|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית משפט לעניני משפחה בקריית גת בשבתו בבימ"ש אשדוד** | | |
|  | | |
| פס"ד בעתירת אב לסילוק בנו מהמשק | | 3 אפר 2018 20593-08-14 |
|  | | |
| **השופטת** | פאני גילת כהן | |
|  | | |
| **תובע** | פלוני ע"י עו"ד שלום יפרח | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **נתבעים** | 1. אלמוני 2. רשות מנהל מקרקעי ישראל 3. אגודת מושב ....  ע"י עו"ד תקווה פרץ[בשם נתבע 1] | |

**פסק דין**  
הליך זה שלפנינו עניינו עתירת אב לסילוק ידו של בנו ממשק ... במושב .....   
פתח דבר  
האם קיבל הנתבע 1 מידי אביו, התובע , רישיון להשתמש במקרקעין שבחזקת האב; וככל שניתן לו רישיון כזה, מהם תנאיו – אלו הן השאלות בהן יעסוק פסק דין זה.  
בלב המחלוקת נושא הליך זה בית המצוי בשטחו של משק מס' ... במושב ... (שיקרא להלן לשם הנוחות גם: "הבית") בו מתגורר הנתבע 1, ואשר התובע מבקש לפנותו ממנו. רקע עובדתי והשתלשלות העניינים 1. התובע, אדם מבוגר בשנות השמונים לחייו, הוא אביהם של הנתבע 1 (שייקרא להלן לשם הנוחות: "הנתבע") ושל שישה ילדים נוספים.  
2. ביום 18.08.2014 הגיש התובע התובענה שלפניי במסגרתה עותר הוא לסילוק ידו ולפינויו של הנתבע ממשק מס' .... במושב ... (להלן: "המשק") ולחיובו בדמי שימוש ראויים בגין השימוש אשר עשה במשק בלא שקיבל הרשות לכך מידיו.  
3. יוער כבר עתה, כי לית מאן דפליג שלתובע זכויות של בר רשות במשק נוסף במושב ....   
4. בד בבד עם הגשת התובענה הוגשה ע"י התובע גם בקשה לצו מניעה זמני אשר יאסור על הנתבע לבצע כל פעולה במשק בכלל ובבית נושא המחלוקת בפרט. בו ביום נעתר בית המשפט (כב' השופטת ענת אלפסי) לבקשה, וניתן צו מניעה זמני במעמד צד אחד.  
ביום 10.09.2014 התקיים דיון בבקשה במעמד הצדדים ובמסגרתו הוסכם, כי מבלי שתהא בכך הודאה בטענות מי מן הצדדים, יעמוד בתוקף צו המניעה הזמני שניתן במעמד צד אחד, אך יותר לנתבע להמשיך בביצוע עבודות ההחלפה ו/או התיקון של הרעפים, ובלבד שלא תשונה צורת הגג המקורית ולא תבוצענה על ידו עבירות עפ"י חוק התכנון והבנייה, ובנוסף יותר לו להחליף הצנרת, ככל שיקום הצורך בכך.  
5. דיון קדם משפט ראשון בהליך התקיים לפניי ביום 09.02.2015.בתום הדיון ניתנה החלטה לפיה הוגבל הליך זה לבירור התביעה לסילוק יד, תוך שנקבע כי ככל שהתובע עומד על עתירתו לפסיקת דמי שימוש, כי אז עליו להגיש תובענה נפרדת.כן ונוכח טענות הצדדים, הוריתי על צירוף רמ"י, הסוכנות היהודית והאגודה השיתופית כצדדים להליך.  
כן הוגדר, במסגרת ההחלטה, סלע המחלוקת בין הצדדים לאמור:"על פניו סלע המחלוקת בהליך זה, הינו האם ניתנה לנתבע הרשות ו/או רישיון להחזיק בבית על ידי אביו, הוא התובע, ו/או על ידי מאן דהוא, שהוא בעל הזכויות בנחלה. ככל שניתן רישיון כזה, נשאלת השאלה, מה היו תנאיו? והאם קמה עילה לבטלו? ככל שלא ניתן רישיון כזה, יש לבחון מכח מה מחזיק הנתבע בנכס ולאורך איזו תקופה שכן, גם לעניין זה יש השלכה באשר למסקנות שיש להסיק, בעניין התובענה שבפני.  
על כן, התובענה שבפני מעוררת מחלוקת עובדתית שממנה מן הסתם, נגזרת מחלוקת משפטית אותה יש לברר, וגם אם נניח בצריך עיון את שאלת רישומן של הזכויות במשק, הרי שהשאלות שמניתי עומדות בעינן.   
נכון הוא, שאישור זכויות מטעם רשות מקרקעי ישראל, משמש ראיה לכאורה ועסקינן, במרשם ציבורי, אשר מכח מהותו ומעצם טיבו, יש בו מבחינה ראייתית כדי להצביע ולו לכאורה על הבעלות בזכויות בר רשות.  
עם זאת, אין בכך כדי לשלול מניה וביה, טענה בדבר רישיון לעשות שימוש במקרקעין וטענה זו, מכל מקום, טעונה בירור והכרעה" (ראו עמוד 10 להחלטה מיום 09.02.2015).  
6. ביום 20.03.2015 ניתנה החלטה לפיה, אין מקום לצירוף הסוכנות היהודית להליך, וביום 14.06.2015 ניתנה החלטה הפוטרת את האגודה השיתופית מושב .... (להלן: "האגודה") מהתייצבות להליך.  
7. זהו המקום להעיר, כי עסקינן, למרבה הצער, בסכסוך רווי יצרים ואמוציות, אשר לדעת בית המשפט ניתן היה לפתרו בנקל, לו היו מגלים הצדדים גמישות, ברם למרות המאמץ והניסיונות הרבים לפשר ולגשר ביניהם, לא צלח הדבר, והדינמיקה המשפחתית, היריבות הקשה ומשקעי העבר הכריעו הכף.על כן ולדאבון הלב, לא היה מנוס משמיעת ראיות ומניהול ההליך עד תום.   
8. דיוני שמיעת הראיות השתרעו על פני ארבע ישיבות, אשר התקיימו בתאריכים 22.06.2017, 07.09.2017, 14.09.2017, 16.10.2017 ובסופם ניתנה החלטה על הגשת סיכומים בכתב.  
הצדדים פעלו בהתאם להחלטת בית המשפט והגישו סיכומיהם בכתב.  
9. להשלמת התמונה יצוין, כי ביום 30.04.2017 הוגשה ע"י הנתבע בבית משפט זה תובענה נזיקית כנגד התובע ורעייתו - אם הנתבע (תמ"ש 49312-04-17) בגין נזקים אשר נגרמו לו, לטענתו, עקב התעללות התובע בו בילדותו.  
ביום 16.08.2017 הגישו התובע ורעייתו בקשה לסילוק התובענה על הסף מחמת התיישנות, וביום 23.01.2018 ניתנה החלטה המקבלת את הבקשה, ומשכך נדחתה התובענה על הסף.  
טענות הצדדיםטענות התובע  
10. בכתב התביעה טען התובע, כי הנתבע פלש במהלך שנת 2013 לבית, אשר לא נעשה בו עד אז שימוש למגורים כי אם כמחסן בלבד, ואף נהג בו מנהג בעלים, תוך שביצע בו שינויים בלא שקיבל הסכמת התובע לכך ובלא קבלת האישורים הנדרשים מהמוסדות המיישבים. כן טען, כי פניותיו לנתבע לפינוי הבית ולחדול מביצוע פעולות בלתי חוקיות בו, עלו בתוהו.  
11. בסיכומיו טען התובע, כי הנתבע בכוונה תחילה ותוך ניצול מצבו הבריאותי הרעוע וגילו המופלג של התובע, עשה כל שביכולתו לעכב, לסרבל ולהשהות ניהול ההליך על פני תקופה שנמשכה כארבע שנים, והכל תוך התעמרות בו באופנים שונים, לרבות בדרך של הגשת תלונות שווא במשטרה. עוד טען התובע, כי הוא בעל הזכויות במשק, וכי טענות הנתבע בעניין מדיניות רמ"י אשר אינה מתירה לאדם להחזיק בו זמנית בשתי נחלות איננה רלוונטית, שעה שהוסכם בינו ובין רמ"י, כי הוא יעביר הזכויות במשק תוך שנה מהמועד בו יינתן פסק דין בהליך שבכותרת. לדידו, ממילא בשלב זה, עת בוצעה פלישה למשק, לא ניתן יהא לבצע העברת זכויות בו.   
לטענת התובע מושתק הנתבע מהעלאת טענות בעניין זכויותיו במשק, שעה שביום 06.12.2016 ניתן כנגדו צו כינוס בהליך פשיטת רגל המנוהל בעניינו במסגרתו הודה, כי לא דיווח למנהל המיוחד ו/או לבית המשפט של פשיטת הרגל, כי יש לו זכויות במשק.  
עוד טוען התובע, כי הנתבע מנע גם חיבור זרם החשמל לבית נוסף השוכן בשטח המשק ובכך מנע ממנו לעשות בו שימוש.  
טענות הנתבע לפיהן התובע העביר לו הזכויות במשק ו/או נתן לו הרשאה לשימוש במשק כבר לפני כשלושה עשורים משוללות יסוד, היות שבאותה עת כלל לא היו לתובע זכויות במשק. זכויות התובע במשק התגבשו רק בשנת 1991 לאחר שנתקבל צו הירושה אחר עזבון אביו המנוח.  
