



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5281-04-17 עיריית תל-אביב-יפו נ' חמדאן ואח'

לפני כבוד השופט יגאל נמרודי

התובעת: עיריית תל-אביב-יפו

נגד

הנתבעים: 1. רגב חמדאן  
2. אחמד חמדאן  
3. סייסיכ נוהא

### פסק דין

#### בעניינו של נתבע 2

לפניי תביעה לסילוק יד וחיוב בתשלום דמי שימוש ראויים.

1. רשות הפיתוח היא הבעלים הרשומים של המקרקעין הידועים כחלקה 49 בגוש 8997 (בשטח של 264 מ"ר) המצויים ברחוב יפת 166 בתל-אביב-יפו (להלן – **המקרקעין**), כך כעולה מנסח רישום שהופק ביום 20.1.2019 [נ/1]. בהתאם למצוין בנסח, המקרקעין עברו הליך של הסדר והרישום על שם רשות הפיתוח הוא מיום 3.11.2009. התובעת טענה כי היא זכאית להירשם כבעלים של המקרקעין, על יסוד פסק דין שניתן ביום 14.7.2010 בהליך משפטי שהתנהל בינה לבין פקיד הסדר המקרקעין ורשות הפיתוח (ה"פ (מחוזי ת"א) 1823/09 **עיריית תל-אביב נ' פקיד הסדר המקרקעין** (17.7.2010) (להלן – **פסק הדין**)). התובעת טענה כי "הנתבעים פלשו לחלק מהמקרקעין, בשטח כולל של כ-49 מ"ר [...] הכל ללא רשות ו/או הרשאה ושלא כדין" (סעיף 6 לכתב התביעה). התביעה הוגשה כנגד שלושה נתבעים. נתבעים 1 ו-3 טענו כי אין להם קשר למקרקעין, וביום 7.5.2018 ניתן כנגדם פסק-דין המורה על פינויים מהמקרקעין. התביעה הוסיפה להתנהל כנגד הנתבע 2 בלבד (להלן – **הנתבע**), כאשר פסק-הדין לחובת הנתבעים 1 ו-3 אינו נזקף לחובתו. התובעת עותרת לפניי הנתבע וחיובו בתשלום של דמי שימוש עבור שבע השנים שקדמו להגשת התביעה, בשיעור של 277,200 ₪.

2. הנתבע טען כי הסמכות העניינית לדון בתביעה מסורה לבית המשפט המחוזי, זאת "בהעדר כל זכות חוקית או זכות בעלות לתובעת" (סעיף 2 לכתב התביעה); הוא הוסיף כי התובעת "[...]לא הציגה כל מסמך חוקי או רשמי להוכחת בעלותה במקרקעין", ו"אם התובעת הייתה בודקת מצב הרישום לגבי המקרקעין והרישום ההיסטורי הייתה מגלה שהמקרקעין שייכים למשפחת הנתבעים על דורותיה כפי שעולה ממסמכי הרישום המצ"ב לכתב ההגנה". הנתבע הדגיש כי הוא אוחז ברשותו בנסח המקורי המעיד על בעלות המשפחה (סעיף 3 לכתב ההגנה). הנתבע הוסיף וטען להתיישנות עילת התביעה, לשיהוי בהגשתה (סעיף 10 לכתב ההגנה) ולחוסר תום לב מצד התובעת (סעיף 11 לכתב ההגנה). אשר להליך המשפטי מכוחו טוענת התובעת לזכויות במקרקעין, הנתבע השיב כי משפחתו לא הייתה שותפה לאותו הליך משפטי, על אף שהתובעת כמו גם מנהל מקרקעי ישראל ובעלי הדין בהליך המשפטי כאמור מודעים להחזקתו של הנתבע במקרקעין, מטעם המשפחה, מזה שנים (סעיף 24 לכתב ההגנה). עוד טען הנתבע, כי משפחתו שילמה משך שנים את מסי הארנונה



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5281-04-17 עיריית תל-אביב-יפו נ' חמדאן ואח'

וכיום הוא נושא בתשלום (סעיף 32 לכתב ההגנה). הנתבע הכחיש את טענת התובעת בדבר זכותה לגבות דמי שימוש ראויים, על יסוד נימוקי ההגנה שהובאו על ידו (סעיף 35 לכתב ההגנה).  
3. המקרקעין מוסדרים. סעיף 81 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], התשכ"ט-1969 מורה:

הרישום של מקרקעין בפנקס החדש יבטל כל זכות הסותרת אותו רישום, אם אין בפקודה זו הוראה אחרת לעניין זה.

