



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20347-08-19 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' אבו טאלב ואח'

לפני כבוד סגנית הנשיא, השופטת כרמלה האפט

התובעת: רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח

נגד

הנתבעים:

1. זכי אבו טאלב
2. וגדאן אבו טאלב
3. אסמאה עביד
4. רוקאיה חמודה
5. מוחמד אבו טאלב
6. שעבאן אבו טאלב
7. אנסאף אבו טאלב
8. אלא אלעגו
9. סאלם אבו טאלב
10. אחמד אבו טאלב

פסק דין

תביעה לסילוק ידם של הנתבעים ממקרקעין עליהם ממוקמים בתי מגוריהם. האם הנתבעים מחזיקים בזכויות דיירות מוגנת במקרקעין, וככל שהתשובה לכך חיובית – מהו היקפו של המושכר המוגן? והאם הנתבעים הנם בגדר בני רשות בכלל המקרקעין? אלו השאלות העיקריות העומדות להכרעתי במסגרת תובענה זו.

ובתשובה;

הנכס בו מחזיקים הנתבעים נמצא בבעלות התובעת. הנכס כולל יחידה מוגנת בה מחזיקים הנתבעים בדיירות מוגנת מכוח היותם דיירים ממשיכים. יתרת הנכס כוללת יחידות אליהן פלשו הנתבעים, ותוספות בנייה אשר נבנו על ידי הנתבעים ברבות השנים ללא הסכמת התובעת. הנתבעים אינם בני רשות להחזיק ביחידות שאינן מוגנות, ולכל היותר היו בעלי רשות מכללא בהן, שהגיעה לכדי סיום, לכל המאוחר בעת הגשת התובענה.

רקע

1. רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח (העברת נכסים) תש"י-1950, היא הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כגוש 8991 חלקה 17 (המספרים הישנים: גוש שומה 7032 חלקה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20347-08-19 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' אבו טאלב ואח'

163), הנמצאים ברחוב ולנסיה 10 בתל אביב-יפו (להלן: "המקרקעין"). (נסח רישום צורף כנספח א' לכתב התביעה).

2. על פי חוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, המקרקעין מנוהלים על ידי מנהל מקרקעי ישראל ועל ידי עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן: "התובעת").

עיקרי טענות הצדדים

3. התובעת טוענת כי הנתבעים פלשו למקרקעין וכיום הם מחזיקים בנכסים המצויים בהם (אשר יפורטו להלן) ללא אישורה או הסכמתה, ומבלי לשלם לה דמי שימוש ראויים.

התובעת מוסיפה וטוענת כדלקמן ;

4. המנוח אבו טאלב סלים (להלן: "המנוח") והמנוחה אבו טאלב סורייה (להלן: "המנוחה") שכרו מאת התובעת בשכירות מוגנת דירת מגורים בת חדר אחד, מטבח לחוד, מרפסת מקורה, הול במשותף וחדר נוחיות במשותף, אשר מצויה על המקרקעין (להלן: "היחידה המוגנת"). צילום תשריט צורף כנספח ב' לכתב התביעה. אין בידי התובעת העתק מחוזה השכירות המוגנת, ככל שנחתם חוזה כזה בין התובעת לבין המנוח ו/או המנוחה, אולם על פי המסמכים המצויים בידי התובעת, מוערך על ידה כי המנוח והמנוחה החזיקו בדירת המגורים בשכירות מוגנת לכל הפחות משנת 1951.

5. במהלך השנים ביצעו המנוח ו/או המנוחה עבודות ותוספות בנייה ביחידה המוגנת, והפכו אותה לדירה בת שלושה חדרים, מרפסת מקורה, מטבח, וכן הול וחדר נוחיות במשותף (להלן: "תוספות הבנייה המוקדמות").

6. בסוף שנות ה-60, או בסמוך לכך, נפטר המנוח וביחידה המוגנת, כמו גם בתוספות הבנייה המוקדמות, נותרו להתגורר המנוחה יחד עם ילדיה, אשר שניים מהם הנם הנתבעים 1 ו-6.

7. בצמוד ובסמוך ליחידה המוגנת, מצויה דירה בת חדר אחד, מטבח לחוד וחדר נוחיות במשותף, אשר הוחזקה בדיירות מוגנת על ידי מר סבח דוד (להלן: "מר סבח"), על פי חוזה שכירות מוגנת מיום 24/4/1968; וכן דירה נוספת בת חדר אחד, מטבח לחוד וחדר נוחיות לחוד, אשר הוחזקה בדיירות מוגנת על ידי מר ברודו משה (להלן: "מר ברודו"), על פי חוזה שכירות מוגנת מיום 17/11/1959 (להלן יחד: "היחידות הסמוכות").