גם טענות הנתבע לפיהן הובטח לו ע"י התובע לפצל המשק בסוף שנות ה- 80 דינן להידחות, שעה שמדיניות רמ"י בנוגע לפיצול נחלות באה אל העולם רק ביום 14.02.1999 במסגרת הוראת האגף הרלוונטית. יתר על כן, אף אם היה התובע מעוניין בהעברת הזכויות במשק לידי הנתבע, הרי שהיה עליו לפעול בהתאם להוראות סעיף 20 (ד) להסכם המשבצת, ומשלא עשה כן, ממילא ואף אם היה ממש בטענות הנתבע, הרי שהייתה העברה זו נעדרת כל תוקף.  
באשר למסמך עליו סומך הנתבע ידיו, אשר נחתם בידי יו"ר הוועד המקומי דאז, מבהיר התובע, כי כפי שעולה בבירור, אף מעמדת האגודה, מדובר במסמך שניתן בחוסר סמכות, עת ממילא אין לאגודה כל מעמד בשאלת הזכויות בנחלות, ועסקינן באישור שניתן לבקשת הנתבע לשם קבלת סיוע בדיור ממקום עבודתו דאז ב......  
אין חולק, כי אין בידי הנתבע כל מסמך להוכחת טענתו בעניין זכויותיו במשק. לפיכך, אין המדובר בהענקת מתנה במקרקעין, ולכל היותר ניתן לראות בהתחייבות הנטענת והמוכחשת ע"י התובע, כהתחייבות ליתן מתנה, אשר לתובע הזכות לחזור בו ממנה.  
כך גם הוכח, כי לא נכרת בין השניים אף הסכם בע"פ, כפי שעולה בבירור מעדותו של הרב ..., שהוזמן להעיד מטעם הנתבע.אף אם נכרת הסכם בע"פ, הרי שהוא כולל חיובים שלובים, דהיינו כנגד התחייבות הנתבע להימנע מהגשת תובענה נזיקית נגד התובע, יקבל הוא את הזכויות במשק, ברם הנתבע הפר ההסכם בכך שהגיש תובענה כאמור.   
לטענת התובע מעולם לא ניתנה לנתבע הרשאה לשימוש במשק או בבית נושא המחלוקת, אך אף אם יקבע כי ניתנה הרשאה כזו, הרי שהיא הדירה, והתובע רשאי לבטלה.  
עוד טוען התובע, כי הוכח שהנתבע פלש לבית רק בשנת 2013, ולראיה עובדת היות הבית פטור מתשלום ארנונה עד שנת 2013, כיוון שלא היה ראוי למגורים, ותשלום עבור צריכת החשמל בגינו אשר בנו י. נשא בו ולא הנתבע.  
12. התובע בסיכומי התשובה מטעמו טען, כי סיכומי הנתבע הוגשו בניגוד למצוות התקנות.לדידו משתמש הנתבע בתמלילים שצורפו על ידו לבקשה להזמנת עדים (שהוגשה בעיצומו של שלב ההוכחות) כראיות, הגם שצורפו בלא שנתקבלה רשותו של בית המשפט לכך ולאחר שתם שלב הבאת הראיות.   
לטענת התובע דווקא תמלילי השיחות עם הרב .... אשר עדותו הותרה ע"י בית המשפט מעידים, כי אין ולא נכרת כל הסכם בין הצדדים, לא בכתב, לא בע"פ ולא במשתמע.   
טענות הנתבע   
13. בכתב ההגנה מטעמו טען הנתבע, כי לתובע אין זכויות במשק, שעה שאין מחלוקת כי יש לו זכויות במשק נוסף, ורמ"י איננה מתירה לאדם להחזיק בו זמנית בזכויות ביותר ממשק אחד, ולכן אין הוא רשאי להגיש תובענה לפינויו מהמשק.  
כן נטען על ידו, כי התובע אינו בעל הזכויות במשק עת מדובר בזכויות שהתקבלו לכאורה בירושה מאביו מכוח הוראות צוואה מזויפת ובלתי תקפה.  
לטענת הנתבע התובענה הוגשה בשיהוי בהינתן כי נכון למועד הגשת התובענה הוא התגורר במשק כתריסר שנים. משמגוריו במשק משתרעים על פני תקופה כה ארוכה, הוא השקיע בבית כספים בסכומים גבוהים, שיפץ אותו ואף נשא בתשלומי הארנונה בגין השימוש בו, ולכן אין התובע זכאי לקבלת הסעד שנתבע על ידו.  
לטענתו, הוא מחזיק בבית מכוח הרשאה שניתנה לו ע"י אביו, התובע, כפיצוי על ההתעללות הקשה אותה ספג מהוריו לאורך כל ימי חייו, ובהתאם אף ניתן לו בשנת 1995 מסמך מיו"ר וועד האגודה דאז, בידיעת התובע, המאשר כי הבית בבעלותו.   
14. בסיכומיו שב הנתבע על טענותיו והוסיף וטען, כי תמלילי השיחות שצורפו על ידו מעידים כאלף עדים על מסכת ההתעללות אותה ספג מהוריו משחר ילדותו.  
לטענתו אביו התחייב פעמיים להעביר לו הזכויות במשק בשני הסכמים שנכרתו ביניהם : משנת 1989 לערך ומשנת 2016.  
באשר להסכם הראשון - לטענת הנתבע כשנתיים לאחר שסיים שירותו הצבאי ועקב מצבו הנפשי, החל הוא להתעמת עם התובע בעניין ההתעללות אותה ספג ממנו, וסוכם ביניהם, כי כפיצוי על התנהגות התובע, תימסר לנתבע הבעלות בבית נושא התובענה, לרבות השטח אשר מסביבו, תוך התחייבות של התובע לבצע בעתיד רישום הזכויות על שם הנתבע באמצעות פיצול הנחלה.  
כן טוען הנתבע, כי התובע נהג במשק מנהג בעלים עוד קודם לקבלת צו הירושה אחר עזבון אביו המנוח, ובפועל נהג כך מאז הלך האב לעולמו בשנת 1976, ולכן ראה דרור לעצמו להתחייב בפניו, כי הזכויות במשק תעבורנה אליו כפיצוי.  
ראיה לקיומו של ההסכם בין הצדדים מצויה, לשיטת הנתבע, במסמך שנמסר לידיו מאת יו"ר האגודה דאז.  
מכוחו של ההסכם ומאז שנת 1989 לערך, נהג הנתבע בבית מנהג בעלים, לרבות מגוריו בו לסירוגין, שיפוצים שערך בו והשבחתו, כעולה מתצהירי העדים מטעמו.  
עוד טען, כי האח י. הוא אשר חיבל בבית בשעתו ועשה כל שביכולתו לגרום לו לעזוב אותו.  
באשר להסכם השני – לטענת הנתבע בשלהי שנת 2016 ובתיווכו של הרב ...., נכרת בין הצדדים הסכם נוסף לפיו התחייב הנתבע להימנע מהגשת תובענה נזיקית כנגד התובע ובתמורה לכך התחייב התובע להעביר לידיו את הזכויות במשק. התובע דרש כי הנתבע יתנצל בפני אמו, והא עשה כן. חרף האמור, בשלב כלשהו התחרט התובע, מסיבה שאינה ברורה, וחזר בו מן ההסכם.   
לטענת הנתבע הרב .... שהוזמן להעיד מטעמו חשש מפני קונפליקט עם התובע, והכחיש קיומו של ההסכם, אולם רק לאחר שנודע לו כי המו"מ בין הצדדים תועד בהקלטה, הסכים להודות בקיומו של ההסכם.  
באשר לדרישת הכתב במקרקעין והעדר מסמך בכתב להוכחת טענותיו טוען הנתבע, כי במקרה דנא קיימות ראיות חיצוניות, בדמות תמלילי השיחות השונות, אשר מעידות על כוונת הצדדים להתקשר בהסכם.  
לשיטת הנתבע, הוכח שהייתה הסכמה מפורשת של התובע להחזקת הנתבע בבית כבר משנת 1989 ואישור הבעלות של האגודה מהווה הסכמה מפורשת שניתנה לו לעשות שימוש בבית מאז.  
כן טוען הנתבע, כי רמ"י נהגה ברשלנות והיה עליה להבחין, טרם רישום הזכויות במשק ע"ש התובע, כי הוא מחזיק במשק נוסף.  
עמדת רשות מקרקעי ישראל  
15. רמ"י בכתב הגנתה הבהירה, כי אין לה כל עמדה באשר לסכסוך עצמו וכי היא אינה צד לו.   
עם זאת, הבהירה כי התובע אכן מחזיק ביותר מנחלה אחת בניגוד להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רמ"י, ולכן עליו לפעול בהקדם להעברת הזכויות באחת מן הנחלות.  
דיון והכרעה  
16. כפי שנקבע בתום הדיון מיום 09.02.2015 אלו הן השאלות הטעונות הכרעה בהליך זה:&bull; האם ניתנה לנתבע הרשאה להחזיק בבית ע"י בעל הזכויות במשק;&bull; ככל שניתנה לנתבע הרשאה לשימוש במשק, האם מדובר היה בהרשאה הדירה או בלתי הדירה;&bull; ככל שלא ניתנה הרשאה כאמור, מהו המקור הנורמטיבי מכוחו החזיק ומחזיק הנתבע בבית, ובאילו תנאים?  
נדון בשאלות כסדרן.

האם ניתנה לנתבע הרשאה להחזיק בבית?  
17. ראשית ובטרם אדרש לשאלה האם ניתנה לנתבע הרשאה אם לאו, ונוכח טענותיו בעניין זה, יש להבהיר את סוגיית הזכויות במשק.  
18. לאורך ההליך טען הנתבע, כי התובע אינו בעל הזכויות במשק, ולכן מנוע מלהגיש התביעה שלפנינו. את טענותיו ביסס הנתבע על העובדה שלתובע זכויות בנחלה נוספת (משק מס' ... במושב ....) ועל מדיניות רמ"י אוסרת החזקה בו זמנית של יותר מנחלה אחת.  