סעיף 125(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן – **חוק המקרקעין**) מורה:

רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתכנון, אולם אין בכך כדי לגרוע מהוראות סעיפים 93 עד 97 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969.

4. **בהתאם לנסח הרישום, רשות הפיתוח היא הבעלים של המקרקעין.** נתון זה, הוא כשלעצמו, מונע מהנתבע לטעון להיותו (הוא עצמו או מי מטעם משפחתו) בעלים של המקרקעין. הבעלות משתקפת מהרישום בנסח העדכני. אין די בטיעון עמום, כללי או היסטורי על אודות הבעלות. אין די בהסתמכות על נסח רישום ישן, אשר האמור בו אינו משתקף בנסח הרישום העדכני – לאחר שהמקרקעין עברו הליך של הסדר. אף אין די בטיעון כללי לפיו הבעלות היא של "המשפחה". "משפחה" אינה אישיות משפטית. היא מורכבת מפרטים. יחידי המשפחה הם שעשויים להיות רשומים כבעלים. אם בן המשפחה הרשום נפטר, יש להציג את האסמכתאות הרלוונטיות להוכחת מי שזכאי להירשם במקומו (צו קיום צוואה; צו ירושה; תעודת פטירה ואישור של משרד הפנים על אודות בני המשפחה מדרגה ראשונה). התייחסות מפורטת וברורה לרישום העדכני נעדרה מכתב ההגנה. היא נעדרה גם במהלך ניהול ההליך המשפטי. חסרונה ניכר גם כאשר בוחנים את כתב הסיכומים שהגיש הנתבע.

5. הנתבע אפוא אינו בעלים של המקרקעין. רשות הפיתוח היא הבעלים. מהו אפוא מעמדה המשפטי של התובעת ביחס למקרקעין? בעניין זה דייקה התובעת. היא טענה כי היא זכאית להירשם כבעלים של המקרקעין. הגדרה זו עולה בביורר מפסק הדין. מצוין בו כי "המינהל אינו מתנגד לרישום הזכויות במקרקעין [...] על שמה של העירייה וזאת בכפוף להמצאת כל האישורים הנדרשים על פי הוראות כל דין ונהלי רישום והסדר מקרקעין" (סעיף 1 לפסק הדין). מדובר בהסכמה על אודות סעד הצהרתי בדבר הסבת רישום הבעלות משמו של הבעלים הרשום (רשות הפיתוח; רשות הפיתוח אינה נזכרת במישרין בפסק הדין, אולם היא מיוצגת בהליך על ידי מינהל מקרקעי ישראל) לשמה של התובעת. ההצהרה היא תחליף לשטר העברת זכויות. חתימה של מוכר וקונה על שטרות אינה מספיקה לצורך שינוי רישום בעלות במרשם. יש צורך בהצגה של מסמכים נוספים המתייחסים להיבטי מס וכיוצא באלה אישורים. לפיכך, ההצהרה בפסק הדין אינה מספיקה. נלווית לה אפוא בפסק הדין הוראה משלימה (הוראה שגרתית) שלפיה הרישום בפועל מותנה בהצגת מסמכים נוספים. די בכך כדי להניח תשתית עובדתית ומשפטית ברורה ומוצקה לפיה התובעת היא בבחינת "מי שזכאי להחזיק" במקרקעין, כאמור בסעיף 16 לחוק המקרקעין.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5281-04-17 עיריית תל-אביב-יפו נ' חמדאן ואח'

6. הנתבע מעלה מספר הסתייגויות כנגד פסק הדין והסתמכות התובעת עליו:

**אחת** – הנתבע טען כי התובעת אינה הבעלים של המקרקעין. אכן, התובעת אינה הבעלים, אולם מפסק הדין עולה בבירור כי הבעלים (רשות הפיתוח) הסכים (הנוסח המדויק הוא: "המינהל אינו מתנגד") לרישום התובעת כבעלים במקומו;

**שנייה** – הנתבע טען כי פסק הדין כולל תנאים שלא התקיימו. אכן, התנאים לא התקיימו. אילו היו מתקיימים, הייתה התובעת נרשמת זה מכבר כבעלים. אלא שהיא כלל אינה טוענת שהיא הבעלים, אלא שהיא זכאית להירשם כבעלים. כמפורט להן, מעמד זה של "מי שזכאי להחזיק" במקרקעין (סעיף 16 לחוק המקרקעין) מספיק לצורך הגשת התביעה. ודוק: מי שזכאי להירשם כבעלים (בכפוף להצגת אישורים "על פי הוראות כל דין ונהלי רישום והסדר מקרקעין"; סעיף 1 לפסק הדין) הוא בבחינת "מי שזכאי להחזיק במקרקעין";

**שלישית** – הנתבע טען כי התביעה נדחתה. אכן, בסעיפים 2 ו-3 לפסק הדין (למעשה, להסכם הפשרה המתוקן שקיבל תוקף של פסק דין) נקבע כי התביעה נדחתה. הניסוח אמנם אינו מוצלח. מחד גיסא, המינהל אינו מתנגד לרישום הזכויות במקרקעין על שם התובעת; מאידך גיסא, התביעה כנגד המינהל (ופקיד ההסדר) נדחתה. אלא שכוונת הצדדים לפסק הדין ברורה. ההוראה העצמאית בהסכם הפשרה המתוקן, על-פיה הזכויות במקרקעין יירשמו על שם התובעת, אף היא זכתה ל"תוקף של פסק דין", כאמור בסעיף 4 להסכם הפשרה המתוקן (שקיבל, כאמור, תוקף של פסק דין);

**רביעית** – הנתבע טען כי "התובעת אינה מפרטת בתביעתה מה העילה ומכוח מה הגישה התביעה" (סעיף 21 לכתב ההגנה). התביעה הוגשה על יסוד הוראת סעיף 16 לחוק המקרקעין ("בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם זכאי לדרוש מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין"). הדבר עולה בבירור מניסוח כתב התביעה, כמו גם מהאמור בסעיף 14 לכתב התביעה;

**חמישית** – הנתבע טען כי הוא (כמו גם משפחתו) לא נטל חלק בהליך המשפטי מושא פסק הדין. אין בטיעון זה כדי לסייע לו. פסק הדין ניתן כאשר החניב על פי פסק הדין הוא הבעלים הרשום (רשות הפיתוח היא הבעלים; התביעה הוגשה כנגד מינהל מקרקעי ישראל). פסק הדין עצמו אינו מקפח את הנתבע, שהרי הוא עוסק בסוגיית הבעלות ושינוי זהות הבעלים, בהתאם לנקודת הזמן הרלוונטית – בעת הגשת התביעה ומתן פסק הדין – **14.10.2010**. פסק הדין עוסק בשינוי הבעלות משמה של מי שרשומה כבעלים (לאחר הליך הסדר) – רשות הפיתוח – לשמה של התובעת.

אם קיים הליך משפטי במסגרתו קופחו זכויות הנתבע או מי מטעם משפחתו (פסק דיני אינו עוסק בסוגיה זו ואינו קובע דבר בסוגיה), הרי שהדבר אירע במועד מוקדם יותר. הנתבע, בטיעונו, לא התמודד עם המצב המשפטי המדויק. אוסיף על כך להלן.