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 19-08-20347 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' אבו טאלב ואח'

8. במהלך השנים עזבו מר סבח ומר ברודו את היחידות הסמוכות ודירות אלה עברו לחזקתה של התובעת כשהן פנויות וריקות מכל אדם וחפץ. בשנת 1985 או בסמוך לכך, פלשו המנוחה ו/או הנתבעים ו/או מי מטעמם אל היחידות הסמוכות, ותפסו בהן חזקה ללא הסכמה ו/או אישור ו/או הרשאה מטעם התובעת ובניגוד לכל דין.
9. בשנת 1992 הגישה התובעת כנגד הנתבעים 6 ו-7 תביעה לסילוק יד מהיחידות הסמוכות, וכן לתשלום דמי שימוש ראויים (ת.א. 17783/92 רשות הפיתוח נ' אבו טאלב שעבאן ואח') (להלן: **"תביעת הסילוק"**), במסגרתה התקבל ביום 26/1/1993 פסק דין בהעדר הגנה לסילוק יד מדירות המגורים הסמוכות, וכן לתשלום דמי שימוש ראויים (להלן: **"פסק הדין"**). פסק הדין צורף כנספח ג' לכתב התביעה.
10. פסק הדין הוגש למימוש בלשכת ההוצאה לפועל בתל אביב, ונפתח כנגד הנתבעים 6 ו-7 תיק הוצאה לפועל לפינוי דירות המגורים הסמוכות ולתשלום דמי שימוש ראויים (להלן: **"תיק ההוצל"פ"**).
11. במהלך השנים, בנו המנוחה ו/או הנתבעים ו/או מי מטעמם תוספות בנייה נוספות על המקרקעין (להלן: **"תוספות הבנייה המאוחרות"**), ללא קבלת הסכמה ו/או אישור מאת התובעת.
12. ביום 27/8/1998 נפטרה המנוחה, וביחידה המוגנת, ביחידות הסמוכות, בתוספות הבנייה המוקדמות ובתוספות הבנייה המאוחרות, נשארו להחזיק הנתבעים, ללא אישור ו/או הסכמה מאת התובעת ובניגוד לדין.
13. נכון ליום הגשת התביעה, מחזיקים הנתבעים ו/או מי מטעמם ביחידה המוגנת, ביחידות הסמוכות, בתוספות הבנייה המוקדמות ובתוספות הבנייה המאוחרות (להלן יחד: **"הנכס"**) וזאת מבלי שהסדירו את זכויותיהם ביחידות הסמוכות, בתוספות הבנייה המוקדמות ובתוספות הבנייה המאוחרות, ללא רשותה וללא הסכמתה של התובעת, מבלי שהם משלמים לתובעת דמי שימוש ראויים, ותוך עשיית עושר ולא במשפט.
14. לאור האמור לעיל, מבקשת התובעת:
 - א. לחייב את הנתבעים, ביחד או לחוד, לרבות מי מטעמם ו/או מי מבני משפחתם ו/או חברה ו/או תאגיד כלשהו אשר קיבלו אישור ו/או היתר במפורש או



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20347-08-19 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' אבו טאלב ואח'

מכללא להחזיק במקרקעין מטעם הנתבעים, לפנות את הנכס כשהוא פנוי, נקי וריק מכל אדם ו/או חפץ ו/או מתקן ;

ב. ליתן צו לפיצול סעדים, באופן שבו תביעה בגין דמי שימוש ראויים ו/או בגין נזקים נוספים – ככל שאלה ייגרמו לתובעת על ידי הנתבעים, תוגש לאחר פינוי הנכס והחזרתו לידי התובעת ;

ג. לחייב את הנתבעים, ביחד או לחוד, לשלם לתובעת הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד.

15. מנגד, הנתבעים טוענים כי הם בעלי הזכויות והמחזיקים כדין בנכס.

הנתבעים מוסיפים וטוענים כדלקמן ;

16. משפחות הנתבעים מתגוררות בנכס מכוח זכותם, בהיותם דיירים מוגנים. המנוח והמנוחה התגוררו בנכס מכוח שכירות מוגנת, ובתקופה זו השקיעו כספים רבים בהשבחה משמעותית של הנכס, בידיעת התובעת.

17. מר סבח ומר ברודו החזיקו בחלקם בנכס מטעם המנוחים, וכשפינו את חלקם בנכס – כשהוא לא נקי מכל אדם וחפץ – הם עשו זאת מול המנוחים, ולא מול התובעת. מכל מקום, טענות התובעת בהקשר זה התיישנו.

18. לאחר פטירת המנוח, נותרו להתגורר בנכס המנוחה וילדיה. עם פטירת המנוחה בשנת 1998, המשיכו להחזיק בנכס ילדיה אשר התגוררו עמה, וזאת כדיירים ממשיכים, ובני משפחותיהם – הם הנתבעים. על כן, הנתבעים הנם דיירים מוגנים כדין, מכוח **חוק הגנת הדייר [נוסח משולב] התשל"ב-1972** (להלן: "**חוק הגנת הדייר**").

