|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית משפט השלום בהרצליה** | | |
|  | | |
| פינוי מפארק דרום תל אביב | | 17 מאי 2015 36402-04-13, 42146-04-13 |
|  | | |
| **השופט** | יעקב שקד | |
|  | | |
| **תובעת** | עירית תל-אביב-יפו ע"י עו"ד אופיר בלטמן | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **נתבעים** | 1. יעקב פאר 2. שולמית פאר 3. ניסים אליה שירזי  ע"י עו"ד גל הררי | |

**פסק - דין**

|  |
| --- |
|  |

מובאות לפתחי שתי תובענות, שהדיון בהן אוחד, לסילוק יד של הנתבעים ממקרקעין המצויים ב"פארק דרום" בתל אביב.

מבוא ותמצית הטענות

1. בתובענה בת"א 36402-04-13 נתבעו גב' שולמית פאר וחתנה מר ניסים שירזי (להלן: "גב' פאר" ו - "מר שירזי") לסילוק יד ממקרקעין הידועים כחלק מחלקה 107 בגוש 6137 בת"א (להלן: "המקרקעין").
2. בתובענה בת"א 42146-04-13 נתבע בנה של הגב' פאר, מר יעקב פאר (להלן: "מר פאר"), לסילוק יד מהמקרקעין. יצוין כי בתחילה הופנתה תביעה זו נגד מר משה תומר דויטשמן, אך לאחר מכן שונה שם הנתבע לשמו של מר שירזי.
3. בכתב התביעה נטען כי לטובת התובעת נרשמה הערה על המקרקעין לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות, כי על המקרקעין חלה תוכנית מתאר מספר 1358 ד' – פארק דרום, והם מיועדים לשטח ציבורי פתוח לצורך הרחבת הפארק, וכי בהתאם לסעיף 11 לתקנון התוכנית, השטחים מיועדים לצרכי ציבור ויופקעו וירשמו על שם התובעת (ראו הנסח נספח א' לתצהיר הגב' ינאי מטעם התובעת, וכן העתק תקנון תוכנית, תשריט ופרסום ברשומות, נספח ב' לתצהיר).
4. עוד נטען כי ביום 2.2.04 פרסמה הוועדה המקומית הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות, לפיה המקרקעין דרושים לתובעת לצרכי ציבור (ראו העתק פרסום הודעת ההפקעה, נספח ג' לתצהיר גב' ינאי).
5. בנוסף נטען כי פולשים רבים השתלטו על חלק מאזור הפארק, החולש על למעלה מ-1,000 דונם, כאשר במועד בלתי ידוע, ככל הנראה בין התאריכים 14.8.65-29.5.68, החלו הנתבעים לפלוש למקרקעין, תוך הקמת מבנה בשטח קטן, אשר הוסר בשנת 1978.
6. עוד נטען כי מאז פלשו הנתבעים לסירוגין לחלק מהמקרקעין, תוך שבמקביל נהרסו מבנים, ובשנת 1995 נהרסו כל המבנים בשטח.

לשיטת התובעת, מאוחר יותר חזרו הנתבעים לפלוש למקרקעין ובנו מבנים נוספים, כך שנכון למועד הגשת תצהיר גב' ינאי, מחזיקים הנתבעים או מי מטעמם בשטח כולל של כ-2,400 מ"ר עליו הוקמו מבנים שלא כדין (סעיף 14 לתצהיר הגב' ינאי).

1. כמו כן נטען על ידי התובעת כי מר פאר ובני משפחתו קבלו בעבר לפנים משורת הדין, תשלום ממנהל מקרקעי ישראל, עבור פינויים משטח הפלישה, במסגרת הסכם פינוי, אך לאחר קבלת הפיצוי חזר מר פאר ופלש פעם נוספת למקרקעין (סעיפים 23 ו-24 לתצהיר הגב' ינאי).
2. הנתבעים העלו שורת טענות, ואפרט אותן בתמצית:

* גב' פאר טענה לבעלות במקרקעין. לשיטתה, היא מתגוררת במקום למעלה משבעים שנה, מאז שנות הארבעים, טרם הקמת המדינה. לדבריה, ביום 28.10.41 רכש אביה המנוח חלק מהמקרקעין ממר יעקב מויאל ומר סלוטור נער, בהתאם לחוזה שצורף כנספח א' לתצהירה (להלן: "ההסכם"), תמורת 58,125 לירות.

לדבריה, נרכשו 2,206 מ"ר מהמקרקעין, כאשר צוין בהסכם כי מדובר בגוש 7137 חלקה 26 הישנה (אין חולק בין הצדדים כי חלקה 26 הפכה ברבות הימים לחלקה 107; ראו עמ' 27 לפרוטוקול, ש' 13). גב' פאר טוענת כי מסיבות שונות לא נרשמה הבעלות במקרקעין, ומבקשת מבית המשפט לקבוע את בעלותה אגב גררא.

* הנתבעים טוענים כי לא עלה בידי התובעת להוכיח את זכויותיה במקרקעין, שכן רק חלק מהחלקה הופקע, ואין ראיה כי אחיזת הנתבעים בחלק מהמקרקעין מתייחסת לשטח שהופקע. בהקשר זה טענו גם כי לא צורפה מפת מדידה בניגוד לדין.
* עוד טוענים הנתבעים, לחילופין, כי הינם ברי רשות בלתי הדירה במקרקעין, ולמצער, כי יש לפצותם במידה ויפונו מהמקרקעין.
* טענת התיישנות.
* טענת דיירות מוגנת.

זכויות התובעת במקרקעין וזכותה לתבוע פינוי

1. כאמור לעיל, התובעת פרסמה הודעה על הפקעה ביום 2.2.04 בהתייחס לחלקה 107 נשוא התביעה (נספח ג' לתצהיר גב' ינאי). עוד אין חולק כי ההפקעה לא התייחסה לכל החלקה אלא רק לחלק ממנה, כאשר לדברי גב' ינאי המדובר במרבית החלקה וכדבריה "80 ומשהו אחוז" (עמ' 15 לפרוטוקול, ש' 29 – 32).
2. עוד הוסיפה גב' ינאי כי "סביר להניח שהם מצויים בשטח נשוא ההפקעה" (עמ' 16 לפרוטוקול, ש' 3). תשריט ההפקעה לא הוגש לתיק, להבדיל מתשריט תוכנית המתאר החלה על המקרקעין, נספח ב'2 לתצהיר גב' ינאי.
3. טוענים הנתבעים כי לא הוכח כי השטח שבו הם מחזיקים מתוך חלקה 107 הוא השטח שהופקע לטובת התובעת.
4. דין הטענה להידחות.
5. בכתבי התביעה צויין כי הם מוגשים בין היתר מכח סעיף 16 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969. סעיף זה קובע כך:

"בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק הם, רשאי לדרוש מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין".