19. במסגרת ההליך הונח לפניי אישור זכויות מטעם רמ"י הנושא תאריך 21.07.2014 ולפיו התובע הוא בעל הזכויות הרשום במשק (ראו נספח ג' לתצהיר התובע).  
20. בהחלטה מיום 09.02.2015 נקבע בעניין זה לאמור:"נכון הוא, שאישור זכויות מטעם רשות מקרקעי ישראל, משמש ראיה לכאורה ועסקינן, במרשם ציבורי, אשר מכח מהותו ומעצם טיבו, יש בו מבחינה ראייתית כדי להצביע ולו לכאורה על הבעלות בזכויות בר רשות".  
בד בבד עם זאת, ניתנה הוראה על צירוף המוסדות המיישבים להליך לשם קבלת עמדתם, בין היתר, בשאלת הזכויות במשק.  
21. רמ"י בכתב ההגנה מטעמה ציינה, כי התובע אכן מחזיק ביותר מנחלה אחת בניגוד להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רמ"י, ולכן עליו לפעול בהקדם להעברת הזכויות באחת מן הנחלות.  
22. בדיון מיום 15.06.2015 נדרשתי בשנית לסוגיה זו ובמסגרת ההחלטה שניתנה בתום הדיון נקבע לאמור:"בסופו של דבר, מציינת הרשות כי נכון להיום העובדה שהתובע מחזיק בזכויות הנוגעות לשתי נחלות, הינה בניגוד לנהלי הרשות. על כן, ועל פי נהלי הרשות, על התובע לפעול בהקדם להעברת הזכויות באחת מן הנחלות בכפוף להמצאת ערבות בנקאית. בית משפט זה, במסגרת ההליך שבפניו, בוודאי אינו מתערב בשיקולי התובע ואינו מכריע מהי הדרך שעליו לפעול. בית משפט זה, גם אינו מוסמך ליתן הוראות כלשהן לרשות מקרקעי ישראל. אולם ביושבו בדין מביא הוא בחשבון את הדין, את הנוהג ואת הכללים אשר מנהיגה או מכתיבה בעלת הקרקע, מדינת ישראל. בתוך כך, וככל שהתובע יחליט לבצע כל פעולה שהיא, בהתאם לזכויותיו שבדין ונוגעת למשק ..., הרי שככל שהוא יחליט להעביר את הזכויות במשק זה, ישליך הדבר על התובענה שבפני. מכל מקום, מסכימה אני כי יש לקדם את בירור התובענה מבלי להכריע בשלב זה, בשאלת הזכויות ועניין זה, יתברר בעתיד לאחר שהתובע יפעל כשם שיבחר לפעול" (ראו עמ' 23 לפרוטוקול מיום 15.06.2015).  
23. נוכח האמור, צירף התובע לתצהיר העדות הראשית מטעמו מכתב שניתן ע"י רמ"י הנושא תאריך 30.12.2015 לפיו מסכימה היא כי העברת הזכויות במשק תבוצע תוך שנה ממועד מתן פסק הדין בהליך (ראו נספח נ"ג לתצהיר התובע).  
24. הנה כי כן, אין חולק שהתובע הוא בעל הזכויות במשק. אין גם חולק, כי קיימת הגבלה על החזקת יותר מנחלה אחת בו זמנית, ברם משרמ"י, המנהלת את המקרקעין, העניקה לתובע השהות להסדיר העניין, וטרם חלף פרק הזמן שהועמד לרשותו, דין טענות הנתבע בעניין זה להידחות.  
נוכח האמור, טוב עשה הנתבע עת זנח בסיכומיו טענותיו בעניין זה.  
כך או כך ומכל מקום יובהר, כי אין זה מסמכותו של בית משפט זה לבחון את אופן הפעלת שיקול הדעת המנהלי ע"י רמ"י, ולצורך ההכרעה בהליך זה די באישור שניתן על ידה, כאמור, לתובע להחזיק במשק בתנאים האמורים, כדי לקבוע שהוא מחזיק בו כדין.  
25. אף טענות הנתבע לפיהן אין לתובע זכויות במשק, שעה שהוענקו לו בירושה מכוח צוואה שזויפה ומשכך אינה תקפה - דינן להידחות, עת העברת הזכויות במשק לידי התובע בוצעה בהתאם לצו ירושה שניתן כבר בשנת 1991, אשר הנתבע לא עשה דבר כדי לבטלו, עת נהיר כי אין זה הפורום ואין זה ההליך המתאים לבחון במסגרתו טענותיו האמורות.   
על כן, אף בעניין זה טוב עשה הנתבע עת זנח בסיכומיו טענות אלה.  
26. לפיכך, אין חולק, כי התובע הוא בר הרשות במשק.  
משבאנו הלום יש לבחון האם, כטענת הנתבע, ניתנה לו ע"י התובע הרשאה לעשות שימוש במשק תוך הבטחה, כי בבוא היום תועברנה אליו הזכויות בו.  
27. הנתבע טוען, כי כלל לא פלש לבית אלא הזכות להתגורר בו ניתנה לו ע"י אביו, התובע:  
&bull; בכתב ההגנה מטעמו נטען, כי הבית והשטח שסביבו נמסרו לו ע"י התובע לאחר שסיים השירות הצבאי כפיצוי על ההתעללות אותה ספג ממנו לאורך השנים, וכי במועד בו נכנס להתגורר בו, כ- 12 שנים טרם הגשת התובענה, היה הבית ריק מאדם (סעיפים 41-42 לכתב ההגנה).  
&bull; בתצהיר העדות הראשית מטעמו טען הנתבע, כי לאחר שחרורו מן הצבא החל להתעמת עם התובע סביב ההתעללות ממנה סבל בילדותו, והתובע ביקש ממנו שיגור בבית והתחייב בפניו כי יפעל לפיצול הנחלה כך שהנתבע יקבל את הבית ואת השטח שסביבו (סעיף 26 לתצהיר התובע). כן נטען על ידו, כי בהסתמך על התחייבות התובע, הוא נהג בבית מנהג בעלים, ובתוך כך אירח בו מכרים והשביחו על חשבונו (סעיפים 28-31 לתצהיר הנתבע).  
&bull; לטענת הנתבע, ראיה לכך שהתובע התחייב להעניק לו הבית והשטח שסביבו הוא מכתב אשר הוצא בשעתו ע"י יו"ר האגודה דאז, לפיו, הבית שייך לנתבע. לדבריו, המכתב הונפק בהתאם לבקשת התובע.  
&bull; בעדותו מיום 14.09.2017 העיד הנתבע, כי קיבל הזכויות בבית מאביו לאחר שחרורו מן הצבא (עמ' 86 ש' 1-6 לפרוטוקול מיום 14.09.2017).  
&bull; בסיכומיו טען הנתבע, כי סוכם בינו ובין התובע בשתי הזדמנויות שונות, כי התובע יעביר לו הזכויות בבית ובשטח שסביבו. ההסכם הראשון נכרת ביניהם לאחר שחרורו מן הצבא, ואילו השני נכרת ביניהם בשנת 2016.  
&bull; באשר להסכם הראשון טען הנתבע בסיכומיו, כי כשנתיים לאחר שחרורו מן הצבא החל להתעמת עם התובע על ההתעללות שלו בו, והתובע מסר לבעלותו את הבית ואת השטח הסובב אותו כפיצוי על התנהגותו, תוך שהוא מתחייב בפניו כי בעתיד, לכשיסתייע הדבר והנחלה תפוצל, ירשום הבעלות בבית על שמו (סעיף 7 לסיכומי הנתבע).   
כן טען כי מאז שנת 1989 הוא נוהג בבית מנהג בעלים.  
&bull; באשר להסכם השני טען בסיכומיו, כי בשלהי שנת 2016 ובתיווכו של הרב ..., נכרת בין הצדדים הסכם נוסף לפיו כנגד התחייבות הנתבע שלא להגיש תובענה נזיקית כנגד התובע יעביר לידיו התובע את הזכויות במשק. התובע דרש, כי הנתבע יתנצל בפני אמו כפי שאכן עשה. חרף האמור, בשלב כלשהו התחרט התובע מסיבה שאינה ברורה וחזר בו מן ההסכם. לטענת הנתבע הרב .... אשר הוזמן להעיד מטעמו ביקש להימנע מקונפליקט עם התובע והכחיש קיומו של ההסכם, אולם לאחר שנודע לו כי המו"מ שנוהל בין הצדדים תועד בהקלטה, הסכים להודות בקיומו.  
28. מנגד טוען התובע, כי מעולם לא ניתנה לנתבע הרשאה להתגורר במשק:  
&bull; הנתבע פלש לבית בשנת 2013 והתגורר בו מאז בלא שניתנה לו רשות לכך.  
&bull; גרסת הנתבע לפיה ניתנה לו ע"י התובע בשנת 1989 התחייבות להעברת המשק לידיו אינה סבירה, בהינתן כי צו הירושה אשר מכוחו הועברו הזכויות במשק לידי התובע ניתן רק בשנת 1991 וברי, כי בשנת 1989 לא היו הזכויות ברשותו.   
&bull; גם טענות הנתבע לפיהן הובטח לו ע"י התובע כי יפעל לפיצול הנחלה בשלהי שנות ה- 80 דינן להידחות, שעה שהכללים המסדירים פיצול נחלות, אשר נקבעו במסגרת הוראת האגף של רמ"י, באו לעולם רק ביום 14.02.1999.   