7. בהתאם לדין, בעלים של מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם – כך התובעת, בהינתן הוראות פסק הדין, כאמור לעיל – זכאי לדרוש מסירה של המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין (סעיף 16 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969; עת"מ 1801-04-11 **בן עמרם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית אתא** (24.1.2012)). על מחזיק מוטל להוכיח את זכותו להמשיך ולהחזיק במקרקעין



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5281-04-17 עיריית תל-אביב-יפו נ' חמדאן ואח'

(ע"א 483/62 קוד' נ' לנדוי, פ"ד יז 1953 (1963); ע"א (מחוזי ת"א) 16482/92 עיריית תל אביב נ' גרינשטיין, פ"מ תשנ"ג(4) 353 (1994)).

8. בחנתי את טענות הצדדים, העדויות, הראיות והסיכומים שנשמעו לפניי. נחה דעתי לפיה דין התביעה להתקבל – ככל שהיא מתייחסת לסעד העיקרי – סעד הפינוי, ולדחות את התביעה, ככל שהיא מתייחסת לסעד הכספי: **סעד הפינוי** – לא עלה בידי הנתבע להניח תשתית עובדתית ומשפטית המזכה אותו להוסיף ולהחזיק בנכס; **הסעד הכספי** – הנתבע ברשות במקרקעין. בנסיבות העניין, אין עילה לחיובו בתשלום של דמי שימוש ראויים.

### סעד הפינוי

9. כאמור, טיעון סדור, מפורט וממוסמך המבאר את השתלשלות העניינים הרלוונטית מנקודת מבטו של הנתבע לא הובא. גם התובעת לא תרמה בטיעונה להצגה של המסכת העובדתית ההיסטורית המלאה. כל צד נסמך על נסח רישום התומך בעמדתו. התובעת – על נסח עדכני, לפיו רשות הפיתוח היא הבעלים של המקרקעין (היא הציגה אסמכתה – פסק הדין – המלמדת על זיקתה לנכס; אסמכתה זו מספקת לצורך קידום עילת הפינוי. הצגת הדברים על ידי התובעת נמצאה חסרה, ככל שמדובר בתביעה לסעד הכספי. על כך אפרט להלן). הנתבע נסמך על נסח ישן. הוא לא התמודד עם חלוף הזמן והשינויים במרשם. מסמך רלוונטי – **נסח היסטורי** (נסח רישום מלא הכולל גם רשומות שבוטלו; להבדיל מנסח רישום ישן המתייחס לנקודת זמן נתונה) – **לא הוצג**.

10. בסופו של יום, לא עלה בידי הנתבע להניח תשתית עובדתית ומשפטית המזכה אותו להוסיף ולהחזיק במקרקעין, על-אף הרישום לטובת רשות הפיתוח וזיקתה המשפטית של התובעת למקרקעין – כפי שבאה לידי ביטוי בפסק-הדין. נסח הרישום (הנסח העדכני; הנסח היחיד הרלוונטי לעניין) ופסק הדין, משמיעים כי התובעת היא "ימי שזכאי להחזיק" במקרקעין (סעיף 16 לחוק המקרקעין). די בכך על-מנת להביא לקבלת התביעה, בכל הקשור לסעד הפינוי שנתבע.

11. כאמור, בהתאם לנסח רישום ישן שהוצג (נספח א' לתצהיר הנתבע), סבתו המנוחה של הנתבע הייתה בעלת הזכויות במקרקעין (היא נפטרה ביום 1.12.1957 (נספח ג(1) לתצהיר הנתבע). השתלשלות העניינית המלאה על-פיה שונה הרישום לא הוצגה. הנתבע טען כי משפחתו החזיקה במקרקעין כל השנים. לבד מהנתבע, לא העיד כל עד מטעמו בהליך. אין בטיעון חלקי זה, בדבר זיקה היסטורית של סבתו המנוחה של הנתבע למקרקעין, כדי להקים זכות להוסיף ולהחזיק גם כיום במקרקעין.