1. סעיף 11 לתוכנית המתאר 1358ד' החלה על המקרקעין, נספח ב'1 לתצהיר גב' ינאי, קובע כי:

"השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ויירשמו על שם עיריית תל אביב כחוק".

1. השטח בו מחזיקים הנתבעים מיועד לצרכי ציבור על פי התוכנית האמורה ובהקשר זה העידה גב' ינאי כי:

"אני מפנה לתשריט המקורי נספח ב2, 80% צבוע ירוק ואם העיריה עדיין לא הפקיעה היא עדיין יכולה להפקיע..." (עמ' 16 לפרוטוקול, ש' 9 – 12).

גב' ינאי ציינה בסעיף 11 לתצהירה כי המקרקעין מיועדים לצרכי ציבור ודבריה לא נסתרו.

1. ואם היה ספק בדבר היות השטח שבו אוחזים הנתבעים שטח המיועד לצרכי ציבור, הרי שהדבר הובהר ב"אורתופוטו" שצורף כנספח א' לחוות דעתה של גב' שמרית דניאל, מומחית לפענוח תצלומי אויר מטעם התובעת.

במסמך זה נראה בבירור השטח בו אוחזים הנתבעים מתוחם בקו צהוב – מצוי במרכזו של שטח גדול צבוע ירוק, צבע הסימון של שטח ציבורי פתוח על פי תשריט תוכנית המתאר שציינתי לעיל, וכאשר גב' דניאל מציינת בסעיף א' בעמוד 6 לחוות דעתה כי אורתופוטו זה "כולל ייעודי קרקע".

1. סיכומה של נקודה זו, הוכח כי השטח בו אוחזים הנתבעים מצוי בשטח המיועד לצרכי ציבור במקרקעין על פי תוכנית המתאר והמיועד להפקעה.
2. כבר נפסק בהקשר זה כי במצב דברים בו הרשות המקומית רשאית להפקיע על פי תוכנית – ואפילו טרם הפקיעה – חלקה מסויימת, הרי שהדבר מקנה לה זכות לדרוש את פינויו של מי שמחזיק בהם שלא כדין. ראו תא"ק 14767/05 עירית תל אביב נ' אבנר אברהם ואחרים (17.8.09), סעיפים 7-8 לפסה"ד.

ראוי לציין כי פסק הדין האמור אושר בבית המשפט המחוזי בע"א 2223/09 אבנר אברהם נ' עירית תל אביב (13.10.10), שקבע בהקשר זה כי:

"אנו מצטרפים לנימוקיו של בית משפט קמא וקובעים כי לעיריה היתה גם היתה, סמכות להגשת התביעה וזאת הן מכח בעלותה (לגבי חלקה 26) הן מכח ייפוי הכח השונים מטעם מינהל מקרקעי ישראל והיועמ"ש לממשלה ובוודאי מכח יפוי הכח המעודכן, והן מכח חלות תב"ע 460 על גוש 6152 ועל חלקה 44 והיות העיריה זכאית להירשם כבעלים על השטחים הציבוריים הנ"ל ושמדובר בשטח שיעודו ציבורי..." (סעיף 5 לפסה"ד).

עוד אוסיף כי בקשת רשות ערעור על פסק דין זה הוגשה לבית המשפט העליון (רע"א 8243/10) וזו נדחתה, תוך קביעה כי "הנמקתו של בית המשפט המחוזי נראית לי מבוססת..." (סעיף 7 להחלטה).

1. נוכח האמור, הרי שבהתאם לפסיקה הנטל על הנתבעים להוכיח זכות להחזיק במקרקעין (ראו ע"א 228/65 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' חלקה 6 גוש 7166 בע"מ, פ"ד כ(1) 253, 260).

טענת בעלות הנתבעים במקרקעין

1. ראוי לציין כי חודשים ספורים לפני מועד ההוכחות בתיק, הגישה הגב' פאר תובענה לסעד הצהרתי בבית המשפט המחוזי, לעניין בעלותה במקרקעין. במקביל, התבקש עיכוב ההליכים בתיק זה, בקשה שנדחתה, וכעת עותרים הנתבעים להכרעה בעניין הבעלות, אגב גררא.
2. כעולה מהנסח שהוזכר לעיל, וכעולה מהודעת ההפקעה, התובעת הינה הבעלים או הזכאית להירשם כבעלים.
3. בהתאם לסעיף 125 (א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, רישום מקרקעין בלשכת רישום מקרקעין מהווה ראיה חותכת לתוכנם.
4. גב' פאר איננה חולקת על כך, שבנסח הרישום ההיסטורי אין תיעוד לבעלות כלשהי לפני 13.12.64, וזאת עד ליום 20.3.30. במועד זה היו רשומים, כעולה מצילום המיקרופיש, נספח ד' לתצהיר הגב' פאר, שלושה אנשים כבעלים של חלק מהחלקה, ששמותיהם (תרגום חופשי מאנגלית, שפת המקור של המסמך) הם ג'באר אחמד שאהין אל גודאין, סלחה וונדיל אל גודאין וראהיל אבו סלאח (סעיף 14 לתצהיר הגב' פאר).
5. משנת 1930 ועד 11.5.35 אין תיעוד רישום בעלויות בלשכת רישום המקרקעין, ובמועד זה רישום הבעלות האמור נמחק, לפי סעיף 15 (א) לפקודת פנקסי קרקעות, 1944, כאשר ביום 18.5.58 נרשמה החלקה לטובת רשות הפיתוח בשלמות, וממנה הועברה למדינת ישראל ביום 13.11.64 (ראו נספח ד' לתצהיר הגב' פאר וסעיף 14 לתצהירה).
6. כאמור לעיל, הרכישה הנטענת, כעולה מההסכם, כלל איננה מול הבעלים של חלק מהמקרקעין ששמותיהם צוינו לעיל, אלא מול אחרים, מר מויאל ומר נער, אשר אין זכר לזכות שלהם במקרקעין במסמכים שהוגשו לתיק.
7. ממילא, אביה המנוח של הגב' פאר, לא היה יכול לרכוש זכויות מאדם שאיננו בעל זכויות רשומות במקרקעין.

הנטל להוכיח בעלות, ועוד כנגד הרישום בלשכת רישום המקרקעין, שכאמור מהווה ראיה חותכת לתוכנו, הינו נטל כבד ביותר.

לא חמקה מעיני טענת הנתבעים כי טרם קום המדינה הקשה שלטון המנדט הבריטי על יהודים לרכוש קרקעות בארץ ישראל, כעולה לכאורה מספרות שהגישו הנתבעים עם סיכומיהם. טענה זו, אף אם יש בה ממש, איננה יכולה להביא למסקנה כה מרחיקת לכת לפיה, המוכרים, מר מויאל ומר נער, היו זכאים להירשם כבעלים של חלק מהחלקה, וכי אביה המנוח של הגב' פאר נכנס בנעליהם.

