינם עומדים בתנאים אשר נקבעו בפסיקה לשם ביסוסה של תובענה למשפט חוזר.

23. טענות המשיבים לתרמית, בכדי לעמוד לכאורה בתנאי הסף של התביעה, אינן מבוססות כלל.

24. בעניינו, המערערים טוענים כי פסק הדין של בית המשפט ניתן במרמה, כי הוסתר מידע מהותי בעניינם ע"י המשיבות וכי הייתה "קנוניה" בין הפרקליטות לבית המשפט (פסקה 3 לערעור). טענות המערערות הינן מופרכות ומוטב היה כי לא היו נטענות כלל, ומכל מקום אין להם כל ביסוס ונטענו ללא פירוט עובדתי ודי בכך כדי לדחות את הערעור.
25. מכל מקום, המערערים לא הוכיחו כי התקיימו במקרה דנן התנאים הדרושים לשם קבלת בקשה למשפט חוזר בשל טענת מרמה.
26. בנוסף, ולמעלה מן הצורך, המדינה תשוב ותטען כי דין התביעה להידחות מחמת התיישנות, בהתאם לסעיף 5 לחוק ההתיישנות, תשי"ח-1958.
27. המערערים טוענים לזכויות לכאורה משנת 1961, ביחס למקרקעין מוסדרים מלפני עשרות רבות של שנים. את טענתם זו לא הצליחו להוכיח בעבר, במיוחד שזו עומדת בסתירה למרשם המתנהל כדין ואשר משמש כראיה לאמיתות תוכנו.
28. התיישנות התביעה גם מונעת ביטול פסקי הדין שניתנו כדין, שכן ממילא אין המערערים רשאים לטעון טענות לזכות במקרקעין או מכוח זכות שבייחור, לאחר עשרות רבות של שנים אגב שיהיו כה רב. טענות אלה של המערערים סותרות את הרישום בלשכת רישום המקרקעין, שם רשומה משיבה 1 כבעלים.
29. בשולי הדברים, אך לא בשולי חשיבותם, המדינה סבורה כי טענות המערערים כלפי בתי המשפט והפרקליטות אינם ראויים, אין להם כל בסיס ואינן עולות. מוטב אילו לא היו מועלות על הכתב כלל.
30. כבוד בית משפט קמא (ת"א 51709-03-21) התייחס לכך וקבע כי: "אף נדמה כי יש מקום שהתובעים ינצלו זאת על מנת לנסח את תביעתם לביטול פסק הדין מחדש בלשון מכובדת שעולה בקנה אחד עם תקנה 32 לתקנות וזאת גם בשים לב לכך שהטענה ביסוד הבקשה היא טענת תרמית (ראו גם ע"א 6252/21 כוכבי נ' הכנ"ר מיום 19/9/21)".
- על אף האמור בהחלטה זו, אף בערעור דנן, המשיכו המערערים ונסחו טענותיהם שלא בדרך מכובדת.
31. בהקשר זה, יפים דבריו של כבוד השופט עמית בע"א 7041/21 עיסה סלימאן מוסה נ' רשות הפיתוח (13.03.2022):
- "תקנה 32 לתקנות סדר הדין האזרחי קובעת כי 'כתב טענות ינוסח באופן שאינו מבזה, מביש או משתלח'. לדידי, די היה באמור לעיל כדי למחוק או לדחות על הסף את התביעה בבית המשפט קמא ואת הערעור דנן.... אציין כי אין זו הפעם הראשונה שבא כוח המערער מעלה, בשם לקוחותיו, טענות והאשמות שונות המופנות כלפי משרדי ממשלה, בתי משפט, פרקליטות המדינה וחברות ציבוריות שונות, אשר לפי גרסתו של העותר עשו 'יד אחת' במטרה לסחור במקרקעי המדינה, תוך קיפוח זכויותיהם הקנייניות של העולים החדשים אשר נקלטו בישראל, ונתיישבו בה בעשורים הראשונים לקיומה" (בג"ץ 19/3608 ראובני נ' מדינת ישראל-רשות הפיתוח (15.8.2019); רע"א 2664/19 ראובני נ' מדינת ישראל-רשות הפיתוח בפסקה 8 (16.4.2019)). רשאי ב"כ המערער לאחוז בדעותיו כראות עיניו, אך השתלחות כגון דא בבתי המשפט, במוסדות ציבור ובחלקים מהציבור בישראל – אין מקומם בכתבי הטענות, ואין הדברים ראויים לחצות את מפתנו של בית המשפט. אשר על כן, אני מורה על העברת פסק דין זה ללשכת עורכי הדין, על מנת שתבחן את הדברים ותפעל כחוכמתה". (פסקה 11 לפסק דינו של השופט עמית).

32. על כך נוסיף כי אורכו של הערעור עצמו נשוא הבקשה חורג מהקבוע בתקנה 134(3) לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט-2018.

33. אשר על כן ונוכח כל האמור לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד לדחות את הערעור ולחייב את המערערים בהוצאות ההליך.



שחל לומפ, עו"ד
המחלקה האזרחית
פרקליטות המדינה

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	פסק דין בשלום	9
2	פסק דין מחוזי	24

נספח 1

פסק דין בשלום

עמ' 9



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

17 פברואר 2014

ת"א 37650-09-10 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' לויאן ואח'

רשות הפיתוח באמצעות "עמידר"

התובעת

נגד

הנתבעים

1. ניסן לויאן
2. אסתר לויאן
3. אורטל לויאן
4. עדיאל לויאן
5. חביבה לויאן
6. לילך לויאן
7. ליאת לויאן
8. אלרואי לויאן
9. שלמה לויאן

בשם התובעת עו"ד חן עמידור
בשם הנתבע 1 עו"ד יוסף סלטון
בשם הנתבעים 2 – 9 עו"ד גרשון קליין

פסק דין

תביעה לפינוי וסילוק יד.

רקע עובדתי

1. התובעת, רשות הפיתוח באמצעות עמידר (להלן: "התובעת" או "עמידר") היא הבעלים של המקרקעין הנמצאים ברחוב בנטוב מרדכי 12, פינת דרך בן צבי 68, בתל אביב הידועה הידועים כחלקה 27 בגוש 7055 (להלן: "המקרקעין") (נסח מקרקעין צורף כנספח 1 לכתב התביעה). חלקים מחלקה 27 יחד עם חלקים מחלקה 14 שמדרום לה, היו בעבר בשימוש הגדנ"ע וידועים בכינוי מתחם הגדנ"ע. על פי תב"ע 2659 אשר עוסקת במתחם הגדנ"ע, עתידים להיבנות בשטח התכנית מאות יחידות דיור (הוראות התב"ע צורפו כראייה במהלך הדיון).