12. למעלה מהדרוש, וכאמרת אגב, אבהיר כי מתכתובת חלקית, לא רציפה, שהציג הנתבע, המתייחסת למקרקעין אחרים (ככל הנראה סמוכים) (ראו נספחי תצהיר הנתבע: ב/1 – 8/ב; ראו בין היתר נספח ב/7 – מכתבה מיום 24.12.1963 של המדינה, המתייחס לחלקה 254 בגוש 7030 (מדובר בפרטי גוש חלקה שונים מפרטי המקרקעין מושא ההליך הנוכחי), לפיו "החלקה הנ"ל שהיתה רשומה בכרטסת ספר הנכסים שלו כנכס נפקד נמכרה ע"י האפוטרופוס לנכסי נפקדים לרשות הפיתוח", המכירה הייתה במחיר 20,000 ל"י ו"במידה ומרשותיך יוכיחו את זכויותיהם לגבי החלקה הנ"ל,



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5281-04-17 עיריית תל-אביב-יפו נ' חמדאן ואח'

נהיה מוכנים לשלם להן תמורה בגובה כפי שאנו נוהגים לשלם..."), כמו גם מעצם העובדה שרשות הפיתוח היא הבעלים הרשום של המקרקעין, כמו גם אמירות שונות של הנתבע בדבר "הפקעה" של מקרקעין השייכים לסבתא (עדות הנתבע: עמ' 23, ש' 20-21; עמ' 24, ש' 12, 17), קיימת אפשרות כי סבתו המנוחה של הנתבע נפקדה בזמנו מהמקרקעין או נחשבה לנפקדת, אז הוקנו המקרקעין למדינה ובהמשך נמכרו לרשות הפיתוח.

13. אם כך הם פני הדברים (כאמור, קביעה קטיגורית אינה אפשרית, בהינתן המסד העובדתי החסר בהליך), הרי שככלל הוראות חוק נכסי נפקדים, תש"י-1950 (להלן – חוק נכסי נפקדים; הוראות שהן בבחינת תקנת שוק), מציבות מחסום משפטי מפני המשך ההחזקה במקרקעין (ראו הוראת סעיף 17(א) לחוק נכסי נפקדים (כשרותן של עסקות): "כל עסקה שנעשתה בתום לבב בין האפוטרופוס ובין אדם אחר בכל נכס שהאפוטרופוס חשבו בשעת העסקה לנכס מוקנה לא תיפסל ותעמוד בתקפה גם אם יוכח שהנכס לא היה אותה שעה נכס מוקנה"; ראו גם הוראת סעיף 18 לחוק האמור). הליך שמטרתו להביא לשחרור המקרקעין – אין מקומו להתברר בהליך הנוכחי (אמירה זו מופנית בהינתן האמור בנספח ב/8 לתצהיר הנתבע, המתייחס בין היתר לבקשה שעניינה "שחרור חלקיכם בחלקות 79, 78, 75-64, 62-40 בגוש 7034" (בעניינו: המקרקעין מצויים בגוש 8997 חלקה 49, כאשר המספרים הישנים של החלקה הם: גוש 7034, חלקה 40, 64). מכתבו זה של מינהל מקרקעי ישראל הופנה אל "יורשי מוסטפא אל מדהון", אשר אלמנתו היא סבתו המנוחה של התובע. באותו מכתב נמסר כי המינהל מטפל בבקשה לתשלום פיצויים (בחלקה 254, זו אינה החלקה הנדונה בענייננו) וכן בבקשה ל"שחרור" של חלקה שמתבררת בהליך הנוכחי. הנמענים (יורשי המנוח) התבקשו לדאוג להצגת צווי ירושה בענייניו של המנוח הנזכר במכתב והמנוחה – היא סבתו של הנתבע. ככל הנראה הם לא פעלו בהתאם, והמקרקעין לא "שוחררו". מכתב זה אמנם מעורר קושי, בהינתן העובדה שהוא נכתב בשנת 1994, בשלב מתקדם מאוד ביחס למועד הרישום על שם רשות הפיתוח (לפי נספח ד' לתצהיר הנתבע: רישום משנת 1979; הליכי ההסדר התקיימו מאוחר יותר).