19. התובעת מודה כי פעלה להסדרת זכויות הנתבעים בנכס (אשר לשיטת הנתבעים ממילא מוקנות להם מכוח הדין, בהיותם דיירים מוגנים), וזאת בתמורה להסדרת דמי שימוש ראויים. ואולם, הנתבעים אינם נדרשים כלל לשלם דמי שימוש ראויים, אלא את דמי השכירות המוגנת, אותם שילמו כסדרם. הנתבעים אינם מודעים לחוב כלשהו כלפי התובעת, והם שילמו את כל התשלומים אותם התבקשו לשלם כסדרם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20347-08-19 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' אבו טאלב ואח'

20. הנתבעים מעוניינים לרכוש את הנכס בהתאם לתנאי זכאותם כדיירים ממשיכים.
21. הנתבעים 6 ו-7 לא היו מודעים לתביעת הסילוק הראשונה ולפסק הדין, וממילא התובעת לא מימשה את פסק הדין, ובכך ויתרה או מחלה על זכויותיה מכוחו. הנתבעים הסתמכו על התנהלות זו של התובעת. פסק הדין אף לא ניתן למימוש, בהינתן כי הוא מתייחס לשני חדרים פנימיים בנכס, ויש לבטלו גם משיקולי צדק.
22. פינוי משפחות הנתבעים, המתגוררות בנכס למעלה משמונים שנים, אינו מוסרי ואינו צודק, וכל מטרת התובעת בהגשת התביעה היא הסדרת תשלום דמי שימוש ראויים.
23. לחלופין, הנתבעים הנם בני רשות להשתמש בנכס מכוח השתק, היות שהתובעת ידעה על מגוריהם בו ולא פעלה לפנותם, אלא עם הגשת התביעה דנא, אשר הוגשה בחלוף למעלה מעשרים שנים מיום פטירת המנוחה.
24. לחלופין, אפילו לא היו הנתבעים בגדר דיירים מוגנים, הרי שהיה מוחל בעניינם האמור בסעיף 70(ב) לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), תשס"ט-2009.
25. לחלופין, הנתבעים זכאים בנסיבות האמורות לסעד מן הצדק.
26. אין לתובעת זכות לפיצול סעדים.
27. משכך הם מבקשים לדחות את התביעה ולחייב את התובעת בהוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד, בתוספת מע"מ כדין.

המסגרת הראייתית

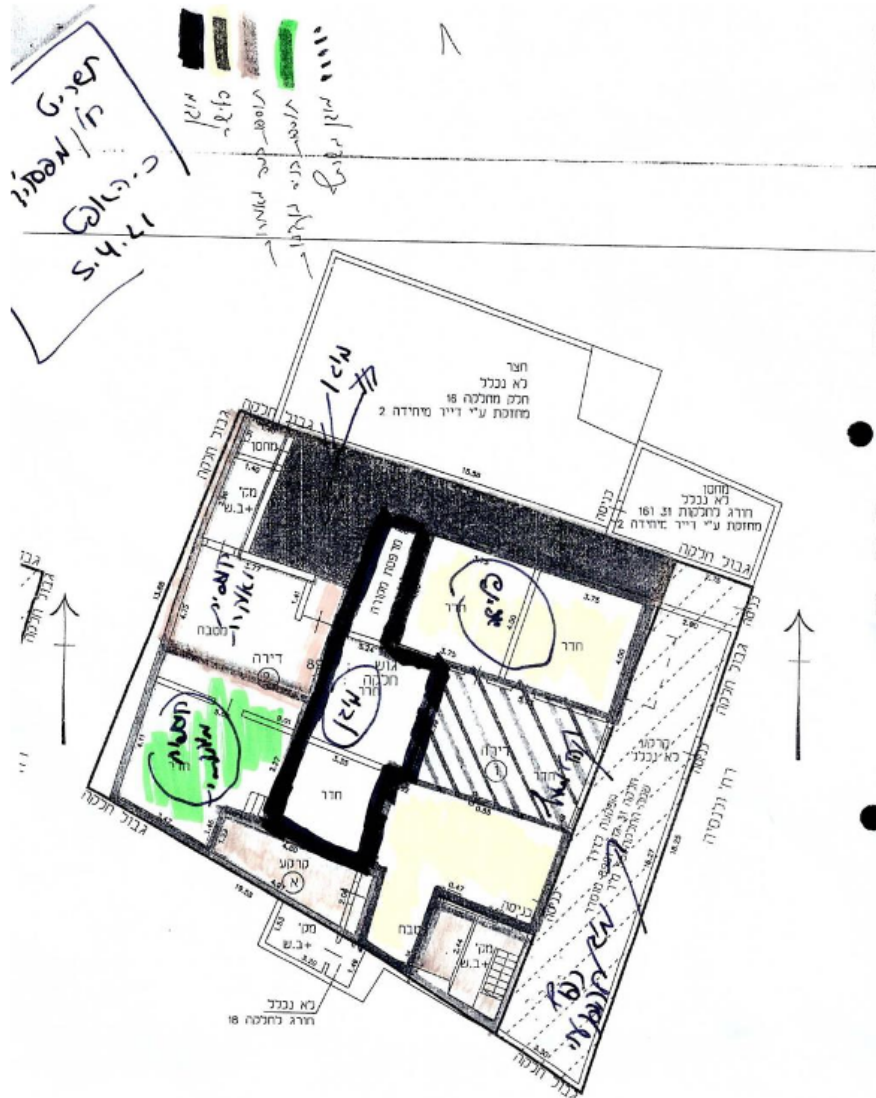
28. מטעם התובעת העיד מר אבישי רביב (להלן: "מר רביב"), רכז נכסים ודמ"פ אצל התובעת (תצהיר עדות ראשית מטעמו סומן 1/ת). תשריט של הנכס צורף כנספח ה' לתצהירו של מר רביב,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20347-08-19 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' אבו טאלב ואח'