2. התביעה הוגשה נגד תשעה בני משפחת לויאן (לויאן ניסים (להלן: "הנתבע"), לויאן אסתר, לויאן אורטל, לויאן עדיאל, לויאן חביבה, לויאן לילך, לויאן ליאת, לויאן אלרואי, לויאן שלמה (להלן: "הנתבעים 2 - 9"), אשר מחזיקים במספר מבנים בחלק הדרומי של חלקה 27 בסמוך לגבול עם חלקה 14. (תרשים המקום סומן כמוצג ת/1, להלן: "התרשים"). שני המבנים העיקריים הכלולים בתרשים הם המבנה הסמוך לגבול שבין חלקה 27 לחלקה 14, וסימנו בתרשים E (להלן: "מבנה E"), ומבנה נוסף שמצפון למבנה E. המבנה הנוסף יכונה להלן: "המבנה המקורי").



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

17 פברואר 2014

ת"א 37650-09-10 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' לויאן ואח'

3. הנתבעים מחזיקים בהסכם שנכרת ביום 13/4/1961 (להלן: "ההסכם"), בין אדם בשם בבג'ני יעקב, ובין מר לויאן סולימאן (להלן: "סולימאן") – אביו של הנתבע. על פי הסכם זה שילם סולימאן לבבג'ני 2,550 ל"י תמורת זכויותיו של בבג'ני במבנה המקורי - כמצבו אז - והגינה שלידו. (ההסכם סומן ת/2).

בפתח ההסכם נאמר בין היתר:

"הואיל וצד א' (בבג'ני. י"ק) מחזיק בדירה בת שני חדרים, מטבח, בי"ש, מרפסת עם מעקה, וגגון, יסוד למרפסת וגינה מגודרת עם עצים, הנמצאים בת"א, אבו כביר, דרך ירושלים, רחוב 382 מס' 16 (להלן "הדירה")
והואיל וצד א' מוכן להעביר לצד ב' (סולימאן. י"ק) את זכויותיו בדירה הנ"ל, במידה שיש לו זכויות בכלל, וצד ב' מוכן לקבל מאת צד א' את כל זכויותיו של צד א' בדירה הנ"ל, במידה שקיימות בכלל אי אלו זכויות לצד א' בדירה הנ"ל בהתאם לתנאי כתב הסכם זה..."

בגוף החוזה, נאמר, בין היתר:

"כן מצהיר בזה צד ב' כי ידוע לו היטב כי לצד א' אין זכויות בעלות ו/או שכירות בדירה הנ"ל וכי הדירה הנ"ל הינה בית ערבי נטוש אשר שופץ והורחב ע"י צד א' אשר עשה אף את הגינה..." (סע' 2(ב) להסכם).

4. הנתבע, יליד שנת 1947, עבר להתגורר במקרקעין עם הוריו בשנת 1961, בהיותו כבן 13 (עמ' 43 ש' 7). בשנת 1972 נשא הנתבע לאשה את הנתבעת 2. באותה שנה בנה הנתבע במקרקעין את המבנה המסומן באות E בתרשים ת/1, ועבר להתגורר בו עם הנתבעת 2 (עמ' 46 ש' 25). הנתבעים 3 – 9 הם ילדיהם של הנתבעים 1 – 2, ונולדו בין השנים 1975 – 1989 (נספחים 3 – 4 לתצהיר התובעת).

5. סולימאן – אביו של הנתבע – נפטר בשנת 1990. אמו של הנתבע נפטרה בשנת 1991. עד פטירתם התגוררו הורי הנתבע במבנה המקורי. (עמ' 47 ש' 22 – 25).

6. בשנת 1997 התגרשו הנתבעים 1 – 2. עם הגירושין עבר הנתבע להתגורר במבנה המקורי, ואילו יתר הנתבעים המשיכו להתגורר במבנה E. (עמ' 52 ש' 20 – 24; עמ' 48 ש' 1).

7. כיום מחזיק הנתבע במבנה המקורי. יחד עמו, ומכוחו, מחזיקה במקום גם בת זוגו – גב' רחל דיגמי. פסק הדין שיינתן בעניינו של הנתבע יחייב גם את הגב' דיגמי. (פרוט' עמ' 3 ש' 15).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

17 פברואר 2014

ת"א 37650-09-10 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' לויאן ואח'

8. הנתבעים 2 – 9 מחזיקים במבנה E, אשר מחולק לשתי יחידות דיור (עמ' 48 ש' 19, וכן דו"ח חוקר, נספח 3 לתצהיר התובעת). בנותיו של הנתבע 9 אף הן מתגוררות במקום, מכוח אביהן, ומכוח סבתן – הנתבעת 2.

9. ביום 23/4/2012, בהמשך למכרז שפרסמה התובעת בעניין מגרש 10 על פי תב"ע 2659 בשטח של 3,750 מ"ר הכולל חלקים מחלקות 14 ו-27 ובהם המבנה E, נכרת הסכם בין התובעת ובין ארגון נכי תאונות עבודה ואלמנות נפגע עבודה בישראל (ע"ר), ובגדרו נמכר מגרש 10 לעמותה תמורת 12,366,887 ₪ (הסכם המכר צורף לסיכומי הנתבע).

התביעה

10. הנתבעים פלשו למקרקעי התובעת והקימו בהם שלוש יחידות דיור וסככה. הנתבעים מחזיקים במקרקעין שלא כדין, ללא רשותה של התובעת וללא הסכמתה, ללא כל הסכם חוקי או בסיס חוקי אחר. לא זו אף זו, מדובר במקרקעי ציבור, והנתבעים לא שילמו ואינם משלמים דמי שימוש ראויים או דמי שכירות בגין החזקתם במקרקעין.

מבוקש להורות לנתבעים לפנות את המקרקעין, ולהחזירם לתובעת כשהם פנויים מכל אדם וחפץ. כן מבוקש להורות לנתבעים להרוס את יחידות הדיור והסככה שבנו במקרקעין או לחייבם בהוצאות ההריסה והפינוי.

ההגנה

טענות הנתבע

11. הנתבע ואחיו ירשו את המקרקעין מאביהם, סולימאן, אשר רכש את המקרקעין בשנת 1961 מאת הבעלים והמחזיק הקודם – בבג'ני יעקב, תמורת 2550 לירות. סולימאן עבר לגור במקרקעין ושיפץ אותם. לאחר פטירתו של סולימאן עברו הנכסים לידי הנתבעים.