1. זאת ועוד. אף אם הייתי מקבל את טענת בעלות האב המנוח, הרי שאין בפני כל ראיה כי גב' פאר הינה יורשת אביה ולמצער היורשת היחידה. לא הייתה כל מניעה להציג צו ירושה / צו קיום צוואה, והימנעות זו פועלת לחובת גב' פאר. בהקשר זה אציין כי לגב' פאר היו מספר אחים (עמ' 26 לפרוטוקול ש' 7 - 10).

בהינתן האמור, טענת הבעלות נדחית.

1. אשר לטענה בדבר אי צירוף מפת מדידה. בכתבי התביעה נתבקש סילוק יד מחלקה מסוימת ולא מקטע ספציפי בחלקה.

אין חולק כי הנתבעים מחזיקים בחלק מחלקה 107 ואף תשריט מודד שהוגש מטעמם, נספח ב' לתצהיריהם, מציין מפורשות כי הם מחזיקים בשטח המצוי בחלקה 107, לפיכך טענה זו טוב לה היה שלא תיטען.

זאת ועוד, בסעיף 9 לבקשה לעיכוב הליכים שהוגשה על ידי הנתבעים לאחרונה הם מציינים כי המקרקעין בהם הם מחזיקים נמצאים בתוך חלקה 26 הישנה (107 היום) וממילא לא יעלה על הדעת כי יטענו כעת טענות סותרות. מעבר לכך, לחוות דעתה של גב' דניאל צורפו תשריטים וכן תצלומי אויר רבים המסמנים בבירור מהו השטח שבו מחזיקים הנתבעים.

1. בנוסף, תקנה 82 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד – 1984, מטילה חובה של צירוף מפת מדידה רק כאשר מדובר בתביעה לזיקת הנאה ואילו במקרה אחר יש צורך לציין גוש וחלקה בלבד.
2. לפיכך, אף טענה זו נדחית.

אופיה ומשכה של אחיזת הנתבעים במקרקעין

1. כאמור, גב' פאר טוענת כי היא מתגוררת עם משפחתה במקרקעין החל משנות הארבעים, טרם הקמת המדינה. בתצהירה, סיפרה הגב' פאר כי היא זוכרת את מגוריה במקום כאשר הייתה קטנה, ביחד עם שכנים, ואף תיארה את הוואי החיים במקום, שכלל גידול ירקות, טיפול בחיות, מגורים בדלות ובתנאים קשים (ראו סעיף 7 ו-10 לתצהירה).
2. גב' פאר ציינה בתצהירה גם כי בתקופה מסוימת בעלה מאס מהחיים במקום, בשל התנאים הקשים ועבר לגור בשכונת יד אליהו. לדבריה, לאחר קרע בחיי בני הזוג ועמדתה כי איננה עוזבת את המקום, עברה לגור איתו תקופה מסוימת, אם כי המשיכה להחזיק בשטח שבמקרקעין, כאשר בסוף שנות התשעים, בעלה חזר למקום ונפטר שם. עוד ספרה כי בנה נרצח בשנת 2001 בשל מאבק שליטה על השטח (סעיפים 10, 11 ו-22 לתצהירה).
3. עיון בחוות דעת מומחית תצ"א, גב' שמרית דניאל, מטעם התובעת, מעלה תהיות מסוימות בכל הנוגע לגרסה זו.
4. בחוות הדעת מפנה הגב' דניאל לתצלומי אוויר שונים, המלמדים כי המועד הראשון שבו נראתה בניה על השטח בו אוחזים הנתבעים, הינו בין 1965 ל-1968. בתאריכים 6.10.49, 10.4.59 ו-3.5.65, בוצעו צילומי אוויר ובהם נראה שטח הפלישה בור, ריק מבניה ולא מגודר (ראו תצלומים, נספחים ב'-ד' שצורפו לחוות דעתה).

בהתאם לתצלום נספח ה' לחוות הדעת, בתאריך 29.5.68 נראה מבנה של כ- 10 מ' בשטח. ביום 10.6.78 צולם תצלום אוויר, שבו נראים מספר מבנים חדשים, בשטח כולל של כ- 60 מ"ר, כאשר במהלך השנים הבאות יש הריסה ובניה מחדש, לסירוגין.

עוד מוסיפה גב' דניאל, כי ביום 17.12.92 נראה שכל המבנים בחלק הדרומי של שטח הפלישה הוסרו, אך בצפון השטח נראית בניה חדשה מסיבית, בשטח של כ- 200 מ', שאף זו הוסרה עד לשנת 1995, באופן שביום 20.2.95 צולם השטח הרלוונטי ריק ממבנים (ראו סעיפים 1-8 לחוות הדעת והתצלומים שצורפו).

1. גב' דניאל חזרה על גירסתה כאמור בחוות הדעת מטעמה בחקירתה הנגדית, ודבריה מקובלים עלי (ראו למשל תיאור השטח המוחזק על ידי הנתבעים כפי שתיארה גב' דניאל בעמ' 11 לפרוטוקול, ש' 19 – 24 והסימון שביצעה על גבי ת/1).
2. בהקשר זה אציין את דברי ב"כ הנתבעים בעמ' 9 לפרוטוקול, ש' 7 – 8, לפיהם הנתבעים אינם מכחישים שהם מצויים במקום התוואי שסומן ע"י גב' דניאל, אך לא על כל המקום שסומן. הסייג האמור אינו מעלה או מוריד שכן הפינוי מבוקש מכל המקרקעין כמוגדר בכתבי התביעה ולאו דווקא ממיקום ספציפי בחלקה.
3. לכך יש להוסיף את הימנעות הנתבעים מלהגיש חוו"ד מומחה נוגדת, הימנעות הפועלת לחובתם.

עולה מהאמור לעיל, ומהתצלומים משנת 1949, 1959 ו-1995, שבהם לא נראים מבנים במקרקעין כלל, כי גרסתה של גב' פאר לפיה גדלה במקום מאז ילדותה בשנות הארבעים, איננה מתיישבת עם הראיות החיצוניות האובייקטיביות, שכן כאמור השטח היה בור בכל התקופה האמורה, עד לשנת 1968, כאשר הגב' פאר הייתה בשנות העשרים לחייה.

1. למרות זאת, בית המשפט נותן אמון בגרסתה של הגב' פאר כי היא גרה במקום באמצע שנות השישים, לכל המאוחר משנת 1968 ואילך.

מסקנה זו נתמכת לא רק מעדותה של גב' פאר בפני, אלא גם מההסכם שמראה זיקה של משפחת פאר למקום, וזאת ללא קשר למסקנתי כי לא הוכחה הבעלות במקרקעין.