ובמסגרת הדיון שהתקיים ביום 5/4/2021, סומנו בו חלקי הנכס הרלוונטיים (להלן: "התשריט"). לשם הנוחות, להלן יובא התשריט:



תכנית קומת קרקע קנ"מ 1:100

29. מטעם הנתבעים העידו הנתבע 1 – מר זכי אבו טאלב (להלן: "מר זכי") (תצהיר עדות ראשית מטעמו סומן 2/); הנתבעת 2 – גבי וגדאן אבו טאלב (להלן: "גבי וגדאן") (תצהיר עדות



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20347-08-19 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' אבו טאלב ואח'

ראשית מטעמה סומן נ/4; הנתבעת 7 – גב' אנסאף אבו טאלב (להלן: "גב' אנסאף") (תצהיר עדות ראשית מטעמה סומן נ/1);

מטעם אחותו של הנתבע 1 – גב' זינאת סאלם אבו טאלב (להלן: "גב' זינאת") הוגש תצהיר עדות ראשית, אולם היא לא התייצבה לחקירה נגדית בשל מחלה. במסגרת הסדר דיוני הוסכם בין הצדדים כי לשם היעילות, תצהירה של הגב' זינאת ייוותר בתיק, אולם כי ההימנעות מחקירתה בנסיבות המתוארות לא תלמד על הסכמת התובעת בעניין תוכנו של תצהיר זה (עמוד 24 לפרוטוקול מיום 24/7/2022);

עוד העיד מטעם הנתבעים מר חוסין קובטאן (תצהיר עדות ראשית מטעמו סומן נ/3).

30. אתיחס לעדויות ולראיות שהוגשו מטעם הצדדים במסגרת הדיון שלהלן, בהתאם לדרוש.

דיון

נטל ההוכחה

31. בהתאם לסעיף 16 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"):

"בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם זכאי לדרוש מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין".

32. הכלל בעניין זה הוא כי שעה שהוכיח התובע סילוק יד ממקרקעין, שהם אכן בבעלותו, עובר נטל ההוכחה לכתפי הנתבע שיידרש להוכיח את זכותו להמשיך ולהחזיק בהם (ראו: ע"א 483/62 קוך נ' לנדוי, פ"ד יז 1953 (1963); כן ראו דבריה של כב' השופטת ע' ברקוביץ בת"א (ת"א) 42657/07 עיריית תל אביב נ' זערוור (פורסם בנבו, 22/2/2015)); (ת"א (שלום ת"א) 16482/92 עיריית תל אביב יפו נ' גרינשטיין, פ"ד התשנ"ג(4) 353, 358 (2015); ע"א 127/77 קפה נ' לוי, פ"ד ל"א(3) 455, 465 (1977)).

33. על האמור מתווספת גם הוראת סעיף 125 לחוק המקרקעין הקובעת:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20347-08-19 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' אבו טאלב ואח'

"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".

34. בענייננו צירפה התובעת נסח רישום של חלקה 17 בגוש 8991 (היא המקרקעין מושא התובענה), ועיון בו מעלה כי המקרקעין מצוי בבעלות התובעת.

35. זכויותיה של התובעת במקרקעין, הכוללים את הנכס על פי התשריט, נרשמו אפוא בלשכת רישום המקרקעין; רישום זה, מהווה, בהתאם להוראת סעיף 125 לחוק המקרקעין, ראיה לאמיתות תוכנו; משכך הוכיחה התובעת כי היא בעלת הזכות להחזיק במקרקעין ובנכס, וכעת על הנתבעים להוכיח את זכותם להחזיק בנכס.

האם הנתבעים הם דיירים מוגנים

36. לטענת הנתבעים, זכויותיהם בנכס עולות כדי דיירות מוגנת.

37. אבחן אפוא בכלל הראיות שהוצגו בפניי, היש בהן כדי להוכיח טענה זו;

38. אין מחלוקת בין הצדדים כי היחידה המוגנת (כפי שזו מסומנת בתשריט, דהיינו החלק הצבוע בשחור; החלק המוקף במסגרת שחורה; והחלקים המסומנים בקווים מקווקווים ואלכסוניים) הושכרה למנוחים בשכירות מוגנת (הגם שהסכם שכירות לא הובא בפניי על ידי מי מהצדדים); המחלוקת בין הצדדים נסבה, בין היתר, בשאלת היקפו של המושכר המוגן, ובפרט בשאלה האם היחידות הסמוכות, תוספות הבנייה המוקדמות ותוספות הבנייה המאוחרות (להלן: "היחידות הנוספות"), כפי שאלה סומנו בתשריט בצבעים צהוב, ירוק וכתום (בהתאמה) נכללות במושכר המוגן.