12. על פי נסח הרישום הבעלות במקרקעין עברה לידי התובעת רק בשנת 1988. זאת בזמן שהנתבע ויתר יורשי סולימאן מחזיקים במקרקעין ובמבנים כבר משנת 1961, בחזקה "לעומתית" (ע"ס 9 לכתב ההגנה). עד היום מחזיקים בני משפחת לויאן במקרקעין זה 50 שנה. מאז שנרכשו המקרקעין לא פנה אל אביו של הנתבע או אל מי מיורשיו, כל גורם ממשלתי או אחר בטענה לבעלות במקרקעין, או בטענה אחרת. הנתבע ובני משפחתו היו היחידים אשר השקיעו במקרקעין באחזקה ותחזוקת המבנים בו, ומכל מקום המבנים והסככה הוקמו ונבנו לפני שנת 1988, וזאת בניגוד לטענות התובעת.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

17 פברואר 2014

ת"א 37650-09-10 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' לויאן ואח'

13. על פי תב"ע 2659 מופקע מגרש 27, שעליו בנוי המבנה המקורי, לטובת עיריית תל אביב לצרכי דרך. על כן, אין יריבות בין התובעת ובין הנתבעים. הרשות המקומית היא שצריכה לפנות אל הנתבעים המחזיקים בשטח ולדון עמם על נושא הפינוי.

14. בסיכומיו הבהיר ב"כ הנתבע כי הנתבעים הם בני רשות מכללא במקרקעין, ויהיה זה בלתי צודק לפנות את הנתבעים מהמקרקעין ללא תשלום פיצויים על השקעותיהם במקרקעין. הצורך לפצות את המחזיקים הובא בחשבון גם בעת מכירת המקרקעין במכרז. המקרקעין נמכרו בסכום נמוך יחסית בידיעה כי על הקונה יהיה לפנות את המחזיקים אגב תשלום פיצויים.

טענות הנתבעים 2 - 9

15. הנתבעת 2 מתגוררת במקרקעין מיום שנשאה לנתבע בשנת 1972. בשנת 1978, בזמן מגורי הנתבעים במקרקעין, ניתן צו הריסה על מרפסת וחדר נוסף, ועל פי החלטת בית המשפט, נקבע כי אין לבצע את ההריסה ואין לפנות מהמקום את הנתבעים 1 – 2 וילדיהם עד אשר ימצא עבורם דיור חלופי (פסק דין זה לא הוצג ולא צורף לחומר הראיות).

16. משנת 1978 הייתה הסכמה בשתיקה של התובעת ושל נציגי מינהל מקרקעי ישראל, בהמשך לפסק הדין האמור ובהתאם להחלטות ממשלת ישראל ומינהל מקרקעי ישראל, שאין לפנות את הנתבעים מהמקרקעין ללא תשלום דמי פינוי הולמים שיאפשרו רכישת דירות לנתבעים, על פי עקרונות שיושמו במקרים דומים (סע' 7 לבר"ל). בהתאם לכך איש מטעם הרשויות לא פנה אל הנתבעים – עד להגשת התביעה – בדרישה לפינוי או לתשלום דמי שכירות. הנתבעים הסתמכו על הסכמת הרשויות.

הראיות

17. מטעם התובעת הוגש תצהיר עדות ראשית של מר דוד ישראלי, עובד "עמידר" ורכז שטח (להלן: "ישראלי"). לתצהיר התובעת צורפו המסמכים הבאים: נסח רישום; תשריט (ת/1); דו"ח מצב תפיסה מיום 21/3/2010; הודעה על פולש מיום 12/8/2010.

18. הנתבע הגיש תצהיר עדות ראשית. הנתבעים 2 – 9 הודיעו שהתצהירים שצורפו לבר"ל ישמשו עבורם גם כתצהירי עדות ראשית (עמ' 2 ש' 9).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

17 פברואר 2014

ת"א 37650-09-10 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' לויאן ואח'

19. במהלך הדיון סומנו המסמכים הבאים:
- 1 ת/1 – תשריט מודד מטעם התובעת (ערוך על ידי מודד מוסמך איאד פאהום);
- 2 ת/2 – הסכם מיום 13/4/1961 בין בבג'ני ובין סולימאן;
- 3 נ/1 – חוזה שכירות מיום 01/04/1951, בין האפוטרופוס לנכסי נפקדים ובין משרד הביטחון,
- 4 והתכתבות נלווית;
- 5 נ/2 – מסמכים מתוך מכרז "מתחם הגדנ"ע";
- 6 נ/3 – תוצאות מכרז מתחם הגדנ"ע מתוך אתר האינטרנט של מינהל מקרקעי ישראל;
- 7
- 8

דיון והכרעה

20. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים ובראיות שלפניי החלטתי לקבל את התביעה ולהורות על פינוי
- 11 הנתבעים מהמקרקעין, ללא תנאי. יחד עם זאת, אני סבור שבנסיבות העניין יש ליתן לנתבעים שהות
- 12 מספקת להתארגנות לצורך הפינוי.

ממצאים עובדתיים

21. בפתח הדברים אציין שהעובדות הצריכות לעניין אינן שנויות במחלוקת והן בעיקרן כפי
- 16 שתיארתי לעיל בפרק הרקע העובדתי. על העובדות שתיארתי לעיל ניתן להוסיף מספר ממצאים נוספים
- 17 שעלו במהלך הדיון ועשויה להיות להם השלכה לענייננו.
22. מקרקעין המצויים מדרום וממזרח לשטח שבמחלוקת הושכרו בשנת 1951 על ידי האפוטרופוס
- 20 לנכסי נפקדים למשרד הביטחון, על מנת שישמשו לצרכי הצבא (ר' הסכם שכירות נ/1). מהתכתבות בין
- 21 רשות הפיתוח למשרד הביטחון בשנת 1958 (אף היא חלק ממוצג נ/1), עולה כי המקרקעין שהושכרו
- 22 למשרד הביטחון נרשמו על שם רשות הפיתוח בספרי האחזקה ביום 11/6/1958, ועל כן נדרשה חתימה
- 23 על חוזה שכירות חדש. בשנת 2009 החזיר משרד הביטחון את המקרקעין לרשות הפיתוח והם נמסרו
- 24 לניהול של עמידר. ישראלי הגיע לשטח לקבל לידי את המבנים שפינה הצבא והופתע לגלות שם את
- 25 המבנים שבהם יושבים הנתבעים (עמ' 28 ש' 10). משפחת לויאן לא הייתה ידועה במסמכים שבידי
- 26 התובעת. (עמ' 29 ש' 6). לאחר ניסיון לברר אם יש למשפ' לויאן מסמכים המעידים על זכויות בנכס החל
- 27 טיפול בתביעה לפינוי (עמ' 13 ש' 13). במסגרת זו הוצא דו"ח מצב תפיסה בחודש מרץ 2010, והוצאה
- 28 הודעה על פולש בחודש אוגוסט 2010. (נספחים 3 – 4 לתצהיר התובעת).
- 29
- 30 התברר שהצבא ישב בשטח שלימים נקרא חלקה 14, וכן בשטחים שממזרח למקרקעין, ואילו משפ'
- 31 לויאן ישבה בחלק הדרומי של חלקה 27, בסמוך לגבול חלקה 14. בין שטחי הצבא לשטח בו החזיקה
- 32 משפ' לויאן הפרידו גדרות. ממצאים אלה עולים מעדותו של ישראלי, כמו גם מעדויותיהם של הנתבע
- 33 ושל הנתבעת 2 (עמ' 30 ש' 19; עמ' 49 ש' 21 – עמ' 50 ש' 30; עמ' 53 ש' 7).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