זאת ועוד ובעניין העברת הזכויות במשק - גם לו הייתה נכונה טענת הנתבע, הרי שנוכח הוראותיו של סעיף 20 (ד) בחוזה המשבצת הרלוונטי (שעניינו העברת זכויות במשק בחייו של בר הרשות), הדבר ממילא איננו אפשרי. חיזוק לכך מוצא הוא בעובדה שאין כל ראיה באשר לפניות התובע והנתבע לרמ"י לצורך העברת הזכויות במשק. ודוק, העברת זכויות במשק חקלאי בחייו של בעליהן טעונה אישור מראש ובכתב של רמ"י וכן הסכמה של הסוכנות היהודית לכך לאחר שהאגודה הביעה עמדתה בעניין. בהעדר עמידה בתנאים הללו אין תוקף להעברת זכויות במשק חקלאי.   
&bull; באשר למסמך שניתן לתובע ע"י יו"ר הוועד המקומי מבהיר התובע, כי כפי שעולה בבירור אף מעמדת האגודה, מדובר במסמך שניתן בחוסר סמכות ובהעדר ידע של יו"ר הוועד המקומי אותה עת. יתרה מכך, האגודה נעדרת ממילא כל מעמד ביחס לבעלות בנחלות. אין זאת אלא אישור שניתן לבקשת הנתבע לצורך קבלת סיוע בדיור ממעסיקתו דאז, ....  
&bull; לו היה התובע מעוניין בהעברת הזכויות במשק לידי הנתבע, כי אז היה עליו לפעול בהתאם להוראות סעיף 20 (ד) להסכם המשבצת, ומשלא עשה כן, ממילא, וגם אם היה ממש בטענות הנתבע, הרי שהעברה זו חסרת תוקף.  
&bull; אין חולק, כי אין בידי הנתבע כל מסמך שהוא בכתב להוכחת טענותיו. לפיכך, אין המדובר במתנה במקרקעין, ולכל היותר ניתן לראות בהתחייבות הנטענת ומוכחשת ע"י התובע התחייבות ליתן מתנה, אשר לתובע הזכות לחזור בו ממנה.  
&bull; כך הוכח עוד, כי לא נכרת גם הסכם בע"פ, כעולה בבירור מעדותו של הרב ...., שהוזמן להעיד מטעם הנתבע.  
29. לאחר שעיינתי באשר מונח לפניי הגעתי לכלל מסקנה, כי לא ניתנה לנתבע מעם התובע כל הרשאה לשימוש בבית וממילא גם לא במשק.  
30. "'רישיון במקרקעין' פירושו היתר להחזקה ולשימוש במקרקעין של אחר או היתר לשימוש בלבד. הרישיון יכול להיות בתמורה או ללא תמורה; הוא יכול להיות לתקופה מוגדרת מראש או ללא הגבלת זמן; והוא יכול להתייחס למקרקעין בשלמותם או רק לחלק מסוים של המקרקעין. מוסד 'הרישיון במקרקעין' האנגלי נקלט בשלמותו במשפט המקומי בסוף שנות הארבעים. בתי המשפט עיצבו את ה'רישיון הישראלי', על ענפיו השונים, על־פי המודל האנגלי... (הרשות) אפשר שהיא תהא מעוגנת בחוזה שנקשר בין הצדדים וכך תצמיח למקבל הרשות זכות חוזית כלפי בעל המקרקעין (להלן: "רשות חוזית"), ואפשר שתינתן על ידי בעל המקרקעין ללא כוונה ליצור התחייבות חוזית, אקט של רצון טוב, או תילמד משתיקתו ואי מחאתו להחזקה או לשימוש שעושה אחר בנכס (להלן: "רשות גרידא")" – ראו: נ' זלצמן "רישיון במקרקעין", הפרקליט מב 24, 24 (תשנ"ה). (ההדגשות אינן במקור – פ.ג.כ).  
31. הנה כי כן, לרשות השימוש במקרקעין מספר פנים וצורות - אפשר שהרשות תהא "רשות חוזית" ואפשר שתהא "רשות גרידא". רשות שנותן בעל מקרקעין לאחר להחזיק או להתגורר במקרקעין שלו יכול שתהא מעוגנת בחוזה ומתוך כך תצמיח למקבל הרשות זכות חוזית כלפי בעל המקרקעין. זכות מעין זו, היקפה וסייגיה יבחנו לאור דיני החיובים השונים, למשל חוק המתנה, התשכ"ח-1968.מן העבר האחר, אפשר שהרשות שתינתן תהא בגדר "רשות גרידא" בלבד, הניתנת כביטוי של רצון טוב, מבלי שתצמיח למקבל הרשות זכות כלשהי כלפי בעל המקרקעין (ראו למשל: רע"א 1156/02 עבד אל סלם חיר ואח' נ' אלון לידאי (2003); תמ"ש (נצרת) 1280/05 מ' א' נ' ס' א' (פורסמו במאגרים האלקטרוניים)  
32. ככלל, רשות במקרקעין אינה מותנית בהסכם מפורש ודי שניתן יהא להסיק מהתנהגות בעלי המקרקעין כי הסכימו בדיעבד לשימוש של אחר ברכושם. במציאות החיים יוצרת עובדה זו במקרים רבים קושי בפרשנות ההבחנה בין השתיים: האם מדובר ברשות חוזית פרי הסכמה של שני הצדדים או שמא מדובר ברשות גרידא. הבחנה זו, כאמור, אינה פשוטה כלל ועיקר (ראו למשל: בג"צ 45/71 קרושבסקי נ' ראש העיר חברי המועצה ותושבי העיר תל אביב יפו, פ"ד כה(1) 792; ע"א 32/77 טבוליצקי נ' בית כנסה ובית מדרש החסידים, פ"ד לא(3) 210). 33. להבחנה בין רשות חוזית ובין רשות גרידא תהא נפקות לצורך בחינת השאלה אם לפלוני, בר הרשות, זכות חוזית כלפי בעל המקרקעין, נותן הרשות, להחזיק ולהשתמש בנכס, או שאין בידיו אלא היתר של חסד, המתחדש מרגע לרגע וכל עוד חפץ בעל המקרקעין לתתו (ראו נ' זלצמן הנ"ל, בעמ' 27).  
34. על דרך הכלל, על מנת שהרשות תהא בלתי הדירה ובלתי ניתנת לביטול תידרש הסכמה מפורשת מצד בעל הקניין לכך. הפסיקה הבחינה בין הרשאה שניתנה בתמורה, הניתנת לביטול בכפוף להוראות הדין, לבין הרשאה שניתנה ללא תמורה הניתנת לביטול לרוב "כהרף עין" לפי רצונו של המרשה. הסקתה של רשות בלתי הדירה מכללא ומכוח הנסיבות בלבד תיעשה בזהירות רבה, שהרי משמעותה היא שלילת האפשרות מידי בעלים לממש את זכותם הקניינית. על אף האמור, אפשר שבמקרים חריגים יכיר בית המשפט ברישיון כבלתי הדיר מכללא, כאשר עקרונות הצדק ותום הלב דורשים זאת וכאשר הנסיבות יצרו הסתמכות צפויה, הגיונית ולגיטימית של מקבל הרשות, לפיה הרשות שניתנה היא לצמיתות. ברם, גם לסייג זה סייגים, ויכול שבנסיבות מסוימות ראוי יהיה להורות על פינוי בכפוף לתשלום פיצוי (ראו למשל: ע"א 7139/99 אלוני נ' ארד, פ"ד נח(4) 27, 35; ע"א 515/76 לוי נ' ויימן, פ"ד לא(2) 127; ע"א 5136/91 קוגלמס נ' קוגלמס, פ"ד מט(2) 419; ע"א 2836/90 בצר נ' צילביץ, פ"ד מו(5) 184; ע"א 618/05 דיאמנשטיין נ' מחלקת עבודות ציבוריות מדינת ישראל, פורסם במאגרים האלקטרוניים).   
35. במקרים בהם מושתתת הזכות על עקרונות הצדק ותום הלב, יבחן בית המשפט לצורך בחינת הדירות הרישיון, בין השאר, את כוונת הצדדים בעת יצירת הרישיון, תנאי הרישיון, משך הזמן בו החזיק בעל הרישיון בקרקע בלי שפעל בעליה לסילוקו, האם בהסתמך על ציפייה זו השקיע בעל הרישיון השקעות בנכס – כגון הקמת מבנה או שיפור מבנה קיים, מהו היקף ההשקעות, האם ההשקעות היו על דעת בעל המקרקעין ובשיתוף פעולה עמו וכיוצא באלו שאלות (רע"א 2701/95 כנעאן נ' גזאוי, פורסם במאגרים האלקטרוניים; תמ"ש (י-ם) 11900/98 ד' נ' א', פורסם במאגרים האלקטרוניים; תמ"ש (קר') 4141/02 פלונית נ' פלוני, פורסם במאגרים האלקטרוניים).   
36. צא למד, כי גם יצירת רישיון מכוח השתק קנייני ומכוח עקרון תום הלב, מחייבת בחינת טיב מערכת היחסים שנוצרה לא רק במשקפי הדין הפורמלי אלא גם על פי שיקולי צדק, תוך בירור השאלה – האם יהא זה צודק בנסיבות העניין לאפשר לבעל המקרקעין לחזור בו מהרשות שנתן למשתמש ולתבוע סילוקו מהנכס. כך, למשל, האם ניתן יהא להסיק, מתוך שתיקתו של פלוני, בעליהם של המקרקעין, נוכח החזקה רצופה וממושכת במקרקעין בידי אלמוני, הסכמה שלו לשימוש אלמוני במקרקעין; האם בנסיבות המיוחדות בהן שינה אלמוני את מצבו לרעה, או השקיע כספים בהשבחת המקרקעין תוך הסתמכות על שתיקת הבעלים, יהא זה צודק לפנותו או שמא יהא אלמוני חסין מפני פינוי, וכדומה.   
37. עם זאת וכאמור לעיל, שעה שעסקינן בפגיעה בזכות הקניין של הבעלים על כל הנובע ומשתמע מכך, ברי כי גבולותיו של רישיון מכללא, הנוצר מכח השתק גרידא, צריכים להיות צרים ומתוחמים היטב, והכל תוך בחינת נסיבות העניין (ראו ע"א 5881/81 ציזיק נ' הורביץ, פ"ד מ(1) 32; ו-נ' זלצמן הנ"ל, בעמ' 30).  