מסקנתי זו מתחזקת נוכח תצהירו של שכן, מר יוסי לוי, אדם בן 68, שהעיד בתצהירו כי בגיל שנתיים עבר לגור בסמוך למקום, בדרך לוד, וכי הוא זוכר שמשפחת פאר התגוררה במקום, גידלה חיות כפי שהעידה הגב' פאר ואף סיפר על הוואי החיים במקום והקשר בין המשפחות (סעיפים 2-10 לתצהירו).

בחקירתו הנגדית העיד מר לוי כי:

"היה להם (הכוונה למשפחת פאר – י.ש.) שטח יותר גדול ממה שהם נמצאים בו היום... מבחינת המיקום שאנשים לא עוברים שם, שם הם היו" (עמוד 23 לפרוטוקול, שורות 14-15).

עוד אמר, במענה לשאלה האם גב' פאר גרה במקום ברצף, כי:

"אני לא עמדתי בתור שומר, אני יודע שהמשפחה שלה הייתה שם כל הזמן" (עמוד 24 לפרוטוקול, שורה 1).

זאת ועוד, גב' פאר צירפה לתצהירה כנספח ה' מכתב משנת 2012 של מנהל מחלקת הפיקוח על הבניה בתובעת, המופנה אליה, שבו צוין כי לאחר בדיקת תצלום אויר מיום 3.5.65, הוברר כי המבנה שגב' פאר מבקשת לחבר לחשמל מופיע בתצלום זה.

בנוסף, במהלך הליך משפטי הנוגע לבקשת הועדה המקומית לבצע צו הריסה מינהלי, ביקר השופט שדן בתיק במקום ומצא ככל הנראה כי המדובר במבנה ישן למעט הגג. דברים אלה משתקפים ונלמדים מנספח יא' לתצהיר גב' ינאי, פרוטוקול דיון והחלטה, מהם עולה כי הוסכם שבעקבות הביקור בשטח יומר הצו המינהלי בכתב אישום אך ורק לגג.

1. בחקירתה הנגדית של הגב' פאר, התבררה התקופה המדויקת, לשיטתה, שבה עזבה את המקום ועברה לגור בשכונת יד אליהו עם בעלה:

"הייתה תקופה שבעלי נשבר ולא רצה יותר להיות שם. המצב היה כ"כ קשה, שהוא עזב ליד אליהו ואני הצטרפתי אליו אח"כ לתקופה וחזרתי וחזרנו אח"כ יחד, ולצערי הרב רצחו שם את בני בגיל 42 כדי להשתלט על אדמותינו" (עמוד 24 לפרוטוקול, שורות 28-30).

כאשר נשאלה כמה זמן גרה ברחוב לה גארדיה ביד אליהו, השיבה:

"לפחות 10 שנים. אני לא עזבתי את המקום הזה, כל פעם שגרתי ביד אליהו הייתי באה למקום הזה...הייתי גרה גם פה וגם פה, לא יכולתי לעזוב את המקום הזה. הייתי באה פעם פעמיים בשבוע לשכונת הארגזים ובעלי בלה גארדיה" (עמוד 25 לפרוטוקול, שורות 11-16).

בהמשך, השיבה כי:

"חזרנו סופית לשם (הכוונה למקרקעין י.ש.) עם בעלי רק ב-2001, כשבעלי כבר החליט שזה מקומו" (עמוד 26 לפרוטוקול, שורות 19-20).

1. מסקנתי העובדתית מהאמור לעיל הינה, כי גב' פאר גרה במקרקעין באופן סדיר ורציף משנת 1968 או שנים בודדות קודם לכן, ועד לשנת 1991 בערך, ובמשך כעשר שנים, עד שנת 2001, מרכז חייה הועתק לדירה ברחוב לה גארדיה ביד אליהו, או אז שבה למקרקעין, והיא מתגוררת בהם עד היום.

צא ולמד, גב' פאר מתגוררת במקרקעין תקופה מצטברת של כשלושים ושבע עד ארבעים שנה, כאשר בעשור השנים שבהם התגוררה ברחוב לה גארדיה, הייתה לה זיקה מסוימת למקרקעין, ובעניין זה מקובל עלי כי היא הגיעה לבקר במקום מפעם לפעם, במיוחד בהינתן העובדה שבחלק הארי מתקופה זו, הוחזקו המקרקעין על ידי בני משפחתה כמפורט להלן.

1. וכעת אפנה לבדיקת החזקתם של מר פאר ומר שירזי במקרקעין.
2. מר שירזי, הינו כאמור חתנה של גב' פאר ונשוי לבתה איריס. בתצהירו, ספר כי הוא מתגורר במקרקעין מגיל 12, כאשר עזב את הבית, ולשיטתו היה לו צריף קטן באותו מתחם, והוא גר בעיקר בקיץ. לדבריו, הכיר את אשתו איריס כשהיה ילד, לאחר שהתגרשה מבעלה משה, היחסים התהדקו והם נישאו (סעיפים 9,10).

בחקירתו הנגדית חזר על דבריו כי הוא מתגורר במקום מגיל 12 וכי היום הוא בן 50 (עמוד 32 לפרוטוקול, שורות 21-27). עוד הוסיף כי טרם נישואיו עם איריס, הוא גר במרחק של כ-50 מ' ממנה (עמוד 33 לפרוטוקול, שורות 26-27), ולאחר שהם נישאו, איריס עברה לגור איתו במבנה שלו (עמוד 33 לפרוטוקול, שורות 3-4), כאשר הנישואין היו לפני כעשרים שנה (שם, שורה 3).

1. עדותו של מר שירזי מקובלת עלי באופן חלקי. לא ראיתי ליתן אמון בגרסתו של מר שירזי, לפיה הוא התגורר במקום מאז גיל 12. מר שירזי עצמו לא טען כי הוא התגורר במקום באופן קבוע מאז גיל 12, אלא כי גר שם:

"בעיקר בקיץ.. כשירד גשם הייתי חוזר לבית ההורים כי אי אפשר היה לישון שם. הכל היה מתמלא מים והיה קר" (סעיף 9 לתצהיר).

עולה מהאמור כי ככל שמר שירזי היה במקום בילדותו, המדובר בביקורים ספורדיים ולא במגורים של ממש, ולא ניתן לראות בכך תפיסת חזקה במקרקעין.

מעבר לכך, קשה להלום מצב דברים שבו ילד רך בשנים, אף בגיל התבגרות, תופס מקרקעין בצורה המתוארת על ידי מר שירזי.

זאת ועוד, מר שירזי נמנע מהעדת אשתו איריס, ללא כל הסבר, על מנת שתאשש את גרסתו בדבר החזקתו במקרקעין משנות ילדותו, דבר הפועל לרעתו.