בהיעדר הסכם שכירות מוגנת, אבחן אם כן מהו היקפו של המושכר המוגן על פי חומר הראיות שהובא בפניי; לאחר מכן, אבחן האם הנתבעים הם בגדר "דיירים ממשיכים" במושכר המוגן, כטענתם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20347-08-19 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' אבו טאלב ואח'

היקפו של המושכר המוגן

האם היחידות הסמוכות כלולות במושכר המוגן?

39. מר רביב העיד כי היחידות הסמוכות הושכרו בשכירות מוגנת למר סבח ולמר ברודו, וכי לאחר שהאחרונים עזבו את היחידות הסמוכות, אלה עברו לחזקתה של התובעת. לדבריו, בהמשך פלשו הנתבעים ו/או המנוחה אל היחידות הסמוכות ותפסו בהן חזקה ללא הסכמת התובעת (סעיפים 8-10 לתצהירו של מר רביב – ת/1).

עוד העיד מר רביב, כי המושכר המוגן כלל "דירת מגורים בת חדר אחד, מטבח לחוד, מרפסת מקורה, הול במשותף וחדר נוחיות במשותף" (סעיף 5 לתצהירו – ת/1).

40. מנגד, טוענים הנתבעים כי היחידות הסמוכות נכללו במושכר המוגן המקורי אשר הושכר למנוחים, וכי מר סבח ומר ברודו שוכנו בהן כדיירי משנה (ראו למשל: סעיף 20 לתצהיר מר זכי – נ/2). לפיכך, לטענת הנתבעים המושכר המוגן כולל מעבר לתיאור של מר רביב, אף את היחידות הסמוכות.

41. הנתבעים מבקשים לבסס טענתם זו באמצעות הפנייה למקורות שונים בהם צוין הנכס ככולל מספר חדרים שונה מזה שציין מר רביב בתצהירו, כגון דו"ח ביקור מעגל משנת 2005 (צורף כנספח ב' לתצהירו של מר רביב – ת/1) בו צוין כי הנכס כולל חמישה חדרים; דו"ח ביקור מעגל משנת 2011 (צורף כנספח ב' לתצהירו של מר רביב) בו צוין במקום אחד כי הנכס הוא בעל שלושה חדרים, ובמקום אחר כי הנכס הוא בעל ארבעה חדרים; עדותו של מר רביב במסגרת חקירתו הנגדית, בה ציין כי הנכס כולל "לפחות שישה חדרים ומחסן" (שורות 28-29 בעמ' 14 לפרוטוקול מיום 5/4/2021).

42. אין בידי לקבל את טענת הנתבעים בעניין זה. הגם שאכן יש שוני בציון מספר החדרים הכלולים בנכס, אין בו כדי ללמד על כך שהמושכר המוגן כולל גם את היחידות הסמוכות. בהקשר זה יש לזכור כי ההתייחסות בדוחות ביקורי המעגל הינה למספר החדרים הקיימים בנכס בו התגוררו ו/או מתגוררים הנתבעים בפועל בעת הביקור, להבדיל ממספר החדרים שהיה קיים במושכר המוגן המקורי, אשר הושכר למנוחים – הוא היחידה המוגנת. אף עדותו של מר רביב עליה מבקשים הנתבעים לסמוך ידיהם, מתייחסת למספר החדרים הקיים בנכס כיום, שכן הציטוט המלא מעדותו של מר רביב הנו כי "היום יש שם לפחות שישה חדרים ומחסן" (שורות 28-29 בעמ' 14 לפרוטוקול מיום 5/4/2021).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20347-08-19 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' אבו טאלב ואח'

זאת ועוד, מר קובטאן העיד כי לאחר עזיבתן של המשפחות ששוכנו לטענתו ביחידות הסמוכות על ידי הממשל (ולא כדיירי משנה מטעם המנוחים כנטען על ידי מר זכי בתצהירו – נ/2), יחידות אלה נמסרו לידי התובעת, ובמילותיו:

ואחרי זה מסרו את זה לשתי משפחות, מסרו את זה	:"העד, מר קובטאן:
	לעמידר.
טוב, רק רגע, בבקשה.	כב' הש' האפט:
וקיבלו על זה, עבור, עבור זה,	העד, מר קובטאן:
מי? הממשל מסר את זה לעמידר?	כב' הש' האפט:
המשפחות.	העד, מר קובטאן:
המשפחות מסרו לעמידר?	כב' הש' האפט:
מסרו את זה לעמידר, כן.	העד, מר קובטאן:
המשפחה המצרית והמשפחה המרוקאית?	כב' הש' האפט:
כן, כן.	העד, מר קובטאן:
מתי הן מסרו את זה לעמידר?	כב' הש' האפט:
לפני, לפני מלחמת ששת הימים."	העד, מר קובטאן:

(שורות 14-24 בעמ' 19 לפרוטוקול מיום 24/7/2022).