ומדברים כלליים אלה נשוב לענייננו  
38. כאמור, אין חולק כי הזכויות במשק שייכות לתובע. נשאלת, אפוא, השאלה, האם הוענקה לנתבע זכות שימוש בבית, וככל שכן – האם מכוח הסכם בינו ובין התובע או כמחווה של רצון טוב מצד התובע.   
39. כזכור, הנתבע מבסס טענתו בעניין זכות השימוש בבית אשר הוענקה לו כדין על המסמך שנמסר לידיו ע"י יו"ר האגודה בשנת 1994 ועל שני הסכמים אשר לדבריו נכרתו בע"פ בינו ובין התובע – בשנת 1989 ובשנת 2016. 40. נפתח במסמך המדובר, אשר נמסר לידי הנתבע ע"י יו"ר האגודה דאז, מר .... (אשר ייקרא להלן: "המסמך").כאמור, הנתבע צירף לכתבי הטענות שלו העתק של המסמך, אשר נושא תאריך 20.09.1994 ונכתב בו לאמור: "הריני לאשר כי הבית שנמצא במשק ... בבעלותו של החבר .... ת.ז: .... מתאריך מרץ 94" (ראו נספח ה' לתצהיר הנתבע).  
41. בנוגע למסמך מציינת האגודה, שצורפה להליך כנתבעת 3, בכתב ההגנה מטעמה כהאי לישנא: "המכתב נרשם בחוסר סמכות וכפי הנראה בחוסר ידיעה ו/או בחוסר הבנה ע"י מי שהיה יו"ר הוועד המקומי באותה העת. הוועד המקומי ביישוב השיתופי הינו גוף סטטורי האחראי על מתן שירותים מוניציפליים של היישוב בלבד ואין לו כל מעמד בנכסי האגודה ובנחלות. מכאן כי האמור, במסמך שהוצג מטעם הוועד המקומי אינו בעל ערך מאחר ואין לוועד המקומי כל סמכות ביחס למשקים/ נחלות החקלאיות אצלה" (סעיפים 10-12 לכתב ההגנה).   
עוד צוין שם על ידה בעניין זה, כי: "יו"ר הוועד המקומי דאז, מר ...., בדיוק נבחר בפעם הראשונה ועולם המושגים לא היה נהיר לו דיו בזמנו ולכן כתב מסמך, לבקשת התובע, ובו הוא מתכוון להקנות אישור תושבות ולא זכויות במקרקעי האגודה בכלל ובנחלה ... בפרט אך למצער ניסוח המכתב מותיר פרשנות של לכאורה זכויות במקרקעין" (סעיף 16 לכתב ההגנה).בנוסף נטען על ידה, כי התחייבה התחייבות בלתי חוזרת שלא לאפשר העברה של זכויות בנחלות ללא הסכמת רמ"י (סע' 18 לכתב ההגנה), וכי כל העברה של זכויות כאמור נעשית בהתאם לנהלי רמ"י בלבד (סעיף 20 לכתב ההגנה).הנתבעת 3 אף מבהירה, כי אין ברישומיה כל אינדיקציה לפיה בוצעה העברת זכויות מהתובע לנתבע ו/או אינדיקציה כלשהי בנוגע לפיצול הנחלה.  
42. בסיכומיו טען הנתבע, כי מר .... לא שימש רק כיו"ר הוועד המקומי כנטען בכתב ההגנה מטעם האגודה אלא שימש כמזכיר האגודה ויו"ר וועד האגודה.כן נטען על ידו, כי מכתב ההגנה של האגודה עולה בבירור שהמסמך נכתב לבקשת התובע (ולא הנתבע), אשר התחייב להעביר הבית לבעלותו.  
43. לטענת התובע, אף כי ביקש לזמן את מר .... לעדות, החליט הנתבע בסופו של יום שלא להעידו דבר המלמד על חששו מכך שעדותו תתמוך בגרסת התובע ולא בגרסתו.כן טוען התובע, כי האגודה התנערה מן האישור האמור והבהירה שהוא ניתן בחוסר סמכות, וממילא היא נעדרת כל מעמד בנכסי האגודה ובנחלות.  
44. בשים לב לדין החל ולאחר עיון במסמך ובטענות הצדדים, דעתי היא כי הצדק עם התובע, וכי אין במסמך זה ללמד וודאי לא להעיד על בעלות הנתבע בבית ואף לא בעניין זכות השימוש שלו בו.  
45. ראשית, האגודה נעדרת הסמכות לקבוע מעמדן או גורלן של זכויות במשקים חקלאיים. עסקינן, כידוע, במקרקעין שהם בבעלות המדינה ומנוהלים ע"י רשות מקרקעי ישראל, עת האגודה עצמה היא בת רשות במקרקעין. העברת זכויות במשקים חקלאיים אינה טעונה הסכמה של האגודה, כי אם לכל היותר המלצה או עמדה שלה ביחס להעברה המבוקשת. ידוע והדבר הוא בבחינת מושכלות יסוד, כי משק חקלאי, מטבע בריאתו ולצורך הגשמת תכליתו, מהווה יחידה אחת על כל המחובר לה ונטוע בה.משכך, ועל אחת כמה וכמה נעדרת האגודה הסמכות להנפיק אישורים ביחס לבעלות במבנה כזה או אחר המצוי בשטח המשק במנותק מן הבעלות בזכויות במשק .   
46. שנית ואף אם נניח לשם הדיון, כי הייתה בפי הנתבע טענה לפיה הוועד המקומי או מי מטעמו, ובמקרה דנא - מר ...., יו"ר הוועד המקומי, מושתקים מלהתכחש להצהרתם לפיה הוא בעליו של הבית נוכח הסתמכותו על מצג זה וכתוצאה מכך שינה מצבו לרעה, הרי גם טענה זו דינה להידחות. 47. אכן כאשר צד אחד הציג מצג מסוים, לרבות הבטחה, בפני צד אחר והצד שכלפיו הוצג המצג הסתמך עליו בתום לב ובאופן סביר, ושינה עקב כך מצבו לרעה, עשוי הצד שהציג את המצג להיות מושתק מלהתכחש לו. (ראו למשל רע"א 4928/92 עזרא נ' המועצה המקומית תל מונד, פ"ד מז(5)94, 100). 48. הפסיקה קבעה, כי במצבים בהם מועלית טענת השתק כנגד רשות מנהלית יש לאזן בין עקרון חוקיות המנהל ובין האינטרסים של הפרט אשר הסתמך בתום לב ובסבירות על מצג של הרשות המנהלית (ע"א 831/76 לוי נ' פקיד השומה חיפה, פ"ד לב(1) 421, 433).   
49. אליבא דנתבע האישור ניתן לו על ידי מר .... אשר שימש אותה עת כיו"ר האגודה, ומכאן שהיה זה בסמכותו להנפיקו.   
50. בבוא בית המשפט לבחון טענת השתק, עליו לבחון, בין השאר, את מידת הפגיעה בתקנת הציבור, אשר אכיפת מצגה של הרשות עלול לגרום לה; שווי השינוי לרעה שחל במצבו של המסתמך לעומת שווי אכיפת המצג; הפגיעה באינטרסים של צדדים שלישיים אשר עלולה להיגרם כתוצאה מן האכיפה ועוד.   
51. ברם, במקרה שבפנינו, לא עלתה ולו פעם אחת טענה בדבר הסתמכות הנתבע על מצג השווא של הוועד המקומי. כל טענותיו ביחס לאישור הבעלות שניתן לו לכאורה נסובו סביב היחס לו זכה מן הוועד וניסיונותיו של האחרון להעלים מעיניו מסמכים ופרוטוקולים ובכך לצמצם את משקלו של אישור הבעלות שניתן לו. טענות אלו אינן רלוונטיות למחלוקת נושא הליך זה, ואין מאחוריהן דבר למעט הסטת הדיון מן העיקר אל הטפל.  
52. דברים אחרונים אלה נכתבו למעלה מן הצורך, משאין חולק, כי אישור זה עליו סומך הנתבע ידיו, ניתן בחוסר סמכות ולפיכך הוא נעדר תוקף מחייב. מסמך זה אינו יוצר זכויות, וניכר כי נוסח באופן חובבני, עת כטענת האגודה עצמה, ניתן לכל היותר כאישור על מגוריו של הנתבע בבית ולא על בעלותו בו. האגודה הבהירה עוד בכתב ההגנה מטעמה כי במועד מתן האישור, ממילא לא ניתן היה עפ"י נהלי רמ"י לפצל מגרש מנחלה (ועניין זה הוסדר רק שנים אחדות מאוחר יותר) ולכן אין זה מתקבל על הדעת כי יוענקו על ידה זכויות בבית אחד מתוך הנחלה. ודוק, מבחינת הדין ממילא מחזיקים חברי האגודה במשקים חקלאיים, על מחובריהם, כבני רשות בלבד ולא כבעלים. די בכך כדי ללמדנו אודות אופיו וטיבו של אישור זה.   
53. לא זו בלבד, אלא שהנתבע בחר שלא להביא עדותו של מר .... בפני בית המשפט. ידוע, והדבר בבחינת מושכלות יסוד, כי אי הצגת ראיה או עדות שהן רלוונטיות למחלוקת בפני בית המשפט יוצרת הנחה לרעת הצד שאמור היה להציגה. אמנם מדובר בחזקה הניתנת לסתירה, אך במקרה דנא לא הציג הנתבע בפני בית המשפט כל נימוק שהוא אשר יש בו לסתור החזקה. נהיר, אפוא, כי הנתבע העדיף שעדות מר .... באשר לנסיבות מתן האישור לא תישמע בפני בית המשפט, וסיבותיו עמו. כך או כך, הימנעות הנתבע מהצגת עדותו של מר .... משמעותה מן הבחינה המעשית היא, כי לו היה מר .... מעיד בפני בית המשפט, הייתה עדותו מחזקת את גרסת התובע וסותרת עדות הנתבע.   