17 פברואר 2014

ת"א 37650-09-10 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' לויאן ואח'

23. לשאלה אם יודע הנתבע מי הבעלים של הקרקע השיב הנתבע "בעבר היה מקרקעי ישראל. לא יודע איך השתלשלו העניינים ואין נפל לידיים שלכם, של עמידר". (עמ' 48 ש' 3). אין חולק כי תמורת השימוש שעושים הנתבעים במקרקעין לא שילמו הנתבעים מעולם דמי שכירות או דמי שימוש לתובעת או למישהו אחר. (עמ' 48 ש' 15; עמ' 54 ש' 13).

הנתבעים 3 – 8 לא העידו אלא זאת שנולדו במקרקעין ואין להם בית אחר, וכי הנתבעת 2 היא אישה קשת יום, שהבית בו היא גרה הוא כל רכושה. בדיון שהתקיים ביום 13/11/2012 נרשמה מפי ב"כ התובעים וב"כ הנתבעים 2 – 9 ההסכמה הבאה: "אין מחלוקת שהנתבעים 2 – 9 לא שילמו עבור השימוש במקום, ולא קיבלו היתר בנייה או דמי הסכמה לבנייה שנעשתה במקום". (עמ' 56 ש' 29).

על בסיס תשתית עובדתית זו יש לבחון את זכויות הצדדים במקרקעין.

הבעלות במקרקעין ונטל הוכחה

24. סע' 16 לחוק המקרקעין קובע כי "בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם זכאי לדרוש מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין". סע' 30 לפקודת הנזיקין קובע כי "בתובענה שהוגשה על הסגת גבול במקרקעין – על הנתבע הראיה שהמעשה שעליו מתלוננים לא היה שלא כדין". בע"א 127/77 קפה נ' לוי, פ"ד לא(3) 455 (1977) נאמר: "הלכה פסוקה היא, כי בעל בית יכול לבסס תביעת פינוי או סילוק-יד על זכות קנינו, בטענה שהנתבע מחזיק ברכושו ללא כל זכות... ואז על הנתבע להראות, ולו גם לכאורה, זכות חוקית לישיבתו במקום". (הש' בן פורת, עמ' 464).

התובעת הציגה נסח טאבו לפיו הבעלות במקרקעין נרשמה על שמה בשנת 1988. רישום המקרקעין במקרקעין מוסדרים, כבמקרה דנן, מהווה ראיה חותכת לתכנון (סע' 125(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969). הנתבעים מלינים כי לא הוצגו כל אסמכתאות לזכויותיה של התובעת במקרקעין עת החל לשבת במקום אבי הנתבע, סולימאן, אולם היו אלה הנתבעים אשר הגישו באמצעות עד התובעת מסמכים המלמדים כי המקרקעין עברו לידי התובעת כבר בשנת 1958 (1/א). אפס, גם אלמלא היו מסמכים אלה בידנו, די בכך שבמועד הגשת התביעה הייתה התובעת בעלים של המקרקעין כדי להקים עילת תביעה לתובעת, וכדי להעביר את הנטל אל כתפי הנתבעים להוכיח זכות חוקית לישיבתם במקום.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

17 פברואר 2014

ת"א 37650-09-10 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' לויאן ואח'

25. הנתבעים טוענים כי בהתאם לתשריט ת/1 מגרש 27 נמצא בשטח אשר הופקע לצורך דרך על פי תב"ע 2659 לטובת עיריית תל אביב ועל כן, לדידם, בעלת דברם היא העירייה ואל התובעת. אין ממש בטענה זו. כל עוד התובעת היא הבעלים הרשום של המקרקעין עומדת לה הזכות לדרוש את מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין. זאת ועוד, על פי סע' 13 לדברי ההסבר של תב"ע 2659 "כל השטחים הציבוריים הפתוחים, השבילים להולכי רגל והמדרכובים, הדרכים, השטחים לבנייני ציבור, יירשמו על שם העירייה במסגרת רישום האיחוד והחלוקה מחדש בלשכת רישום המקרקעין ו/או ההפקעה, ללא תמורה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מדיירים, חזקה, שיעבוד ומבנה (פרט למבנים המיועדים לשימור)". סע' 16.1 לדברי ההסבר לתב"ע קובע כי בין התנאים למתן היתר בנייה על פי התב"ע "פינוי והריסת מבנים הבנויים בניגוד לתכנית זו". עינינו הרואות כי גם על פי הוראות התכנית חובת הבעלים הרשום של הקרקע לדאוג לפינוי השטחים הציבוריים מדיירים וממבנים, ואין בהפקעת שטחי ציבור לטובת העירייה כדי לפטור את הבעלים הרשום מחובה זו. נמצא, אפוא שאין בסיס לטענת הנתבעים בדבר העדר יריבות עם התובעת. יתר על כן, משהוכיחה התובעת את בעלותה במקרקעין, עובר הנטל אל כתפי הנתבעים להוכיח זכות חוקית לישיבתם במקרקעין.