עדותו זו מחזקת דווקא את טענת התובעת בעניין זה, שכן אילו היו היחידות הסמוכות כלולות במושכר המוגן, ניתן היה להניח כי לאחר עזיבתן של המשפחות שהתגוררו בהן (שכנו על ידי מר קובטאן בעדותו כ"משפחה המרוקאית" ו"המשפחה המצרית"), יחידות אלה יוחזרו לידי המנוחים ו/או לידי הנתבעים. מסירתן של היחידות הסמוכות לידי התובעת, מחזקת את טענת התובעת כי יחידות אלה הושכרו למשפחות אחרות בשכירות מוגנת, ולא היוו חלק מהמושכר המוגן שהושכר למנוחים.

43. לטענת הנתבעים, מהמגעים שהתנהלו למכירת כלל הנכס לנתבעים בשנות התשעים, ניתן ללמוד על היותו של כלל הנכס בגדר המושכר המוגן. מר רביב אישר בעדותו קיומם של מגעים למכירת הנכס לידי הנתבעים, אולם הוסיף כי המגעים לא הבשילו לכדי עסקה "מפני שהמוגן הוא קטן והפלישות מאוד גדולות אז לא הצלחנו להכשיר את זה... שהמוגן הוא מאוד קטן יש שם גם פלישות וגם תוספות בנייה... המנהל לא מאפשר." (שורות 30-31 בעמ' 15 לפרוטוקול מיום 5/4/2021). הגורם אם כן להכשלת עסקת מכירת הנכס לידי הנתבעים, היה היותה של היחידה המוגנת קטנה ביחס ליתרת הנכס בו החזיקו הנתבעים. מכאן שברי כי לא ניתן ללמוד מהמגעים שקוימו לשם מכירת הנכס, על היותו של כלל הנכס בגדר המושכר המוגן.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20347-08-19 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' אבו טאלב ואח'

44. עוד טוענים הנתבעים כי התובעת גבתה מהם דמי שימוש עבור כלל הנכס, אלא שלא מצאתי כל ראייה בעניין זה. ממילא, אין באמור כדי להקים להם זכויות מוגנות יש מאין.

הנה כי כן, הנתבעים לא הרימו את הנטל המוטל על כתפיהם, ולא הוכיחו כי המושכר המוגן כלל גם את היחידות הסמוכות, וזאת חרף ההלכה שנקבעה בע"א 161/60 **אחוזת אביב בע"מ נ' זיגה וייספיש פ"ד** (2) 1071, 1074, לפיה "חובת ההוכחה שכל חלק מהנכס שהוא מחזיק בו נכלל בשכירות היא על הטוען זאת".

האם תוספות הבנייה כלולות במושכר המוגן?

45. הנתבעים אינם מכחישים כי לאורך השנים ביצעו תוספות בנייה ביחידה המוגנת, והרחיבו את הנכס (ראו למשל: סעיפים 20 ו-26 לכתב ההגנה; סעיף 6 לתצהירו של מר זכי – 2/; סעיף 18 לסיכומי הנתבעים), והם אינם טוענים כי תוספות בנייה אלה בוצעו לאחר קבלת היתרי בנייה כדין ו/או בהסכמתה של התובעת. יחד עם זאת, טוענים הנתבעים כי מדובר בתוספות בנייה שבוצעו בחצר הבית, אשר מהווה לטענתם חלק מהמושכר המוגן. אלא שטענה זו נטענה לראשונה במסגרת תצהירי הנתבעים, ומשכך מדובר בהרחבת חזית, ודין הטענה דחייה.

46. למעלה מן הצורך אציין כי לא הוכח בפניי שהחצר בתחומה נטען כי נבנו תוספות הבנייה המוקדמות והמאוחרות, הועמדה לרשות הנתבעים כחלק מהמושכר המוגן. ודוק; לא הוכח בפניי כי השטח בו נבנו תוספות הבנייה המוקדמות והמאוחרות משייך באופן בלעדי אל היחידה המוגנת, וכי אין מדובר בשטח משותף השייך גם ליחידות הסמוכות ו/או לנכסים שכנים. הדברים מקבלים משנה תוקף לנוכח קביעתי לעיל כי היחידות הסמוכות, בהן התגוררות בעבר משפחות אחרות, אינן חלק מהמושכר המוגן.

אף לא מצאתי כל אזכור בדבר קיומה של חצר כחלק מתיאור הנכס במסגרת המסמכים שהוגשו על ידי הצדדים. בהקשר זה אציין כי כל התשריטים שהובאו בפניי, נערכו לאחר בניית תוספות הבנייה המוקדמות והמאוחרות ומשכך אינם משקפים את מצב השטח לפני בנייתן של תוספות אלה, ולא ניתן להבין מהם האם אכן בשטח זה הייתה ממוקמת בעבר חצר המשויכת אל היחידה המוגנת בלבד.