1. החלק בעדותו של מר שירזי המקובל עלי הינו מגוריו במקרקעין מאז נישא לאיריס, לפני כעשרים שנה, דהיינו משנת 1995 לערך. לפיכך, נקבע כממצא עובדתי כי מר שירזי החזיק במקרקעין מהשנה האמורה ועד למועד הגשת התביעה בשנת 2013, דהיינו כ-18 שנה.
2. ובנוגע למר פאר. בסעיף 7 לתצהירו ציין מר פאר כי הוא גר במקרקעין יחד עם בני משפחתו, אך לא ציין ממתי. בכל הנוגע לטענת התובעת כי הוא ואחותו איריס קיבלו בעבר תשלום ממנהל מקרקעי ישראל עבור פינויים מהמקום, השיב כי לא מדובר בפינוי שקשור לשטח שבבעלות גב' פאר (כך לשיטתו) אלא בשטח סמוך לאותה חלקה, שהיה שייך למשפחת בעלה הקודם של איריס (סעיף 22 לתצהיר).

כתימוכין לטענתו, הוא מצרף את הסכם הגירושין בין אחותו לבעלה הקודם משה (נספח ח' לתצהיר), ממנו אכן עולה כי הוסכם בין בני הזוג לשעבר כי איריס תוכל לגור "בבית ברחוב ס"א 50 דרך לוד תל אביב והחצר מסביב לבית" (אין חולק כי המדובר בכתובת המתייחסת למספר רב של מבנים באותו מתחם, והיא צוינה אף בכתב התביעה כנגד מר פאר ככתובתו, על ידי התובעת עצמה).

1. כאמור, התובעת טוענת כי מר פאר קיבל פיצוי מהמנהל עבור פינויו מהמקום, ושב ופלש לאותו אזור. עיינתי בהסכם הפינוי מיום 16.3.94 בין מר פאר לבין המינהל, נספח ד' לתצהיר הגב' ינאי. צוין בהסכם כי המקרקעין מצויים ברחוב ס"א 50 וכי מדובר בבית בן שני חדרים (צריף). עוד צוין כי תמורת הפינוי יקבל מר פאר 164,600 ₪.

מר פאר טוען מנגד, כאמור, כי השטח הינו שטח אחר, השייך להורי משה, בעלה הקודם של איריס, וכן טוען כי כספי הפינוי הועברו ברובם לצרכים שונים של משה, שנאסר בארה"ב והיה זקוק למימון משפטי (נספחים ט' - י' לתצהירו).

1. גרסתו של מר פאר איננה מקובלת עלי.
2. כעולה מנספח ו' לתצהיר הגב' ינאי, בשנת 1995 הגיש מר פאר המרצת פתיחה, לקבוע כי הסכם הפינוי ומסמכים שונים שנחתמו מכוחו (ייפוי כח וכתב קבלה וסילוק) בטלים, וכי הוא בעל זכות חזקה ייחודית ב"נכס המקרקעין הידוע כחלק מחלקה 26 בגוש 6137 ברחוב ס"א מספר 50 תל אביב" (ראו רישת המרצת הפתיחה).

בסעיף 1 להמרצת הפתיחה, נרשם כי:

"התובע ובני משפחתו הינם, מאז קום המדינה, בעלי הזכויות בחלק בן שני דונם מחלקה 26 (ואזכיר כי אין חולק שמספר החלקה שונה ל-107) בגוש 6137, ברחוב ס"א מספר 50, שכונת הארגזים, תל אביב, עליו הקימו כדין שלושה מבני מגורים, בית מלאכה ומחסן".

עוד נטען כי ביום 6.4.94 הרס מר פאר את המבנים האמורים, וכי לא חתם על הסכם הפינוי והתנגד לפינויו, ההסכם נחתם על ידי אחותו ללא הסמכה מצדו, ומר פאר שהודיע למינהל על בטלות ההסכם, "שיקם את המחסן ושב אל הנכס בחודש ספטמבר 1994" (סעיף 4 להמרצת הפתיחה).

גרסה זו, שאף נתמכת בתצהיר שצורף להמרצת הפתיחה מצד מר פאר, סותרת את גרסתו כאילו הסכם הפינוי מתייחס לשטח ולמבנים שונים מאלו המוחזקים על ידו כעת.

זאת ניתן ללמוד מהתיאור בסעיפים 1 ו-2 להמרצת הפתיחה, שצוטטו לעיל, כי המדובר בנכס ובמבנים המוחזקים על ידו ועל ידי בני משפחתו מאז קום המדינה – ודוק, לא מדובר, בהתאם להמרצת הפתיחה, במבנים בשטח המוחזקים על ידי משפחתו של מר משה כהן, בעלה לשעבר של איריס.

1. זאת ועוד. אף אם חלק מכספי הפינוי הועברו עבור הוצאות של מר משה כהן, הרי שאין בכך כדי לשנות ממסקנתי זו. מעבר לכך, אישורי העברת הכספים הינם כשלוש שנים לפני הסכם הפינוי, בתאריכים 23.1.91, 30.6.92 ולא ברור כיצד ניתן לשייכם לתקופת הפינוי, שהינה בשנת 1994. מעבר לכך, המדובר בסך הכל מדובר בעשרת אלפים דולר, הרבה פחות מסכום הפיצוי (ראו נספחים ט'-י' לתצהירו).
2. בנוסף, מחוות דעתה של גב' דניאל עולה כי כל המבנים שנצפו בשטח המדובר נהרסו בשנת 1995, ונוסף מבנה חדש שסומן כמספר 43 (סעיף 8 לחוות הדעת ונספח ט'). בחקירתה חזרה גב' דניאל על דברים אלה וקביעתה מקובלת עלי (ראו עמ' 13 לפרוטוקול, ש' 25 – 30).

ההריסה אם כן משתלבת עם הסכם הפינוי שנחתם כאמור במהלך שנת 1994, ושבעקבותיו נהרסו המבנים הקיימים, והוקם לאחר מכן, בשנת 1995, המבנה שסומן במספר 43 על ידי המומחית, כאשר מר פאר חזר ופלש למקרקעין.

1. חיזוק נוסף לאמור לעיל מצוי בכתב אישום שהוגש בפברואר 2007 נגד מר פאר ובו הואשם בכך שבחודשים אפריל – מאי 1995 בנה ללא היתר בחלקה 26 (כיום 107) גדרות ועמודי ברזל והורשע בכך (נספחים טו' - טז' לתצהיר גב' ינאי).

אציין כי שנתיים לאחר מכן הואשם מר פאר באי קיום צו ההריסה שהושת עליו בהליך הקודם (נספח יח'). הליכים אלה מחזקים את קביעתי כי מר פאר פונה מהמקרקעין מכח הסכם הפינוי מול המינהל ושב ופלש למקרקעין, והורשע בבניה ללא היתר באותה מקום.