14. בהחלטה מיום 30.1.2018 צוין כי אם ינקטו הנתבעים או מי מהם בהליך מתאים לצורך ביסוס טענת הבעלות במקרקעין עד למועד נתון, ישקול בית המשפט להורות על עיכוב ההליכים עד להכרעה בתביעה כאמור. בדיון השני בתיק, מיום 7.5.2018, הודיע ב"כ הנתבעים: "לא ראיתי צורך לפנות לבית המשפט לאחר שראיתי את תצהיר התובעת. בהחלטה מאותו היום נקבע כי משלא ננקט הליך משפטי מתאים, יישמעו הראיות בהליך (עמ' 7, ש' 25-28). הנתבע אפוא העלה טיעונים כללים בדבר פנייה אל פקיד ההסדר (עמ' 5, למטה), וכן צירף מספר מסמכים לתצהירו, אלא שאין די בטיעון כללי כאמור המובא בהליך הנוכחי, כל זאת כאשר רשות הפיתוח רשומה כבעלים במקרקעין – אשר הינם מוסדרים – והתובעת הניחה תשתית עובדתית מבוססת בדבר זכות להירשם כבעלים, והיא בכל מקרה בבחינת "מי שזכאי להחזיק" במקרקעין, כאמור בסעיף 16 לחוק המקרקעין.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5281-04-17 עיריית תל-אביב-יפו נ' חמדאן ואח'

15. להשלמת התמונה ולמעלה מהדרוש אציין, כי אף בהנחה כי לא היה מקום לדרוש מיורשי עיזבון סבתו המנוחה של הנתבע לפנות את המקרקעין (איני קובע כד), הרי שלא עלה בידי הנתבע להניח תשתית עובדתית לפיה הוא אכן יורשה.

### סעד הכספי

16. הנתבע מחזיק במקרקעין שנים ארוכות. בעבר הייתה סבתו המנוחה של הנתבע רשומה כבעלים של המקרקעין. הנתבע טען כי המקרקעין "מעולם לא ננטשו ע"י המשפחה" (סעיף 4 לתצהיר הנתבע). הוא העיד: "אני נמצא שם מדורי דורות שעוד לפני קום המדינה" (עמ' 24, ש' 6), וכן: "אני לקחתי את זה מאימא והיא לקחה את זה מסבתא" (עמ' 24, ש' 9). מהו המועד המדויק בו החל הנתבע – הוא עצמו – להחזיק במקרקעין, לא הובהר. עולה עם זאת כי הוא מחזיק במקרקעין שנים ארוכות. כן עולה כי הבעלים – רשות הפיתוח, ומי שזכאי להחזיק במקרקעין – התובעת – לא פנו אל הנתבע בדרישה למסור את החזקה, אלא בשלב מתקדם מאוד, למעשה – זמן לא רב (יחסית) טרם מועד הגשת התביעה. דרישה כאמור מצד רשות הפיתוח לא הוצגה. הדרישה שהוצגה מתייחסת לפנייה מיום 1.11.2015 של הנתבעת (נספח ה לתצהיר עדת התביעה). מדובר בדרישה יחידה, לא מפורטת ולא מדויקת. הגדרת הנתבע כ"פולש" אינה משקפת את מצב הדברים כהווייתו. הנתבע אינו בבחינת פולש, אלא ברשות. למעשה – מדובר בברשות בעל מעמד מיוחד. על פי גרסתו, שהיא אמנם עדות יחידה, הוא נמצא במקום שנים רבות, קודם לכן החזיקה במקרקעין אמו המנוחה, ועוד קודם לכן סבתו המנוחה, אשר הייתה רשומה כבעלים. עולה כי בשלב נתון אף התנהל דין ודברים בניסיון לבחון "שחרור" של המקרקעין (נספח ב/8 לתצהיר הנתבע; מכתב משנת 1994). הנתבע, אפוא, נמצא במקום שנים, ללא שרשות הפיתוח (הבעלים) הציבה לפניו דרישה בכתב להתפנות. התובעת עצמה פנתה בדרישה לפינוי מבלי להביא בחשבון את מכלול נסיבות העניין.