עם זאת, אפילו היה מוכח בפניי כי השטח בו נבנו תוספות הבנייה המוקדמות ותוספות הבנייה המאוחרות, המכונה על ידי הנתבעים "חצר", שייך באופן בלעדי ליחידה המוגנת, אינני סבורה כי



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20347-08-19 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' אבו טאלב ואח'

ניתן היה לקבוע ששטח זה מהווה חלק מהמושכר המוגן. אני ערה להלכה שנקבעה בע"א 398/63 ליבוביץ נ' כץ פ"ד יח(1) 384 (להלן: "הלכת ליבוביץ") לפיה "כולל הבית את כל מה שדרוש לשימוש נוח בו ושבאופן רגיל הולך יחד עמו, לרבות מבני עזר, חצר, גינה, גן פרי וכיוצא בזה הצמודים לו". ואולם, הלכת ליבוביץ, עליה נסמכו הנתבעים בסיכומיהם, מתייחסת לזכות שימוש בחצר המושכר ובכל מה שדרוש לשימוש נוח בו ושבאופן רגיל הולך יחד עמו, להבדיל מזכות השכירות המוגנת עצמה, ו/או זכויות בנייה בשטח זה. ובלשונו של כב' השופט ברנזון: "משהשכיר בעל בית את הבית כולו לדיירים, הוא השכיר להם כל מה שמשמש את הבית ונלווה אליו, גם אם הדבר לא פורש בחוזה השכירות, והדיירים זכאים במשותף לעשות שימוש רגיל ונאות בכל מה שכלול בחוזה השכירות למטרה שלה נועד" (שם) [ההדגשה שלי – כ.ה.].

יפים בהקשר זה גם דבריו של המלומד מ' דויטש בספרו קניין כרך ב', הוצאת בורסי, בעמ' 319:

"על פי הנוהג זכאי השוכר להשתמש במתקני לוואי ובשטחי לוואי הדרושים באופן סביר על מנת לאפשר שימוש נאות במושכר. הזכות שמוקנית לשוכר בשטחי לוואי אלה, כך נראה, לא תהא זכות שכירות אלא זכות שימוש בלבד, דהיינו זכות להפיק הנאה מאותו שטח ללא זכות שליטה בו".

47. זאת ועוד, קביעותיי לעיל כי המגעים שהתנהלו למכירת הנכס וכי דמי השימוש אשר נגבו מהנתבעים עבור כל הנכס לטענתם – אין בהם כדי ללמד על היקפו של המושכר המוגן, יפות גם לעניין תוספות הבנייה.

48. אשר לטענת התובעת כי תוספות הבנייה המוקדמות והמאוחרות, כמו גם החזקתן של היחידות הסמוכות בידי הנתבעים, עולות כדי הפרת הסכם השכירות, ומשכך מתקיימת בענייננו עילת פינוי מכוח סעיף 2)131 לחוק הגנת הדייר – טענה זו הועלתה לראשונה במסגרת סיכומי התובעת, ומשכך מדובר בהרחבת חזית, ודין טענה זו דחייה.

אף לגופו של עניין, התובעת השיתה טענה זו על "הסכם שכירות טיפוסי" מטעמה, בהיעדרו של הסכם השכירות המוגנת אשר נחתם בפועל בין הצדדים, והקישה מהסכם טיפוסי זה על מערכת היחסית החוזית המסוימת שבין התובעת לבין הנתבעים. אין בידי לקבל היקש זה, שכן אין ב"הסכם שכירות טיפוסי" כדי להשליך על מערכת היחסית המסוימת שבין התובעת לבין הנתבעים, ומובן שבהיעדרו של הסכם השכירות המוגנת שנחתם בין הצדדים, לא ניתן לקבוע כי הסכם זה כלל תניה האוסרת על שינוי או על ביצוע תוספות בנייה במושכר המוגן.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20347-08-19 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' אבו טאלב ואח'

ודוק; על מנת להוכיח קיומה של עילת פינוי דייר מוגן המבוססת על עשיית שינויים במושכר, נדרש תנאי מפורש בחוזה השכירות האוסר על עשיית שינויים כאלה, ועל התובע להראות כי הוסכם מפורשות בין הצדדים כי הפרת תנאי זה מקימה עילה לפינוי המושכר (ראו: דוד בר-אופיר סוגיות **בדיני הגנת הדייר** כרך ראשון (מהדורה שניה 2019) (להלן: "**בר אופיר**"), בעמ' 70). בר אופיר מתייחס באופן פרטני גם למצב של תוספות בנייה למושכר, בציינו כי "הוספה של מבנה-ממש למושכר איננה מהווה עילה לפינוי, אם אין התייחסות מפורשת לכך בחוזה השכירות. ואם תפס הדייר חלק של חצר הנכס – כשאותו חלק לא הושכר לו במפורש ובנה עליו מבנה בתוספת למושכר – אין מעשה זה מהווה עילת פינוי ולכל היותר ניתן לחייב את הדייר בהריסת המבנה ובסילוק ידו מהשטח שעליו בנה" (בר אופיר, בעמ' 81).

בענייננו, בהיעדר הסכם השכירות המוגנת שנחתם בין הצדדים, לא הוכח בפניי כי תוספות הבנייה במושכר המוגן מקימות עילת פינוי מהמושכר כולו; מנגד, אף לא הוכח בפניי כי תוספות בנייה אלה – הן המוקדמות והן המאוחרות – מהוות חלק מהמושכר, כפי שפורט לעיל.