זכויות הנתבעים במקרקעין

26. הנתבעים מבססים את זכותם במקרקעין על הסכם מיום 13/4/1961, שנכרת בין סולימאן, אביו של הנתבע, ובין המחזיק הקודם במבנה המקורי – בבג'ני. דא עקא, חוזה זה, לא זו בלבד שאין בו כדי לסייע לנתבעים, דומה שהוא מאשש דווקא את טענות התובעת. סולימאן ובבג'ני הקפידו להדגיש בחוזה, יותר מפעם אחת, כי אין לבבג'ני זכויות קנייניות במקרקעין מכל סוג שהוא וכי הממכר שעבורו משלם סולימאן לבבג'ני 2,550 ל"י הוא זכויות החזקה בלבד. וכך נכתב בסעיף 2 (ב) לחוזה: **"כך מצהיר בזה צד ב' כי ידוע לו היטב כי לצד א' אין זכויות בעלות ו/או שכירות בדירה הנ"ל וכי הדירה הנ"ל הינה בית ערבי נטוש אשר שופץ והורחב ע"י צד א' אשר עשה אף את הגינה"**. החוזה מאשש את הטענה בדבר פלישה למקרקעין ובניה בהם ללא קבלת רשות מהבעלים או הסכמתם. אביו של הנתבע ידע (או היה עליו לדעת) כי הוא נכנס בנעלי הדייר הקודם, על זכויותיו כפי שהן, ככל שיש כאלה. הנתבע טוען כי אביו היה תמים וכי סבר שהוא רוכש זכויות בעלות. עוד טען הנתבע כי במחיר אותו שילם סולימאן, ניתן היה לקנות בית אחר בתל אביב. אמנם יש בסיס לטענה לפיה אביו של הנתבע היה איש תמים ותם, ואפשר אפילו שלא הבין נכונה את החוזה עליו חתם, אולם אין בכך כדי להעניק לנתבע או לאביו זכויות "יש מאין". בבג'ני לא יכול היה להעביר לסולימאן יותר משהיה לו, ומשלא היו לבבג'ני זכויות קנייניות במקרקעין, הרי שזכויות שכאלה לא עברו גם אל סולימאן או אל הנתבע.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

17 פברואר 2014

ת"א 37650-09-10 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' לויאן ואח'

27. כל שנותר, אפוא, הוא זכויות שמקורן בחזקה רבת שנים, ככל שיש כאלה. לאמתו של דבר גם הנתבעים אינם טוענים בסיכומיהם אלא לזכויות של בר רשות מכללא, אשר זכאי לפיצויים כנגד הפינוי. לעניין תקופת החזקה, יש לראות את הנתבע כמי שמחזיק במבנה המקורי משנת 1997 ואילך, מועד הגירושין של הנתבעים 1 – 2. עד לשנת 1991 התגוררו במבנה המקורי הוריו של הנתבע, מנוחתם עדן, ורק בשנת 1997 שב הנתבע להתגורר במבנה זה. הנתבעת 2 מתגוררת במבנה E משנת 1972 ואילך. יתר הנתבעים – ילדי הנתבעים 1 – 2 מחזיקים במקרקעין יחד עם הנתבעים 1 – 2, ומכוחם.

28. את הטענה בדבר חזקה נוגדת זנחו הנתבעים בסיכומיהם, וטוב עשו.

ראשית, חזקה נוגדת היא טענה שאינה יכולה לדור בכפיפה אחת עם טענת בר רשות. מדובר בטענות המוציאות זו את זו. (לטיבה של החזקה הנוגדת ר' ע"א 3217/91 בנימין פלר נ' יורשי המנוח דב אקסלרוד ז"ל, פ"ד מז(2) 281, (1993); לכך שמדובר בטענות שאינן יכולות לבוא כאחד ר' תאק (שלום - ת"א) 28425/04 עמיהוד רצון נ' עיריית חולון, סע' 23).

שנית, חזקה נוגדת היא במהותה טענת התיישנות. בהתחשב בכך שאנו עוסקים במקרקעין מוסדרים (ר' נסח רישום, נספח 1 לתצהיר התובעת) הרי אנו באים בגדרו של סעיף 159(ב) לחוק המקרקעין הקובע כי "חוק ההתיישנות תשי"ח-1958, לא יחול על קיום זכות במקרקעין מוסדרים" אלא אם עומדת לטוען, טענת התיישנות טרם היכנסו של החוק לתוקף. בענייננו טוענים הנתבעים לחזקה במקרקעין משנת 1961 ואילך. חוק המקרקעין נכנס לתוקף בתחילת שנת 1970, בטרם שלמה תקופת ההתיישנות הקבועה בחוק ההתיישנות לעניין מקרקעין מוסדרים ועומדת על 25 שנה. (כל זאת בטרם נדרשנו להוראות המיוחדות בחוק המקרקעין בעניין התיישנות במקרקעי ציבור בכלל ובמקרקעי ייעוד בפרט).

29. מהו רישיון מכללא והאם היו הנתבעים לבני רשות מכללא במקרקעין? –

עקרונות היסוד בעניין רישיון מכללא במקרקעין מפורטים בע"א 32/77 אליאסף טבוליצקי נ' בית כנסת ובית מדרש חסידים, פ"ד ל"א (3) 210 (1977), ואלה הם: לשם יצירת רישיון של שימוש במקרקעין אין צורך בהסכם מפורש, ומספיקה התנהגותם של בעלי המקרקעין שממנה ניתן להסיק שהסכימו בדיעבד והשלימו עם שימוש של אדם אחר ברכושם; עובדה שעבר זמן רב מאז תפס האדם את הקרקע, ושמשך כל אותו זמן נמנע בעל הנכס מתגובה כלשהי למרות שידע על התפיסה, יכולה להעיד על הסכמתו, וליצור רישיון מכללא; רישיון מכללא כזה הינו רישיון חינוך גרידא לתקופה בלתי-מוגדרת, שאותו רשאי בעל המקרקעין לבטל בכל עת. הנה כי כן, על מנת להקים רשות מכללא יש להוכיח החזקה לאורך שנים בידיעת בעל המקרקעין, והעדר תגובה מצדו.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

17 פברואר 2014

ת"א 37650-09-10 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' לויאן ואח'

בנוגע לרשות מכללא במקרקעי ציבור נפסק כך:

"ואולם, אטעים כי "רשות מכללא" כזאת היא במהותה "רשות מכללא על-ידי מחדל", שהרי התנהגות המשיבה כלפי המבקשת לא נבעה מחשיבה כזאת או אחרת, אלא פשוט מכבודו ואיטיותו לעתים של המינהל הציבורי, העוסק ברכוש הציבור וידיו מלאות עבודה, ופעמים הוא יעיל יותר ופעמים פחות, וראיה לדבר שנקפו שנים עד שהוחל בטיפול בפינוי, וגם משהוחל נקפו עוד שנים עד הגשת תביעה, ומי ימלל אם ישנם עוד מקרים כאלה. בכגון דא על בית המשפט לדקדק היטב בבואו לגזור זכויות מנסיבות של מימי המינהל הציבורי ההולכים להם לאט...." (רע"א 10346/06, לילי ארז נ' מדינת ישראל משרד הביטחון (2007)).