54. העולה מן המקובץ הוא, אפוא, כי אין באישור שניתן לנתבע בשנת 1994 ע"י יו"ר האגודה כדי להעיד על היותו בעלים של זכויות כלשהן בבית, לא זכות קניינית ואף לא זכות שימוש בו. כן ניתן ללמוד מן האמור לעיל, כי הנתבע כלל לא הסתמך על אישור זה. בנסיבות העניין נוטה, לפיכך, הכף אל עבר גרסת התובע לפיה אישור זה ניתן לנתבע כאישור על מגוריו במושב לשם קבלת סיוע בדיור ממעסיקתו דאז, ..... 55. משבאנו הלום נפנה לבחינת טענות הנתבע לפיהן נכרתו בינו ובין התובע שני הסכמים מכוחם הוענקה לו הזכות לעשות שימוש בבית תוך כוונה להקנות לו הבעלות בו. באשר להסכם הנטען משנת 1989 – מקבלת אני גרסת התובע אשר לא נסתרה, כי משעה שרק בשנת 1991 ניתן צו הירושה מכוחו הוקנו לו הזכויות במשק (אשר הוצג בפני בית המשפט), לא יכול היה להתחייב כלפי הנתבע שנתיים קודם לכן כי יעניק לו הזכויות בבית. יתר על כן, גם לגרסת הנתבע, הנשענת על המסמך, אין הוא מחזיק בבית החל משנת 1989, כי אם משנת 1994, חמש שנים מאוחר יותר. זאת ועוד, אין כל אינדיקציה להבטחה או להתחייבות זו בספרי המוסדות המיישבים, וממילא לא הוצגה ע"י הנתבע כל ראיה שהיא לקיומו של הסכם כאמור. אכן וכפי שטוען התובע, לו היה מבקש הוא להעביר לנתבע הזכויות במשק, לרבות בית המגורים, היה עליו לפעול בהתאם להוראת סעיף 20 (ד ) להסכם המשבצת הרלוונטי ולקבל הסכמה של רמ"י מראש ובכתב ואף את הסכמת הסוכנות היהודית לכך, ואין חולק כי אף אחת מן ההסכמות הללו לא נתקבלה, גם לא בדיעבד. ברי, כי נטל הבאת הראיה בכגון דא מונח על כתפי הנתבע, ומשלא הרים נטל זה, אין לי אלא לדחות טענותיו בנוגע לקיומו של הסכם כאמור. יתר על כן, מקובלת עליי טענת התובע, לפיה משעה שבשנת 1989 לא ניתן היה מבחינת נהלי רמ"י לבצע פיצול של מגרש מנחלה חקלאית, ועניין זה הוסדר בהוראת האגף משלהי שנות התשעים, פשיטא כי לא יכול היה להתחייב כלפי הנתבע לעשות כן. 56. באשר להסכם הנטען משנת 2016 אשר הושג בתיווכו של הרב ... – ראשית, גם אם יש ממש בטענת הנתבע, הרי שמדובר בהסכם שנכרת לכאורה לאחר שהחלו ההליכים מושא ההליך שבכותרת ובעיצומם. לפיכך, אין הנתבע יכול היה להתגונן מפני התביעה בהסתמך על הסכם כאמור. הדעת נותנת כי לו היו מגיעים הצדדים להסכם כאמור, היה הוא בבחינת הסדר פשרה ביניהם, שהיה מובא לאישור בית משפט, ובכך, מן הסתם, היה בא ההליך שבכותרת אל קצו. די בכך ובהתבסס על השכל הישר ועל הגיונם של דברים, כדי לשמוט הקרקע תחת טענות הנתבע בעניין זה.  
 57. טענות הצדדים גם בעניין זה קוטביות זו לזו. בעוד הנתבע טוען, כזכור, כי נכרת בינו ובין התובע הסכם בשלהי שנת 2016 מכחיש זאת התובע. אין חולק, כי לא נחתם בין השניים הסכם בכתב. נהיר, כי נטל הבאת הראיה בעניין קיומו של הסכם כאמור מוטל על כתפי הנתבע. לטענת הנתבע קיים הוא חלקו בהסכם והתנצל בפני אמו כדרישת התובע. לדבריו, אף כי פעל בהתאם להתחייבויותיו כלפי התובע, חזר בו האחרון מן ההסכם. ראשית, לפי סעיף 10 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, רשאי היה התובע, גם אם קיבל הצעת הנתבע לחזור בו מקבלתה. שנית ומשהנתבע זימן את הרב .... לעדות באשר לנסיבות כריתתו של ההסכם לכאורה, כי אז עלינו לפנות לעדות זו כעולה מפרוטוקול הדיון מיום 16.10.2017:   
"ש. איך באת ל.... שילך לבקש סליחה מאימא שלו ושהכל יהיה שלו ושלא ידאג? ת. זה שקר וכזב. אני מעולם לא אמרתי לו דבר כזה ואין דבר כזה. ש. לפי מה שאני מבין מפה, לא היה הסכם כלשהו בין האב לבין הבן.ת. לא לא היה הסכם. האבא אמר שהוא רוצה בקרית גת אנחנו נעזור לו או קובייה צהובה, אבל בעיקר הוא המליץ בקריית גת. ש. אתה גם אומר באחת השיחות שלך עם .... שכל המטרה שלך אתה לא ידעת דברים קודמים ולא שמעת כלום, אתה בסה"כ רצית לעשות שלום בין האבא לבן.ת. בוודאי, זאת המטרה שלי, ... גם רצה, הוא מצטער על הבן שלו.ש. אני ראיתי שכמה פעמים .... ניסה להביא אותך לידיעה שהיה הסכם ואתה אמרת לא.ת. אני יכול להגיד דברים שהם לא נכונים? לא, אני לא יכול. ש. אני רוצה לחדד את הנקודה, זה היה אחרי שהוא ביקש ממך ש.... ילך לבקש סליחה מאימא שלו?ת. לא, זה היה באותו מעמד. .... ניסה לדחוף שהמקום יהיה בשבילו, .... אמר "לא", ואני אמרתי לו את זה גם כן, הוא אמר שהם יעזרו לו בקריית גת, זה מה שהוא אמר".   
58. עדותו של הרב ...., אשר נמצאה מהימנה עליי, עת ברור כי מדובר בעד אובייקטיבי ונטול פניות שזומן, כזכור, להעיד מטעם הנתבע מלמדת, כי לכל היותר נעשה ניסיון תוך כדי ההליכים המשפטיים לגשר בין הצדדים ולהביאם להסדר פשרה, אך הוא לא התגבש לכדי הסכם מחייב. ברור, כי לא היה מפגש רצונות בין הצדדים, וממילא לא הייתה כל גמירות דעת ביניהם, ולראיה העובדה שהמשיכו בניהול ההליכים ביניהם.   
59. להשלמת התמונה יש להפנות גם לעדות הנתבע עצמו: "ש. יש לך הסכם כתוב עם אבא?ת. לא.ש. למה?ת. כי הוא לא הסכים לעשות הסכם בכתב". (ראו: פרוטוקול דיון מיום 19.9.2014 בעמ' 96).  
60. עסקינן באב ובנו. לא מן הנמנע, אפוא, כי שניהם נכונים היו לפתור המחלוקת ביניהם בדרכי שלום ולחסוך מעצמם הצורך בניהול מערכה משפטית, שהרי דרכו של עולם היא כי אבות ובנים יחיו זה עם זה בשלום ובאהבה. עם זאת, אין די ברצונות הצדדים, וכדי שייקבע כי נכרת הסכם ביניהם, נדרש מפגש רצונות, וכמובן עמידה בתנאים הקבועים בדין. צא ולמד, כי לא כל הבעת רצון משתכללת לכדי פעולה בעלת נפקות משפטית. החוק מעמיד, ולא בכדי, דרישות וכללים שרק בהתקיימותם הופך רצונו של אדם לפעולה משפטית בעלת תוקף מחייב. לדוגמא, דרישת הכתב במקרקעין, דרישות לעניין דרכי ביטול של התחייבות חוזית ועוד. כללים אלה מגנים על האינטרסים של כל הנוגעים בדבר, מונעים הפיכת אמירה גרידא להתחייבות מחייבת ומקנים רצינות, יציבות וודאות (ראו: דנ"א 1522/94 נייגר נ' מיטלברג, פ"ד מט(5),314). לפיכך, גם אילו הייתה כוונת התובע להקנות לנתבע זכויות כלשהן במשק או בבית, הרי ובפרט בשים לב למערכת היחסים העכורה בין השניים ולקונפליקט המתמשך ביניהם, הייתה טעונה כוונה זו ביטוי מפורש, ולית מאן דפליג כי אין בנמצא ביטוי שכזה.לפיכך דוחה אני טענות הנתבע לפיהן נכרת בינו ובין התובע בשנת 2016 הסכם מכוחו הוענקו לו הזכויות בבית.   
ומעניין לעניין באותו עניין – האם יפה כוחם של הדברים הללו גם באשר להתחייבות לתת מתנה?  
61. הקניית מתנה משמעה העברת הבעלות בנכס מן הנותן למקבל (ראו ע"א 3780/94 פלוני נ' לינדבאום, פ"ד נג(5)529). מתנה היא חוזה. על מתנה חלות הוראותיו של חוק המתנה, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק המתנה"), ובמצבים בהם אין חוק זה דן במישרין, יחולו דיני החוזים הכלליים. גם התחייבות ליתן מתנה היא חוזה, ואף היא חוסה תחת חוק המתנה ותחת דיני החוזים מעבר להוראותיו הספציפיות.  