17. הנתבע אפוא אינו פולש. הוא ברשות. מדובר ברשות הדירה. ככלל, רשות זו באה על סיומה עם מסירת הודעה של הבעלים או הזכאי להחזיק במקרקעין – התובעת – על דרישתה לקבל חזקה במקרקעין. הגשת התביעה עולה כדי הודעה כדין. ככלל, עם מסירת הודעה בדבר סיום ההרשאה, לא יכולה לעמוד לנתבע הגנה כלשהי מפני פינוי מהמקום [ע"א 3846/13 מדינת ישראל נ' היפר-חלף (21.7.2015); ע"א 6757/13 נחום נ' מדינת ישראל (19.8.2017); רע"א 10346/06 ארז נ' מדינת ישראל (12.6.2007); רע"א 7607/16 שלום נ' מנהל מקרקעי ישראל (30.10.2016); ראו גם ע"א (מחוזי ת"א) 43018-10-15 עיריית תל-אביב נ' שובלי (8.3.2017)]. הרשות אשר ניתנה לנתבע באה אפוא על סיומה. אין מקום לחייבו בתשלום דמי שימוש בגין התקופה במהלכה הוא החזיק במקרקעין מכוח אותה רשות. עם זאת, משנמסרה לו דרישת הפינוי, יש להעניק לנתבע שהות לצורך היערכות. פרק הזמן שיש להעמיד לרשותו – פרק זמן במהלכו אין לחייבו בתשלום של דמי שימוש – אמור להביא בחשבון את מכלול נסיבות העניין. תקופת ההחזקה מהווה שיקול חשוב. נסיבותיו הייחודיות של העניין – העובדה שסבתו המנוחה של הנתבע הייתה בעבר הבעלים של המקרקעין, אשר ככל הנראה הרישום בעניינם שונה מכוח הוראות חוק נכסי נפקדים, ובשלב מסוים אף הייתה



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5281-04-17 עיריית תל-אביב-יפו נ' חמדאן ואח'

נכונות לבחון "שחרור" של המקרקעין לטובת היורשים – כל אלו מצדיקים לקבוע תקופת היערכות ממושכת. אני מעמיד את התקופה כאמור – באופן חריג וייחודי – למשך פרק הזמן שמיום מכתב הדרישה ששיגרה התובעת ועד ליום 31.10.2019 בשעה 14:00. במהלך פרק הזמן כאמור לא נדרש הנתבע לשאת בתשלום של דמי שימוש.

### התייחסות לטענות נוספות

18. **תשלום ארנונה**: תשלום מסים, אשר לא הוכח (הנתבע לא הביא ראיות תומכות. לא הוצגה ולו קבלה אחת המעידה על תשלום), אינו יוצר זכות במקרקעין ואין בעצם תשלום מסים כדי להעיד על זכויות הנתבע במקרקעין (ע"פ (מחוזי תל אביב) 304/97 קינדרמן נ' מדינת ישראל, פסקה ששית (10.9.97); ע"פ (מחוזי חיפה) 2079/02 חלבי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רכס הכרמל, פסקה שמינית (9.5.02)). לכל היותר, יש בדבר להצביע על החזקה בפועל. אלא שבזו האחרונה לא די. נדרש להראות גם מקור חוקי להחזקה שכזו ולהוסיף ולהחזיק במקרקעין.