במקרה בו נדונה תביעה לסילוק ידו של אדם שהקים קיוסק קבוע בשמורת הטבע יהודייה ללא רשות, קבע בית המשפט, בין היתר:

"מנהל מקרקעי ישראל אחראי על שטחים נרחבים במדינת ישראל. ברי, כי אין בידו להיות מודע בכל רגע נתון לפלישה לקרקעות עליהן הוא אחראי ולפעול להפסקת פלישה זו. יש להביא עובדה זו בחשבון עת בודקים האם יש בשתיקת המינהל באשר לפלישה למקרקעין בכדי ללמד על מתן הסכמה מכללא. לא בכל מקרה בו מתנהל המינהל בעצלתיים בטיפולו במקרקעין עליהם מופקד ובנקיטת צעדים נגד פולשים יש להסיק, כי ניתנה הסכמה מכללא לפלוני לעשות שימוש במקרקעין. קביעה, כי שתיקתו של מנהל מקרקעי ישראל מלמדת על הסכמה מכללא תעודד פלישה למקרקעי ציבור. תופעה אשר ראוי להילחם בה. " (תא (שלום - נצרת) 45065-07-10, מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל נ' משה סידון (7/1/2013)).

לשון אחרת, לא הרי שתיקת היחיד כשתיקת הרשויות המופקדות על מקרקעי הציבור הנפרסים על שטחים נרחבים. שתיקת היחיד אשר יודע כי אדם זר מחזיק במקרקעין השייכים לו לאורך זמן, יכולה ללמד על הסכמה מכללא לישיבתו של אותו אדם במקרקעין. לא כן שתיקת הרשויות. שתיקת הרשויות אינה מלמדת על הסכמה, אלא על אזלת יד ועל מיעוט המשאבים העומדים לרשות הרשויות לטפל בפולשים למקרקעי ציבור. זאת ועוד, לא הרי היחיד אשר רשאי למחול על זכויותיו ולהתיר לאחר שימוש חינוך במקרקעין השייכים לו, כהרי הרשויות המופקדות על שמירת מקרקעי הציבור ושומה עליהן לפעול במקרקעין במסגרת הדין. מנין זכות וסמכות לרשויות השונות למחול על זכויות הציבור במקרקעין?! לטעמי, יש לקבוע באופן בהיר וצלול כי לא תיתכן רשות מכללא במקרקעי ציבור. (ור' דברים דומים שכתבתי בתא"ק 49043-11-11 עמידר נ' חמאתי).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

17 פברואר 2014

ת"א 37650-09-10 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' לויאן ואח'

30. בענייננו ראינו שהמקרקעין או מקרקעין סמוכים נמסרו למשרד הביטחון בשנת 1951 והטיפול בהם הוחזר לרשות הפיתוח רק בשנת 2009. בדרך זו ארע שהנתבעים "חמקו מתחת לרדאר", ודבר ישיבתם במקרקעין לא התגלה לתובעת עד לשנת 2009. בנסיבות אלה, ספק רב אם יכולים הנתבעים להיבנות משתיקתה רבת השנים של רשות הפיתוח. שבעתיים נכון הדבר נוכח התהיות דלעיל בדבר עצם האפשרות ללמוד על רשות מכללא כשמדובר במקרקעי ציבור.

לסיכום, הנתבעים מחזיקים במקרקעין משנת 1961, אך דבר ישיבתם במקרקעין נתגלה לתובעת רק בשנת 2009. בסמוך לאחר מכן החלה התובעת לפעול לסילוק ידם של הנתבעים מהמקרקעין. הנתבעים אינם מחזיקים במקרקעין לאורך שנים בידיעת התובעת, אך גם לו נעשה הדבר בידיעתה אין בכך כדי להעניק לנתבעים זכויות כלשהן במקרקעין, ואפילו לא זכויות של בני רשות מכללא.

31. למעלה מן הצורך אציין כי גם לו נקבע שניתן לרכוש מעמד של בר רשות מכללא במקרקעי ציבור בנסיבות המתוארות לעיל, אין בכך כדי להגן על הנתבעים מפני פינוי. בעניין טבוליצקי הנ"ל ובמקרים רבים נוספים נפסק כי רשות חנים ניתן להפסיק בכל עת והיא מתבטלת עם הבעת רצונו של בעל המקרקעין להפסיקה. (ר' לדוגמה: עא 618/05 גדליהו דיאמנשטיין נ' מחלקת עבודות ציבוריות – מדינת ישראל (2007), להלן: "פרשת דיאמנשטיין")

הנתבעים לא טענו לרשות בלתי הדירה, וטוב עשו. זאת, בהתאם להלכה הקובעת כי "רשות חנים – לא כל שכן ברכוש הציבור – אינה יכולה ככלל להיות בלתי הדירה" (רע"א 977/06 בן חמו נ' מדינת ישראל (2006)). גם אם היו הנתבעים בני רשות מכללא במקרקעין הרי רשות זו פקעה ועברה מן העולם עם הגשת התביעה.

32. האם זכאים הנתבעים לפיצוי כנגד הפינוי והאם יש להתנות את הפינוי בפיצוי? – שניים הם המקורות האפשריים לפסיקת פיצויים בפינוי המקרקעין. מקור ראשון לפסיקת פיצויים הוא פרק ד' לחוק המקרקעין, שעניינו בנייה ונטיעה במקרקעי הזולת. פרק זה אינו רלוונטי לעניינינו הואיל והתובעת דורשת את סילוק המבנים שהקימו הנתבעים על המקרקעין. ממילא אין תחולה להוראת סע' 21 (ב) לחוק המקרקעין המחייב את בעל המקרקעין בתשלום מקום בו בחר לקיים את המחברים בידו. מקור אחר מתייחס לפיצוי ברשות בעת ביטול הרשות. בעניין זה נקבע בפסיקה כך:

"בר-רשות שהורשה להתגורר בנכס ללא תמורה, והרשות בוטלה, אינו זכאי אפוא לפיצויים מכוח הדין עבור ביטול הרשות, אולם יכול שיהיה זכאי לפיצויים מכוח הסכם מפורש או משתמע בין בעל המקרקעין לבין בר-הרשות. עם זאת יש לבחון כל מקרה לפי נסיבותיו תוך התחשבות בשיקולים של צדק. כך נאמר כי:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

17 פברואר 2014

ת"א 37650-09-10 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' לויאן ואח'

"לא בכל מקרה, בו ניתן רישיון ובעל הנכס מבקש לבטלו, דורש הצדק את המשך קיומו של הרישיון, ויש מקרים בהם ניתן, למשל, להסתפק בתשלום פיצויים, כפי שיש גם מקרים, בהם אין הצדק דורש אפילו את תשלומם של פיצויים כלשהם; אף היפוכו של הדבר הוא הנכון, היינו, יש נסיבות, בהן תשלום פיצויים בעקבות סילוק ידו של בעל הרישיון הוא דווקא שיכול לנגוד את תחושת הצדק" (דברי הנשיא שמגר בע"א 496/82 רוזן נ' סלונים [9], בעמ' 342; עוד ראו: רע"א 2701/95 כנעאן נ' גזאוי [10]; ע"א 126/83 אלעלמי נ' נג'ם אלחטיב [11]; ע"א 515/76 הנ"ל [4]; ע"א 332/63 נויפלד נ' ולדמן [12]; ע"א 346/62 הנ"ל [8]; בניאן בספרו הנ"ל [40], בעמ' 402-403; זלצמן, במאמרה הנ"ל [43], בעמ' 30).