62. סעיף 6 לחוק המתנה קובע לאמור: "בעלות בדבר-המתנה עוברת למקבל במסירת הדבר לידו, או במסירת מסמך לידו המזכה אותו לקבלו.." משכך נהיר, כי הקניית הזכויות במשק במתנה טעונה מסירת מסמך המזכה את המקבל בקבלתן. במקרה דנא אין חולק, כי לא נערך כל רישום ביחס לאף אחד משני ההסכמים אשר לטענת הנתבע נכרתו בין הצדדים, חרף העובדה שלשיטתו התגורר בבית משך כ-20 שנה עד אשר הוגשה התובענה מושא הליך זה.אין גם חולק, כאמור, כי לא נמסר לידי הנתבע מסמך המעניק לו במתנה הזכויות במשק, ולמצער בבית.ברי, אפוא, כי לא הוכח שהזכויות בבית וממילא הזכויות במשק הוענקו לנתבע במתנה.   
63. משאלה הם פני הדברים ובהתאם לתלמים שנחרשו בעניין זה בפסיקה, עלינו לבחון האם ניתנה ע"י התובע התחייבות ליתן לנתבע מתנה. ההבדל המהותי בין מתנה שהקנייתה הושלמה ובין התחייבות ליתן מתנה הוא ביכולת או בהעדר היכולת של נותן המתנה או ההתחייבות לתתה לחזור בו ממנה. בעוד הנותן אינו יכול לחזור בו ממתנה אשר הקנייתה הושלמה, עת מדובר בהתחייבות ליתן מתנה רשאי נותנה לחזור בו ממנה בהתקיים התנאים הקבועים בס"ק 5 (ב) ו/או (ג) לחוק המתנה.   
64. סעיף 5 לחוק המתנה קובע לאמור: "(א) התחייבות לתת מתנה בעתיד טעונה מסמך בכתב. (ב) כל עוד מקבל המתנה לא שינה את מצבו בהסתמך על ההתחייבות, רשאי הנותן לחזור בו ממנה, זולת אם ויתר בכתב על רשות זו. (ג) מלבד האמור בסעיף קטן (ב), רשאי הנותן לחזור בו מהתחייבותו אם היתה החזרה מוצדקת בהתנהגות מחפירה של מקבל המתנה כלפי הנותן או כלפי בן-משפחתו או בהרעה ניכרת שחלה במצבו הכלכלי של הנותן". 65. התחייבות ליתן מתנה טעונה, אפוא, מסמך בכתב. במקרה דנא, כאמור, לא הוצג כל מסמך בכתב מכוחו העניק או התחייב התובע להעניק זכויות במשק או בבית לנתבע. לפיכך אין כלל מקום לבחון השאלה האם רשאי התובע אם לאו לחזור בו מן ההתחייבות, אשר ממילא מוכחשת על ידו.   
 בנסיבות הללו המסקנה המתבקשת היא, אפוא, כי הנתבע לא קיבל הזכויות במשק או בבית במתנה ואף לא נתנה לו ע"י התובע התחייבות להעניק לו אותן במתנה.   
האם לנתבע רשות מכללא להחזיק בבית?66. העולה מן המקובץ עד כה הוא, כי לא נכרת חוזה בין הצדדים – לא בראי דיני המתנה, דהיינו כהתחייבות של התובע כלפי הנתבע ליתן לו הזכויות בבית או במשק במתנה ולא בדרך של מתן רשות לשימוש במקרקעין נושא המחלוקת. נותר לנו, אם כן, לבחון האם ניתן ללמוד מן העובדות והנסיבות שלפנינו ומשתיקת התובע לכאורה, על היות הנתבע בעל רישיון להחזיק בבית, ובמילים אחרות - האם ניתן לומר כי במקרה דנא יש לו "רשות גרידא" לכך.   
67. "בגדר המושג רשות מכללא נכללים כל אותם מצבים שבהם ההחזקה או השימוש של פלוני בנכס אינם מעוגנים בהסכמה מפורשת שנתן בעל המקרקעין, אלא בהסכמה הנלמדת ממחדלו של בעל המקרקעין לפעול לסילוקו של פלוני מן הנכס... ההסכמה נלמדת ממשך הזמן שחלף ומהתנהגותו הפסיבית של בעל המקרקעין בנסיבות המקרה". ראו: נ' זלצמן הנ"ל, בעמ' 57-56; בג"ץ 45/71 קרושבסקי נ' עירית תל אביב יפו, פ"ד כה(1) 792.  
68. עפ"י התשתית הראייתית המונחת לפניי שוכנעתי, כי התובע לא נתן לנתבע, אף לא במשתמע, רשות להתגורר בבית, ואף לא השתהה או ישן על זכויותיו בכל הנוגע לפינויו ממנו.   
69. שוכנעתי, כי עד למועד בו הוגשה הבקשה לצו המניעה הזמני ומטענות הנתבע עצמו במסגרת בירור הבקשה ואף במסגרת ישיבת קדם המשפט הראשונה, לא היה הבית ראוי למגורים, ובתוך כך היה במצב ירוד, בלא חיבור למים, כאשר הגג שבור ודולף ובלא שהיו בו מקלחת או שירותים. הנתבע הציג בפני בית המשפט תמונות המאוששות זאת. כאשר עומת הנתבע בשעת חקירתו הנגדית עם טענות אלה, לא היה בפיו כל הסבר משכנע באמצעותו יכול היה לשפוך אור ולהסביר כיצד זה יכול היה להתגורר בבית אשר זהו מצבו הפיזי משך שנים הרבה.   
70. כן התברר במסגרת ניהול ההליך, כי עד שנת 2014 לא נשא הנתבע בתשלומי הארנונה בגין הבית ואף לא בתשלומי החשמל, זאת עפ"י הודאתו. ודוק, בעניין התשלום עבור צריכת החשמל הודה הנתבע, כי איננו משלם , כי התחבר באופן פיראטי לאספקת חשמל וכי התובע או אחיו י. נשאו בפועל בתשלומים בגין צריכת החשמל בבית.   
71. לא עלה בידי הנתבע להניח התשתית הראייתית הנדרשת לצורך הוכחת טענותיו לפיהן התגורר בבית משך שנים רבות קודם לנקיטת ההליך שלפניי ע"י התובע בהינתן, כאמור, ששוכנעתי כי עובר להגשת התובענה והבקשה לצו המניעה הזמני לא היה הבית ראוי כלל למגורי אדם, והנתבע לא הציג ולו ראשית ראיה לכך שנשא בתשלום כזה או אחר אגב השימוש בו.   
72. שוכנעתי, אפוא, כי התובע לא הסכים כלל לכניסת הנתבע אל הבית ומגוריו בו, גם לא בשתיקה, וחרף הקרבה המשפחתית, פנה בלא שיהוי לעזרת בית המשפט והגיש התובענה שלפניי על מנת לשים קץ לשימוש שעושה הנתבע בבית.  
73. אף אם נניח, כי הנתבע החזיק בבית משך תקופה ממושכת מזו הנטענת ע"י התובע, כי אז עלינו לבחון, האם המקרה שלפנינו מצדיק בחינתה של מערכת היחסים שנוצרה בין השניים, לא רק במשקפי הדין הפורמלי אלא גם על פי שיקולי צדק תוך בירור השאלה האם יהא זה צודק בנסיבות העניין לאפשר לבעל הזכויות במקרקעין לחזור בו מן הרשות שנתן למשתמש ולתבוע סילוקו מהנכס. בתוך כך עלינו לשאול מה נפקות יש לשתיקת בעל הזכויות במקרקעין נוכח החזקה רצופה וממושכת של פלוני בהם; האם בנסיבות המיוחדות שבהן שינה אלמוני את מצבו לרעה או השקיע כספים בהשבחת המקרקעין, תוך הסתמכות על שתיקת הבעלים יהא זה צודק לפנותו או שמא הוא חסין מפני פינוי.  
74. במקרים בהם אוחזים עקרונות הצדק ותום הלב, ישקול בית המשפט לצורך בחינת הדירותו של הרישיון, בין השאר, את כוונת הצדדים בעת יצירת הרישיון, תנאי הרישיון, משך הזמן בו החזיק בעל הרישיון בקרקע בלי שפעל בעליה לסילוקו, האם בהסתמך על ציפייה זו השקיע בעל הרישיון השקעות בנכס – כגון הקמת מבנה או שיפור מבנה קיים, מהו היקף ההשקעות, האם ההשקעות היו על דעת בעל המקרקעין ובשיתוף פעולה עמו וכיוצא באלו שאלות. ראו למשל: רע"א 2701/95 כנעאן נ' גזאוי (פורסם במאגרים האלקטרוניים); תמ"ש (י-ם) 11900/98 ד' נ' א' (פורסם במאגרים האלקטרוניים); תמ"ש (קר') 4141/02 פלונית נ' פלוני (פורסם במאגרים האלקטרוניים).   
75. ברם, כאמור לעיל, מטבע הדברים, על גבולותיו של רישיון מכללא, הנוצר מכוח השתק גרידא להיות צרים ומתוחמים היטב, והכל בהתאם לנסיבות העניין (ראו ע"א 5881/81 ציזיק נ' הורביץ, פ"ד מ(1) 32; וגם מאמרה של המלומדת נ' זלצמן הנ"ל, בעמ' 30).  