1. אשר לטענת הנתבעים כי המומחית גב' דניאל לא צירפה תצלום אויר משנת 1994, השנה בה פונו המקרקעין, אלא רק תצלומים משנת 1992 ו-1995, אין בה כדי לשנות ממסקנתי. כל הראיות האמורות מובילות למסקנתי האמורה ואם חפצו הנתבעים להציג תצלום אויר מ-1994, היו צריכים לעשות כן בעצמם ולמצער לדרוש את המסמך בדרישה לגילוי ספציפי, דבר שלא עשו.
2. ראוי להוסיף, כי מר פאר הודה שכיום הוא מחזיק בשלושה מבנים, באחד מהם הוא מתגורר ואילו את שני האחרים הוא משכיר לצדדים שלישיים (עמ' 40 לפרוטוקול, ש' 26).
3. לפיכך, נקבע כממצא עובדתי כי מר פאר פונה מהשטח המוחזק על ידו כעת המצוי במקרקעין, במסגרת הסכם הפינוי מול המינהל, ושב ופלש אליו בסמוך לאחר מכן, כפי שמתואר בהמרצת הפתיחה, בשנת 1994, והוא מחזיק במקרקעין מאז ועד הגשת התביעה, כ-19 שנה בקירוב.

טענת הנתבעים לרשות במקרקעין

1. הנתבעים טוענים, כאמור, כי הינם ברי רשות בלתי הדירה במקרקעין, ולחילופין כי יש לפצותם אם יפונו מהמקרקעין.
2. קולמוסין רבים נשברו בדיון בעניין רשות במקרקעין ופסקי דין רבים עסקו באופן יצירתה של הרשות במקרקעין.

אלה תמצית הדברים כפי שסוכמו על ידי פרופ' נינה זלצמן:

"הרשות יכולה להיות גם "רשות מכללא", הנלמדת מ"הסכמה שבשתיקה" של בעל המקרקעין להחזקה ולשימוש או לשימוש בלבד של פלוני במקרקעין שלו. הכוונה היא למקרה שבו פלוני הינו מסיג-גבול במקרקעין, אך עקב מחדלו של בעל המקרקעין מלפעול לסילוקו, מניחים עם חלוף הזמן "הסכמה שבשתיקה" שלו להחזקה או לשימוש של פלוני בנכס. רשות זו, הידועה גם בכינויה "רשות מכללא", הינה לעולם הדירה, דהיינו, בעל המקרקעין רשאי לבטלה לפי רצונו בכל עת, ואין בכוחה להקנות למסיג-הגבול – אפילו פעל בתום לב – טענת זכות כלשהי בנכס. עם זאת, אפשר שבנסיבות המקרה יתחשב בית המשפט בעובדה שפלוני השקיע מכספו בנכס בהסתמך על "הסכמה שבשתיקה" של בעל המקרקעין, ועל כן יקבע מועד עתידי לפינוי המקרקעין. נוסף על כך, בנסיבות מסוימות ייתכן שהוא אף יתנה את הפינוי בתשלום הוצאותיו של פלוני, ולעיתים גם בתשלום פיצויים" [(נ. זלצמן, "רשות חינם" במקרקעין כ"השאלת מקרקעין", גישת הסיווג והלכות ה"רישיון במקרקעין"](http://www.nevo.co.il/safrut/book/13665), עיוני משפט לה 2012, 265, בעמ' 267).

ראו גם: פרופ' מ. דויטש, קנין, חלק ב', עמ' 413; בנוסף, ראו פסיקה: [ע"א 96/50 צינקי נ' כיאט, פ"ד ה](http://www.nevo.co.il/case/17932967)(1) 474, 479-480 (1951); [בג"ץ 45/71](http://www.nevo.co.il/case/17923699) קרושבסקי נ' ראש העיר, פ"מ כה(1) 792, 797 (1971); [ע"א 247/72](http://www.nevo.co.il/case/17916076) חדד נ' רסקו בע"מ, פ"מ כח(2) 533, 536 (1972); [ע"א 32/77](http://www.nevo.co.il/case/17919150) טבוליצקי נ' בית כנסת ובית מדרש חסידים, פ"מ לא(3) 210, 214-218 (1977); [ע"א 50/77](http://www.nevo.co.il/case/17925429) מזרחי נ' אפללו, פ"מ לא(3) 433, 438-440 (1977).

צא ולמד, בהתאם לפסיקה, כאמור לעיל, על מנת לזכות במעמד של "בר רשות מכללא" על המחזיק להוכיח שני יסודות מצטברים:

א. שהייה ממושכת במקרקעין.

ב. ידיעת הבעלים על החזקה במקרקעין בלא שיעשה דבר תקופה ארוכה.

1. תחילה אציין, כי אין בידי לקבל את טענת הנתבעים כי יש לראות אותם כמחזיקים במקרקעין עשרות שנים נוכח ההחזקה הנטענת של האב המנוח במקרקעין עשרות שנים לפני כן. נפסק כי רשות במקרקעין הינה:

"...זכות אישית" ולא "זכות חפצית". ועל כן, אין היא ניתנת להעברה ע"י בר-רשות. במילים אחרות, שלא כמו "הזכות הקניינית"... זכות הרשות ...תהיה זכות זו הדירה או בלתי הדירה, אין זכות זו ניתנת להעברה לאחר. רשות הדירה או בלתי הדירה, לעולם אינה מקנה לבעל הרשות, זכות קניינית בקרקע נשוא הרשות והיא באה לקיצה כשבר-הרשות מעביר בעלותו והחזקתו בקרקע לאחר.

...

הזכות הנוצרת עקב הרשות, היא זכות אישית (in personam) נגד נותן הרשות בלבד להבדיל מאותן זכויות (in rem) השרירות נגד כלל בני-אדם. רשות חינם ניתנת לביטול בכל עת על-ידי כך שנותן הרשות מגלה דעתו כי אין ברצותו להרשות יותר את הפעולות לגביהן ניתנה הרשות, וכן באה הרשות לקיצה ע"י כל העברה של המקרקעין נשוא הרשות" ([ע"א (מחוזי ת"א) 271/85](http://www.nevo.co.il/case/17917068) הילמן נ בנימין רוזן, פ"מ תשמ (1) 283 (1986); להלן – ענין הילמן).