(רע"א 1156/02 חיר נ' לידאי, פ"ד מז (3) 949 (2003), להלן: "פרשת ח'יר")

בכל מקרה, לא ניתן לפסוק לבר הרשות פיצוי על השקעותיו, בלא שהונחה בפני בית המשפט תשתית עובדתית לגבי ההשקעות והיקפן (פרשת ח'יר, בעמ' 957 – 958).

בעניין פיצוי בגין בנייה ללא היתר נפסק:

"ככל שעסקינן בנתבעת וגם אם היה מקום לקבל כי באה היא מכוחו של המנוח, הרי ששיקולי הצדק מחייבים את הקביעה כי אין לזכותה בפיצוי זה או אחר. מדובר במי שפלש למקרקעין ובעת שהחל בבנייה במקום, הותרה ואף הוגש כתב אישום כנגדו, ומשכך הצדק מחייב שלא ליתן לו או למי מטעמו פיצוי זה או אחר...."

(עא (תא) 2233/08 בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ נ' ברכה מנשה (פורסם בבב))

עוד נפסק כי בניה ללא היתר כדין במקרקעי ציבור לא תזכה את המחזיק בפיצויים בעת הפינוי. (רעא 9438/09 שלמה גואטה נ' מדינת ישראל (2010); וכן פרשת דיאמנשטיין)

נושא הפיצויים סוכם בע"א (מחוזי – ת"א) 1187-09 רמ-נח בע"מ נ' עבדי ואח' (2011), כך:

"הנה כי כן, מהפסיקה שהובאה עד כה מצאו בתי המשפט להורות על פינוי בר-רשות מכללא, מעת שבוטלה הרשות, עם זאת בחנו בתי המשפט אם זכאי המחזיק במקרקעין לפיצוי משיקולי צדק.

בין השיקולים אותם מנו בתי המשפט ניתן למנות את משך השנים בהם קיימת החזקה, אינטרס ההסתמכות והציפייה, חוקיות הבנייה ככל שנעשתה. בכל אותם מקרים הפיצוי ניתן לא בגין הפינוי, אלא בגין ההשקעות שהשקיע המחזיק במקרקעין ולאחר שנדרש להוכיח.

מול הזכות לפיצוי, הביאו בתי המשפט בחשבון גם את שווי השימוש הראוי שנעשה במקרקעין, ולכל הפחות מעת שהרשות בוטלה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

17 פברואר 2014

ת"א 37650-09-10 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' לויאן ואח'

בעניין התניית הפינוי בפיצויים נפסק:

"השאלה של גובה הפיצויים לא עמדה לפני בית המשפט המחוזי, משום שהתביעה הוגשה מטעם רשות הנמלים שביקשה אך לסלק את החברה על בעליה מן החלקה. בית המשפט קמא דחה את תביעת הרשות לסילוק היד, כנראה מתוך ההנחה שאין לפנות את בני-הרשות בתמורה הזכאים לפיצויים לפני שישולמו להם הפיצויים. הנחה זו אינה נראית בעיניי נכונה בנסיבות המקרה הנדון. זכות הפינוי העומדת לבעלי הקרקע כלפי בני הרשות עם סיום הרישיון אינה שלובה במקרה זה בזכות הפיצויים של בני הרשות. סיום הרשות מזכה את בעל המקרקעין לקבלת ההחזקה בחלקה מידי בני הרשות; בני הרשות מצדם זכאים להגיש תביעה נפרדת לפיצויים בשל סיום הרישיון. בתביעה זו ייקבעו המבחנים לקביעת היקף הפיצויים, וזאת על רקע הנסיבות המיוחדות, ביניהן ההשקעות שבוצעו על ידי בני הרשות. אין זה מתקבל על הדעת כי בנסיבות המקרה הנדון המחזיקים בחלקה ימשיכו להחזיק בה עד שיסתיימו כל ההליכים בתביעה (הנפרדת) של תשלום פיצויים."

(עא 7242/00 רשות הנמלים והרכבות נ' יוסף כדורי (2002))

33. עתה, לעניין שלפנינו. ראשית, כל ההלכות דלעיל עוסקות בשאלת תשלום הפיצויים לבר רשות בעת ביטול הרשות. משקבעתי בענייננו כי הנתבעים אינם בני רשות מכללא במקרקעין הרי שכלל לא עולה שאלת הפיצויים.

שנית, גם אם יוכר מעמד של הנתבעים כבני רשות במקרקעין הרי אין חולק שההשקעות במקרקעין לא נעשו בידיעת התובעת ובהסכמתה. בנוסף, הנתבעים לא הוכיחו את השקעותיהם במקרקעין ולא הציגו כל אסמכתא בעניין זה. נושא ההשקעות במקרקעין לא עמד כלל לדיון, ולא הוזכר על ידי הנתבעים עד לשלב הסיכומים. זאת ועוד, לא ניתן לראות באיזה מן ההשקעות שביצעו הנתבעים במקרקעין משום השבחה המזכה בפיצוי. הקרקע מיועדת לבניה חדשה ואת כל שבנו הנתבעים יש להרוס. יתר על כל אלה, הבנייה שנעשתה במבנה E נעשתה ללא היתר כדון, וגם מטעם זה לא זכאים הנתבעים לפיצויים בגינה.