19. **התיישנות ושיהוי**: המקרקעין בענייננו עברו הליכי הסדר. סעיף 159(ב) לחוק המקרקעין קובע כי "חוק ההתיישנות, תשי"ח-1958, לא יחול על תביעות לקיום זכות במקרקעין מוסדרים, אולם אין בכך כדי למנוע טענה מכוח ההתיישנות שאדם היה זכאי לטעון אותה לפני תחילת חוק זה". התביעה אפוא לא התיישנה. מעצם טיבה ואופייה של טענת שיהוי, כטענה שמבקשת לשנות את תקופת ההתיישנות, נפסק כי "[...] התנאים לקבלה הם מטבע הדברים מחמירים, ונסיבות החלתה נדירות [...]". (ע"א 6805/99 תלמוד תורה הכללי והשיבה הגדולה עץ החיים בירושלים נ' הוועדה המקורית לתכנון ולבנייה ירושלים, פ"ד נז(5) 433, 445 (2003)). באותו עניין נקבע כי השתהות בהגשת תביעה אינה כשלעצמה שיהוי במובנו במשפט. שיהוי בתוך תקופת ההתיישנות נוצר מקום שיש בהשתהות בהגשת התביעה שימוש לא נאות בזכות התביעה של התובע העולה כדי ניצול לרעה של ההליך המשפטי, ופגיעה בציפייה הלגיטימית של הנתבע שלא להיתבע (שם, בעמ' 446). לצורך ביסוס טענת שיהוי על הטוען לכך להוכיח כי בנסיבות המקרה זנח התובע את זכות התביעה העומדת לו או שבמשך הזמן שינה הנתבע את מצבו לרעה. תנאי נוסף קיים: התנאי בדבר שינוי מצבו לרעה של הנתבע אחוז ושלוש בדרישה כי שינוי כאמור ינבע מהתנהגותו הבלתי ראויה של התובע. היינו, אין מדובר בשינוי לרעה בנסיבות אובייקטיביות שאינן תלויות בתובע (שם, בעמ' 446). אין בטענת שיהוי כללית ביותר שנטענה כדי לאיין את עילת התביעה. לא מתקיימים בעניינו אותם תנאים מחמירים ואותן נסיבות נדירות שמצדיקות לאיין את התביעה.

20. הנתבע עתר בבקשה להורות על עיכוב ההליכים בתביעה הנוכחית עד להכרעה בתביעה שהוא הגיש לפני בית המשפט המחוזי. לאחר בחינה של הבקשה, התשובה והתגובה לתשובה, כמו גם נסיבות העניין, לא ראיתי מקום לעכב את מתן פסק הדין בתביעה הנוכחית. שני נימוקים עומדים ביסוד החלטתי: **נימוק עיקרי** – לא שוכנעתי כי יש בתביעה שהגיש הנתבע כדי להתגבר על המשוכה הניצבת לפניו (אף שרשות הפיתוח ופקיד ההסדר הם צדדים לאותו הליך). אם תקבל תביעתו, יבוטל פסק הדין לטובת התובעת. עדיין – אין בכך כדי להכיר בזכותו של הנתבע להוסיף ולהחזיק



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5281-04-17 עיריית תל-אביב-יפו נ' חמדאן ואח'

במקרקעין, שהרי רשות הפיתוח – היא ולא הנתבע – תוסיף להיות הבעלים של המקרקעין, על כל הכרוך והמשתמע מכך; **נימוק משני** – כבר בשלב הדיון הראשון בהליך שלפניי הוצע לנתבע לפנות בהליך משפטי מתאים (אין הכוונה להליך הנוכחי אותו יזם הנתבע). התייחסות נוספת לסוגיה הובאה גם בדיון השני. רק לאחר שנשמעו הראיות בחר הנתבע להגיש את התביעה. כיום אין הצדקה להימנע ממתן פסק דין בתביעה שהראיות בה נשמעו ולנתבע הייתה שהות מספקת לצורך הגשת תביעה מתאימה עוד קודם לכן.

21. טענות נוספות שהועלו ולא זכו להתייחסות פרטנית בפסק-הדין נמצאו על ידי בלתי רלוונטיות להכרעה.

### סיכום

- א. ניתן בזה צו לפינוי וסילוק יד של הנתבע וכל מי שנמצא מטעמו מהמקרקעין, כהגדרתם לעיל, ולהשיב את החזקה בהם לתובעת עד ליום 31.10.2019 בשעה 14:00.
- ב. התביעה לתשלום דמי שימוש ראויים – נדחית.
- ג. הנתבע יישא בהוצאות התובעת – על סך של 1,500 ₪, וכן בשכר טרחת ב"כ התובעת על סך של 10,000 ₪, כל זאת בתוך 30 יום.

המזכירות תשלח העתק מפסק-הדין אל ב"כ הצדדים.

ניתן היום, י"א תמוז תשע"ט, 14 יולי 2019, בהעדר הצדדים.

יגאל נמרודי, שופט