1. צא ולמד, אף אם האב המנוח החזיק במקרקעין או בחלקם מאז שנות הארבעים, דבר שלא הוכח, ונהפוך הוא, אזכיר כי לא נצפה מתצלומי האוויר כל מבנה עד לשנת 1968, הרי שבהתאם לפסיקה האמורה, ככל שהייתה בידו של האב המנוח רשות להחזיק במקרקעין, והכוונה לרשות שבשתיקה, הרי שזו הינה רשות אישית שאיננה יכולה לעבור לבתו הגב' פאר, או למר פאר ולמר שירזי.
2. יש לבחון איפוא, את זכויות הנתבעים במקרקעין מכח החזקתם שלהם. בעניין זה דעתי הינה כי יש להבחין לעניין תנאי הפינוי בין הגב' פאר, האוחזת במקרקעין שנים רבות, לבין מר פאר ומר שירזי.
3. כאמור לעיל, הגב' פאר אוחזת במקרקעין תקופה מצטברת רצופה של כ -37 עד 40 שנים, כאשר במהלך שנות התשעים עברה לגור בדירה ביד אליהו, במשך כעשר שנים, אם כי המשיכה לבקר במקום ומשפחתה החזיקה במקרקעין לסירוגין גם בתקופה זו. ניתן ללמוד משתיקתה של התובעת במשך שנים ארוכות, ועל כך אין חולק, כי ניתנה מצדה רשות שבשתיקה מכללא לשימוש במקרקעין על ידי הגב' פאר.

יחד עם זאת, כפי שצוין לעיל, ההלכה הפסוקה קובעת כי רשות מסוג זה, ללא תמורה, איננה מונעת מבעל המקרקעין להביאה לידי סיום.

רק במקרים נדירים ויוצאי דופן הופכת הרשות לרשות בלתי הדירה לצמיתות, למשל כאשר ניתנת רשות מפורשת לבנות במקרקעין (ראו ע"א 7139/99 אלוני נ' ארד, פ"ד נח (4) 27 (2004); ע"א 2836/90 בצר נ' צילביץ' פ"ד מו (5) 184, 197, (1992); ע"א 588/81 ציזיק נ' הורביץ, פ"ד מ (1) 321, 325 (1985)).

כך למשל, גם במצב שבו החזיק בר רשות במקרקעין למשך 55 שנים, קבע בית המשפט כי לא מדובר ברשות בלתי הדירה והורה על פינוי המקרקעין (ראו ע"א (מחוזי ת"א) 2798/02 רחמים כהן נ' היכלי בידור בע"מ).

1. לכך יש להוסיף את העובדה כי מדובר במקרקעי ציבור, הדרושים לתובעת לשם פיתוח פארק ציבורי ולרווחת הכלל, ובהקשר זה נפסק כי:

"רשות חינם – לא כל שכן ברכוש הציבור – אינה יכולה ככלל להיות בלתי הדירה" (רע"א 977/06 מרדכי בן חמו נ' משרד הבריאות (17.5.06)).

כן נפסק בהקשר למקרקעי ציבור כי:

"לפלישות למקרקעי הציבור אין בית משפט זה יכול כל עיקר ליתן יד, וכבר נאמר לא אחת כי אף אם לא מילאו הרשויות את חובתן לאורך שנים רבות, ואף אם התרשלו כפי שציין בית משפט השלום, אם הגיעה שעת התעשתות מצדן והם החלו במעשים, על בית המשפט לעודדן ולא להיפך. זו החובה כלפי הציבור" (ע"א 6156/05 הרצל אדאדי נ' מדינת ישראל (20.7.05)).

1. כמו כן, ראוי לציין כי הגב' פאר מחזיקה במבנה לא חוקי שנבנה ללא היתר ואף ננקט נגדה הליך של צו הריסה מינהלי (ראו נספח י' לתצהירה של גב' ינאי). בהקשר זה נפסק כי אחד השיקולים בקביעת תנאי הפינוי, לרבות לעניין פיצויים, הינו שאלת חוקיות המבנה (ראו ע"א (מחוזי ת"א) 1948/97 איצקוביץ נ' מינהל מקרקעי ישראל (24.2.99)).
2. אכן, החזקתה של הגב' פאר במקרקעין ארוכת שנים, אך שילוב העובדה כי פסקה מלהחזיק באופן ממשי במקרקעין בשנות התשעים במשך 10 שנים רצופות, ביחד עם העובדה שמדובר ברשות חינם הניתנת לביטול בכל עת, וכן המדובר במקרקעין שהינם שטח ציבורי הנדרשים לציבור ובמבנה ללא היתר, מובילים אותי למסקנה כי התובעת זכאית להפסיק את הרשות שניתנה בשתיקה.
3. יחד עם זאת, סבורני כי יש לשקול בכובד ראש את השאלה באילו תנאים תופסק הרשות, דהיינו, מהו הפיצוי שישולם לגב' פאר בנסיבות העניין. לא הוגשה בתיק זה תביעה שכנגד לתשלום פיצויים, ואף לא הוגשו חוות דעת מטעם הנתבעים בקשר להשבחות במקרקעין, ואם כך היו עושים הנתבעים, יכול הייתי להכריע בדבר במסגרת תיק זה.
4. למרות זאת, כבר נפסק כי ייתכן ובר רשות יהיה זכאי לפיצויים, לרבות בגין השבחות, במקרה של פינויו.

ראו למשל רע"א 1156/02 חיר נ' לידאי (11.5.03), שם נקבע כי:

"יכול שיהיה זכאי לפיצויים מכח הסכם מפורש או משתמע... עם זאת, יש לבחון כל מקרה לפי נסיבותיו, תוך התחשבות בשיקולים של צדק" (סעיף 10 לפסק הדין)).

ראו גם ע"א 463/79 ג'בראן נ' ג'בראן (27.12.82).

1. כאמור, אין בפני מסד עובדתי לצורך דיון בשאלת הפיצויים והיקפם. יחד עם זאת, לטעמי, במיוחד נוכח משך ההחזקה ושתיקת התובעת במשך שנים ארוכות, כמו גם גילה של הגב' פאר ונסיבותיה האישיות הקשות, לרבות רצח בנה במקרקעין, שורת הדין מחייבת לאפשר לגב' פאר למצות את זכותה לקבלת פיצויים.

בע"א (מחוזי ת"א) 1187/09 רמ-נח בע"מ נ' עבודי טוביה (7.2.11) (להלן – ענין רמ-נח) קבע בית המשפט כי צו הפינוי שניתן על ידי הערכאה הדיונית יעמוד על כנו, אולם הפינוי יעוכב עד פסק דין בתביעה לפיצויים שתוגש על ידי הנתבעים תוך 60 יום (ראה סעיף 45 לפסק הדין). סבורני כי צו מעין זה ראוי בנסיבות ענינה של הגב' פאר.

אינני מתעלם מהפסיקה אליה הפנתה התובעת בסיכומיה, לפיה במקרים מסוימים בית המשפט לא התנה את פינוי בפיצוי וציין כי ראוי להגיש תביעה נפרדת.