שלישית, כנגד השקעות שהשקיעו הנתבעים במקרקעין, ככל שהיו כאלה, יש לזקוף לחובת הנתבעים דמי שימוש ראויים שנחסכו מהם לאורך שנים. גם את אלה יש להביא בחשבון במסגרת שיקולי הצדק, שעשויים לזכות את הנתבעים בפיצויים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

17 פברואר 2014

ת"א 37650-09-10 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' לויאן ואח'

34. הנתבעים טוענים עוד כי זכותם לפיצוי או דיור חלופי נובעת מההליך בשנת 1978, לאחר בניית מרפסת ללא היתר, אשר הוגש על ידי עיריית תל אביב, שם נקבע בפסק הדין נקבע כי הנתבעים לא יפוננו מהמבנים, וכי המבנים לא ייהרסו, עד לאחר מציאת דיור חלופי עבורם (עמוד 55, שורות 22-29). טענה זו אין לקבל הואיל ולא הומצא לבית המשפט ולו מסמך אחד להוכחת ההליך הנטען ומשמעותו. מקטעי הדברים שנשמעו בעניין זה מפי הנתבעים מדובר, ככל הנראה, בצו הריסה שניתן בהליך פלילי, לגביו הורה בית המשפט כי יש לעכב את ביצועו. גם בהנחה שאלה פני הדברים, ואין כל ראיה לכך, הרי שאין בכך כדי להקנות לנתבעים זכויות כלשהן במסגרת ההליך האזרחי המתברר בתביעה זו.

סוף דבר

35. לא מצאתי כי יש לנתבעים זכות כלשהי במקרקעין, לא זכות קניין ואף לא זכות של בר רשות מכללא. הנתבעים מחזיקים ללא זכות שבדין במקרקעי ציבור המיועדים בחלקם לפיתוח לרווחת הציבור ובחלקם לדרך, ועליהם לפנותם. אפס, גם לו קיבלתי את טענת הנתבעים בדבר היותם בני רשות מכללא במקרקעין בשל חזקה רבת שנים ושתיקה של התובעת, לא היה בכך כדי למנוע את פינוי הנתבעים מהמקרקעין. התובעת זכאית להודיע על ביטול הרשות והגשת התביעה כמוה כהודעה על דבר ביטול הרשות. אם תמצי לומר, אל מול רשות מכללא שמקורה בשתיקה התובעת, עומדת הודעת ביטול מכללא שמקורה בהגשת תביעה לסילוק יד.

36. לא הונחה לפניי תשתית עובדתית כלשהי להוכחת סכום הפיצויים המגיע לנתבעים, לשיטתם, כנגד הפינוי. מכל מקום, אין עילה שבדין להתנות את הפינוי בפיצוי, ואם סבורים הנתבעים כי הם זכאים לפיצויים כנגד הפינוי ייכבדו ויגישו תביעה נפרדת בעניין זה.

37. למרות כל האמור לעיל, בבואי לקבוע את מועד הפינוי לא אוכל להתעלם מן העובדה שמשפחה שלימה, 3 דורות (הנתבעים 1 – 2, ילדיהם – הנתבעים 3 – 9, וחלק מהנכדים), מתגוררת במקרקעין מזה עשרות שנים, ואין לה בית/בתים אחרים למגורים. בנסיבות אלה, אני רואה ליתן לנתבעים שהות של 18 חודש לפנות את המקרקעין.

38. בנסיבות העניין, ולפנים משורת הדין, לא אצווה על הנתבעים להרוס את שבנו במקרקעין ואף לא אשית עליהם את הוצאות המשפט, ובלבד שיפנו את המקרקעין במועד.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

17 פברואר 2014

ת"א 37650-09-10 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' לויאן ואח'

39. למרות שבמסגרת ההליכים בתיק זה ניתן לתובעת היתר לפיצול סעדים, כך שתוכל לתבוע מן הנתבעים תביעה כספית בנפרד מן התביעה לסילוק יד, אני ממליץ לתובעת שלא לעשות שימוש בהיתר זה, ולהסתפק בסילוק ידם של הנתבעים מהמקרקעין, אלא אם יגישו הנתבעים תביעה כספית נגד התובעת.

40. סוף דבר, הנתבעים יפנו את המקרקעין וימסרו את החזקה בהם לתובעת כשהמקרקעין פנויים מכל אדם וריקים מכל חפץ ששייך לנתבעים. הפינוי יבוצע לא יאוחר מיום 20/8/2015 בשעה 13:00.

אם יפנו הנתבעים את המקרקעין במועד, יישא כל צד בהוצאותיו. ברם, אם לא יפנו הנתבעים את המקרקעין במועד, ישלמו הנתבעים לתובעת הוצאות משפט בסך 5,000 ₪ ושכ"ט עו"ד בסך 15,000 ₪, והתובעת תהא רשאית לנקוט בהליכי הוצאה לפועל לביצוע פסק הדין.

41. בשולי הדברים, אני מציע לנצל את השהות שעד למועד הפינוי, על מנת לבדוק אם זכאים הנתבעים או מי מהם לפתרון דיור במסגרת הדיור הציבורי, לבל יימצאו הנתבעים ללא קורת גג בהגיע מועד הפינוי. למען הסר ספק, אין בכך כדי לעכב את ביצוע הפינוי במועד.

ניתן היום, י"ז אדר תשע"ד, 17 פברואר 2014, בהעדר הצדדים.


ישי קורן, שופט



נספח 2

פסק דין מחוזי

עמ' 24

בית משפט המחוזי
בתל אביב

ע"א 1280-06-14
בפני כבוד השופט סגן הנשיאה
יצחק ענבר, כבוד השופט
שבה יהודית, כבוד השופט
שאל שוחט

בעניין:

1. לויאן ניסן ת"ז 42959536

2. לויאן אסתר ת"ז 050339464

3. לויאן אורטל ת"ז 300683125

4. לויאן עדיאל ת"ז 201630308

5. לויאן חביבה ת"ז 060844461

6. לויאן לילך ת"ז 032039935

7. לויאן ליאת ת"ז 032039943

8. לויאן אלראמי ת"ז 03063245

9. לויאן שלמה.
(המערערים)

ע"י ב"כ עו"ד מ. גולדשטיין
מרחוב החבצלת 38 קרית עקרון ת.ד. 76920 6560
טל' 08-9102034 פקס: 08-8668844

נגד

רשות הפיתוח
במובן חוק רשות הפיתוח (העברת נכסים) תש"י 1950
לחוק יסודות מקרקעי ישראל תש"ך 1960
ולחוק ממ"י תש"ך 1960 באמצעות סוכנו:
"עמידר" החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ח.צ. 520017393.
על ידי ב"כ עו"ד לאור עמידור /או רונית ליבשין ואח'.
מרח' דרך מנחם בגין 148, תל אביב 64921
טל: 03-6912265 פקס: 03-6911093

הודעה

1. המערערים מתכבדים להודיע לבית המשפט הנכבד כי הם מקבלים את הצעת בית המשפט הנכבד

תק לידי בא כוח המערערים.

מוטי גולדשטיין, עו"ד
ב"כ המערערים

פסק דין	19/10/2015
בקשה 14 בתיק 1280-06-14	
שו' יצחק ענבר	
ניתן למוסכם תוקף של פסק דין, ללא צו להוצאות. העירבון יוחזר למערערים באמצעות בא כוחם.	