76. מן הראיות המונחות לפניי עולה, כי לא הייתה לתובע כוונה ליתן לנתבע הרשות להתגורר בבית:א. בתמלול השיחה שניהל עמו הנתבע בלא שידע כי השיחה מוקלטת אומר לו הרב ...: "בקיצור הוא תמיד התנגד שאתה תהיה שמה, התנגד, הוא תמיד התנגד" (ראו תמלול השיחה מיום 13.8.2017 בעמ' 11).ב. ומעדות התובע אשר לא נסתרה: "ש. אתה חושב שצריך לפנות את הבן מהבית.ת. צריך, נכון.ש. למה אתה חושב שצריך?ת. כי הוא פלש, נכנס בלי רשות, בלי לשאול אותי ובלי כלום.ש. 20 שנה יש לך צו ירושה, ואף פעם לא הוצאת משם אף אחד.ת. כי ... נכנס ללא רשות. י. נכנס, אמרתי לו תצא תצא. הנתבע נכנס בכוח. אני אמרתי לו תצא החוצה ובמקום זה הוא גורר אותי לבית משפט". (ראו פרוטוקול הדיון מיום 22.6.2017).  
77. הנה כי כן, מקבלת אני גרסת התובע לפיה הנתבע פלש אל הבית והשתלט עליו בלא שניתנה לו רשות מפורשת או מכללא לעשות בו שימוש. גם אם התביעה מושא ההליך שבכותרת הוגשה כשנה לאחר שהנתבע תפס החזקה בבית, אין לראות בכך פרק זמן ממושך ממנו ניתן להסיק, כי התובע נהג באדישות ביחס למעשי הנתבע, ומשכך הוקנתה לו הרשות להמשיך ולעשות שימוש בבית.  
78. כך או כך, משעה שעסקינן ברישיון ממין זה, רישיון חינם, אשר אין מקורו בהסכם מפורש, מתבטל הוא כהרף עין עם גילוי דעתו של בעל הזכויות במקרקעין כי אין הוא חפץ עוד להמשיך ולהעניק הרישיון. הגשת תובענה לסילוק יד מלמדת היטב על הלך הרוח של בעל הזכויות במקרקעין, ועל אי הסכמתו להמשך ההחזקה במקרקעין (ראו: ע"א 32/77 הנ"ל, בעמ' 218).  
79. האם ניתן במקרה דנא לומר, כי בהסתמך על שתיקת התובע השקיע הנתבע בבית השקעות כספיות? כאמור, לטענת התובע, עד מועד פלישת הנתבע לבית בשלהי שנת 2013 הוא שימש כמחסן ולא היה ראוי למגורי אדם.   
80. מנגד טוען הנתבע, כי הוא מתגורר בבית משך שנים רבות. הנתבע שינה גרסתו בעניין זה, עת במקום אחד טען שהוא מתגורר בו משנת 1989, במקום אחר טען שהיה זה משנת 1994 ואילו במסגרת הדיון מיום 9.2.2015 טען שהוא מתגורר במקום מזה 12 שנה. כן טען הנתבע, כי התגורר בבית לסירוגין ולא באופן רצוף. גם בהבדלים האמורים בגרסאות הנתבע יש כדי לשמוט הקרקע תחת טענותיו ולחזק גרסת התובע. זאת ועוד, במסגרת הדיון בבקשת התובע למתן צו המניעה הזמני כנגד הנתבע עלה מעדות הנתבע עצמו כי הבית לא ראוי היה למגורים אותה שעה (ראו פרוטוקול הדיון מיום 14.9.2014 בעמ' 83); כך עולה גם ממכתב שנתקבל מן האגודה בשנת 1997 (ראו נספח ה' לתצהיר הנתבע), ואף מהודעת התובע שהוגשה ביום 28.9.2014 לה צורפו תמונות של הבית. הודעת התובע הוגשה בהמשך לדיון בבקשה לצו המניעה הזמני ולסיור שקיימו באי כוח הצדדים בבית ביום 22.9.2014 ממנה עולה, כי שאריות הצנרת במבנה אינן מחובות לברזים פנימיים ו/או חיצוניים; כי אין ניקוז חיצוני; כי אין בבית כלים סניטריים; כי אין בו מטבח אלא ברז קטן שאינו מחובר למערכת המים; כי הדלתות והמשקופים בלויים; וכי קירות הפנים סדוקים ואינם מסוידים. גם בשעת הדיון הוצגו בפני בית המשפט תמונות. אין לו לדיין אלא מה שעיניו רואות, ומן התמונות הללו ניתן היה ללמוד בנקל, כי אכן מדובר היה, לפחות נכון למועד הדיון אז, בראשיתו של ההליך, שמדובר במבנה מט לנפול, ישן ומוזנח עד מאד, אשר אינו ראוי כלל ועיקר למגורי אדם.  
81. הנתבע העיד, כי ביצע בבית עבודת שיפוצים נרחבת הכוללת תיקון סתימות, טיפול בסדקים וצבע. לדברי הנתבע, בסיועו של אחיו ח. בוצעו העבודות באופן עצמאי, והיות שלא צפה הגשת התביעה כנגדו, לא שמר בידיו הקבלות בגין תשלומים שביצע אגב ביצוע העבודות. הנתבע אף טען, כי מעבר לתחזוקה השוטפת של הבית נדרש לבצע תיקונים של נזקים שנגרמו במתכוון ע"י אחיו י., אשר עלותם המצטברת הגיעה כדי 23,000 ₪. כך או כך, הוצאות כספיות אלו אינן ממין העניין, שהרי כזכור, דנים אנו בשאלת הסתמכותו של הנתבע, ככל שהייתה, על הרשות שניתנה לו מכללא להשתמש בבית ושינוי מצבו לרעה בעקבותיה. חרף טענות הנתבע, פרט לביקורת שנערכה בבית ע"י חברת החשמל בשנת 2014, אשר אישרה כי קיימת במבנה מערכת חשמל חדשה, אין כל ראיה לציוד נוסף שנרכש לשם שיפור מערכות הבית. גם בעניין זה לא הרים הנתבע הנטל המוטל עליו, ולא הניח בפני בית המשפט התשתית הנדרשת להוכחות טענותיו בעניין ההשקעות שביצע בבית קודם להגשת התובענה והיקפן. 82. זאת ועוד, במסגרת הדיון בבקשה לצו המניעה הזמני מיום 10.9.2014 ונוכח טענות הצדדים שניהם באשר למצבו הפיזי של הבית, הוצהר על ידיהם, כי ההסכמות אליהן הגיעו לא תקנינה זכות למי מהם להגיש תובענה כספית בגין ההשקעות בבית. זאת, בין היתר, על רקע ההסכמה, כי צו המניעה שניתן במעמד צד אחד יוותר על כנו, תוך מתן היתר לנתבע להמשיך בביצוע העבודות לתיקון הרעפים ולהחלפת הצנרת. אכן, האסמכתאות שצורפו ע"י הנתבע לתצהירו באשר להשקעות כספיות בבית הן בהתייחס לתקופה שלאחר מתן צו המניעה הזמני, ומכאן שהוא מושתק מלטעון כי ביצע השקעות בבית על סמך הרשות שניתנה לו להשתמש בו ו/או מלטעון כי הוא זכאי לפיצוי כספי על השקעותיו. במאמר מוסגר יוער, כי אף שמדובר בהשקעות אשר בוצעו לאחר שהחלו ההליכים המשפטיים בין הצדדים וממילא אין הנתבע יכול לבסס עליהן הגנתו, מדובר בהשקעות בהיקף מצומצם אשר אינן עולות כדי שינוי מצבו של הנתבע לרעה, וודאי לא באופן המזכה אותו בפיצוי אגב פינויו מן הבית.   
 83. לפיכך, גם לטענות הנתבע לפיהן הסתמך על הרשות שניתנה לו ע"י התובע לעשות שימוש בבית ומשכך השקיע כספים לשם השבחתו ובכך שינה מצבו לרעה, אין להן על מה שתסמוכנה.  
84. הנה כי כן, שוכנעתי, הן מעדות התובע והן מעדותם של עדיו, כי הנתבע החזיק בבית בלא כל רשות שניתנה לו ע"י התובע, והפעולות בהן נקט בשלהי שנת 2013 עם כניסתו לבית לא היו אלא פעולות חד צדדיות תוך שהוא כופה על התובע הר כגיגית, ומכאן שוודאי לא נוצרו נסיבות מיוחדות המצדיקות גיבושה של רשות במקרקעין מכללא.   
סוף דבר 85. משאלה המסקנות אליהן הגעתי, מתייתר הצורך בבירור השאלה בדבר אופיו של הרישיון, אשר, כאמור, ממילא לא ניתן. הוא הדין גם באשר לנסיבות כניסתו של הנתבע לבית ומגוריו בו, משנקבע כי עשה כן בלא רשות מידי התובע ובניגוד לרצונו. 86. נוכח האמור לעיל נחה דעתי, כי התובע הרים הנטל המוטל עליו, ומשכך דין התביעה להתקבל.  
87. לפיכך הנני מורה בזאת על סילוק ידו של הנתבע מן הבית תוך 30 יום. ככל שלא יעשה כן, יחויב הנתבע בתשלום בסך 300 ₪ בגין כל יום של איחור בפינוי הבית.   
88. בהתחשב במצבו הכלכלי של הנתבע, הגם שבהתנהלותו גרם להימשכות ההליכים ולהשקעת זמן שיפוט רב בבירור התובענה, הנני מורה, לפנים משורת הדין, על חיובו בהוצאות התובע בסך של 10,000 ₪, אשר ישולמו תוך 30 יום.  
89. פסק הדין ניתן לפרסום בהשמטת שמות הצדדים ופרטים מזהים.  
90. בכך תם הדיון והמזכירות תסגור התיק. פסק הדין יומצא לצדדים באמצעות באי כוחם.   
ניתן היום, י"ג ניסן תשע"ח, 29 מרץ 2018, בהעדר הצדדים.

חתימה

ניתן היום, י"ח ניסן תשע"ח, 03 אפריל 2018, בהעדר הצדדים.