כך למשל, נפסק בע"א 7242/00 רשות הנמלים נ' כדורי (25.11.02). אין המדובר בכלל גורף ואף במקרה זה ציין בית המשפט העליון כי "גבולות ההגנה שתוענק לבר-הרשות תלויים בנסיבות המיוחדות של כל מקרה ומקרה" (סעיף 12 לפסק הדין).

הנסיבות המיוחדות של גב' פאר מובילות אותי למסקנה כי התוצאה האמורה הינה התוצאה הצודקת והראויה בנסיבות העניין.

1. אשר למר פאר. קבעתי לעיל כממצא עובדתי כי מר פאר חתם על הסכם פינוי מול המינהל, וקיבל תמורה מלאה עבור פינויו ביחס לאותם מקרקעין המוחזקים על ידו כעת. נסיבות אלה שוללות את תום לבו של מר פאר, ואם מסקנתי לגבי גב' פאר, כי ניתן לבטל את הרשות כלפיה, הרי שדברים אלה נכונים ביתר שאת, כלפי מר פאר המחזיק במקרקעין תקופה קצרה יותר משמעותית, ביחס לאמו.
2. זאת ועוד, מר פאר בנה במקרקעין ללא היתר, בשנת 1995, הורשע בבניה בלית חוקית ואף הואשם באי קיום הצו השיפוטי. התנהלותה של התובעת כלפיו באותה העת מלמדת גם על כך שלא הסכימה עם מעשיו במקרקעין, על אף שלאחר מכן לא נקטה בהליכים נוספים במשך כ-15 שנים. כמו כן, חוסר תום לבו של מר פאר בהתאם לאמור, מוביל אותי למסקנה כי אין הצדקה לעכב את הפינוי עד להגשת תביעה כספית לפיצויים מצדו, אם כי כמובן ששמורה לו הזכות להגיש תביעה נפרדת.
3. זאת ועוד. כאמור, מר פאר השכיר שניים מתוך שלושת המבנים המוחזקים על ידו לצדדים שלישיים דהיינו הוא אף מפיק רווחים מהחזקתו זו. כבר נפסק לגבי רשות במקרקעין זו באה לקיצה על ידי העברת המקרקעין (ענין הילמן הנ"ל).

ממילא, משחדל מר פאר מלהחזיק בשני מבנים מתוך השלושה, והשכיר אותם לאחרים, אזי אף אם היה מקום להכיר בו כבר רשות במקרקעין, הרי איבד מעמד זה.

1. אשר למר שירזי. כפי שצוין לעיל, מסקנתי העובדתית הייתה כי מר שירזי מחזיק במקרקעין כ-19 שנה עד להגשת התביעה.
2. בהינתן קביעתי כי אף הרשות שבשתיקה שניתנה לגב' פאר ניתנת לביטול, הרי שמסקנתי זהה לגבי מר שירזי.
3. זאת ועוד, מר שירזי העיד כי הוא גר במבנה אחד כאשר בשני מבנים סמוכים במקרקעין נשוא התביעה גרים בניו הצעירים (עמ' 35 לפרוטוקול, ש' 13). ההלכה הפסוקה שצוטטה לעיל לגבי היות הרשות זכות אישית והעברתה מפקיעה את הרשות, נכונה אף לגביו.
4. אשר לפינויו של מר שירזי, לא ראיתי לנכון לעכב את ביצוע הפינוי עד לבירור תביעה כספית. זאת, בין היתר מחמת ממצאי העובדה כי לא דייק בעדותו באשר למשך החזקתו במקרקעין, וכן מחמת העובדה שהוא מחזיק במקרקעין כמחצית התקופה שמחזיקה הגב' פאר.

טענת התיישנות

1. אסיים בטענת ההתיישנות למרות שמקובל לפתוח בה. הטעם לבחירתי זו הוא כי אין לדון כלל בטענה זו של הנתבעים שכן לא הוזכרה בבקשות הרשות להגן מטעמם, אלא רק בסיכומים, וכידוע יש להעלות טענה זו בהזדמנות הראשונה.
2. למעלה מהדרוש אציין כי טענות של רשות במקרקעין והתיישנות אינן יכולות לדור בכפיפה אחת, שכן אחד מיסודות טענת התיישנות הינה חזקה נוגדת, קרי ללא הסכמת הבעלים ורשות במקרקעין גורסת את ההיפך בדיוק ומבוססת על הסכמת הבעלים (ראו ע"א 875/79 כפר יעבץ, מושב עובדים של הפועל המזרחי נ' עזריאל, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ , לט (4) 617 (1985)).

טענת דיירות מוגנת

1. הנתבעים טענו באופן לאקוני כי הם דיירים מוגנים ובסיכומים נטען בעלמא כי הדיירות המוגנת לא נקנתה בכסף אלא "בגופם" (עמ' 59 לפרוטוקול).
2. בית המשפט אינו מכיר קונסטרוקציה משפטית כזו בהקשר של דיירות מוגנת. זכות מעין זו יש לבסס בחוזה מול הבעלים ובתשלום דמי מפתח, ואין חולק כי אלה אינם בנמצא.
3. לפיכך, אף טענה זו נדחית.

אחרית דבר

1. הנתבעים מר פאר ומר שירזי יפנו את המקרקעין וימסרו אותם לתובעת נקיים מכל אדם וחפץ, תוך 120 ימים מפסק דין זה (ניתנה ארכה לצרכי התארגנות). יודגש כי חובתם זו חלה גם לגבי שוכרים / מחזיקים מטעמם, לרבות בניו של מר שירזי, וכל המתגוררים עימם.
2. הנתבעת הגב' פאר, תפנה את המקרקעין ותמסור אותם לתובעת נקיים מכל אדם וחפץ. פינוי הגב' פאר יעוכב עד מתן פסק דין בתביעה שתוגש, אם תוגש על ידה, לפיצוי כנגד התובעת, ובלבד שתביעה זו תוגש תוך 60 יום מהיום. במידה ולא תוגש תביעה במועד האמור, תפנה גב' פאר את המקרקעין ותמסור אותם לתובעת נקיים מכל אדם וחפץ בתוך 180 ימים.

למרות האמור, תהא רשאית התובעת לפנות לבית משפט זה ולעתור לביצוע הפינוי, מוקדם יותר, אם יסתבר כי ההליכים מתמשכים וכן כי נגרם נזק לתובעת מעיכוב הפינוי (ראו ענין רמ-נח, סעיף 45 ג' לפסק הדין).

1. נוכח כלל נסיבות העניין, לא ראיתי מקום לעשות צו להוצאות כנגד הגב' פאר. מר שירזי ומר פאר ישלמו לתובעת, כל אחד מהם, סך של 18,000 ₪.

ב"כ התובעת מתבקש ליטול מלשכתי את המוצג ת/1 לידיו הנאמנות.

ניתן היום, כ"ח אייר תשע"ה, 17 מאי 2015, בהעדר הצדדים.