49. המסקנה העולה מהאמור לעיל, היא כי הנתבעים לא הרימו את הנטל המונח על כתפיהם, ולא הוכיחו כי המושכר המוגן כולל את השטח בו נבנו תוספות הבנייה המוקדמות ותוספות הבנייה המאוחרות, שטח המכונה על ידם "חצר".

אני קובעת אפוא כי המושכר המוגן כולל את היחידה המוגנת בלבד, ללא היחידות הסמוכות, ללא תוספות הבנייה המוקדמות וללא תוספות הבנייה המאוחרות.

האם הנתבעים הם בגדר דיירים נגזרים במושכר המוגן

50. כפי האמור, אין מחלוקת בין הצדדים כי המנוח והמנוחה היו במעמד של דיירים מוגנים ביחידה המוגנת. לצורך הדיון ובהיעדרו של חוזה השכירות שנחתם עמם, אני מוכנה גם להניח כי שניהם היו במעמד של דייר מוגן מקורי.

51. על מנת להיחשב כדיירים נגזרים ביחידה המוגנת, בהתאם לסעיף 20 (א) לחוק הגנת הדייר, על הנתבעים 1 ו-6, בניהם, להוכיח כי התגוררו, לכל הפחות עם המנוחה, לפחות 6 חודשים עובר לפטירתה וכי לא הייתה להם בעת פטירתה דירת מגורים אחרת. הנתבעות 2 ו-7, נשותיהן, ירכשו, היה ויוכח כאמור, זכות מגורים ביחידה המוגנת מכוח הבנים, הנתבעים 1 ו-6. הנתבעים 3-5 ילדיהם של הנתבע 1 והנתבעת 2, לא ירכשו כל זכות שהיא ונושא זה יהיה רלוונטי לדיון רק לאחר אריכות ימים של הנתבע 1, ואילו הנתבעים 8-10, ילדיהם של הנתבע 6 אשר הלך לבית עולמו בשנת 2019



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20347-08-19 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' אבו טאלב ואח'

ואשתו הנתבעת 7, ירכשו זכויות מוגנות ביחידה המוגנת, כדיירים נדחים, היה ויוכיחו, בהתאם לסעיף 27 לחוק הגנת הדייר, כי אף הם התגוררו עם המנוחה לפחות 6 חודשים עובר לפטירתה וכי לא הייתה להם באותה עת דירה אחרת למגוריהם.

52. בענייננו, על פי תעודת פטירה שצורפה כנספח לתצהירי הנתבעים, המנוחה נפטרה ביום 27/8/1998. מר זכי – הנתבע 1 ובנם של המנוחים, העיד כי הוא מתגורר בנכס מאז הולדתו בשנת 1945, וכי עד ליום זה הוא, אשתו גב' וגדאן (הנתבעת 2) וילדיו (הנתבעים 3-5) מתגוררים בנכס. בפרט, הוא מציין כי לאחר פטירת אביו, הוא התגורר בנכס יחד עם אמו, אשתו גב' וגדאן וילדיהם, עם אחיו מר שעבאן (הנתבע 6, אשר נפטר בשנת 2019), אשתו של הנתבע 6 גב' אנסאף (הנתבעת 7) וילדיהם (הנתבעים 8-10) – הם כלל הנתבעים. גם גב' אנסאף, אשתו של מר שעבאן ז"ל בנם של המנוחים, מעידה כי מר שעבאן ז"ל התגורר בנכס מאז הולדתו ועד פטירתו, כי היא מתגוררת בנכס מאז חתונתם בשנת 1980 ועד היום, וכי ילדיה מתגוררים בנכס מאז שנולדו ועד היום. עדויות אלה לא נסתרו.

הנתבעים אף הגישו במסגרת ראיותיהם תצהיר של מר זכי מיום 16/11/2011, במסגרתו הוא מצהיר, בין היתר, כי התגורר עם המנוחה בנכס משנת 1948 ועד סמוך למועד פטירתה, וכי הוא מתגורר בנכס עד ליום חתימת התצהיר, וכי במועד פטירת המנוחה לא הייתה בבעלותו דירה אחרת למגורים. תצהיר דומה מיום 16/11/2011 צורף אף מטעמו של הנתבע 6. עוד צירפו הנתבעים לראיותיהם מסמכים מטעם רשות המסים, בהם מצוין כי נכון ליום 22/5/2011 וליום 23/11/2011 לא נמצאו דירות מגורים רשומות בהווה ובעבר על שם הנתבעים 1-2 ועל שם הנתבעים 6-7 (בהתאמה).

הנה כי כן, הוכח בפניי כי הן הנתבע 1 והן הנתבע 6 ז"ל, רכשו מעמד של דיירים מוגנים ביחידה המוגנת, לאחר שהתגוררו עם המנוחה (וכן עם המנוח) מאז לידתם ובכלל כך, תקופה של 6 חודשים עובר לפטירתה, ולאחר שלא הייתה להם ברשותם בעת פטירתה דירת מגורים אחרת. מכוחו של הנתבע 6, הפכו, לאחר פטירתו, גם ילדיו, הנתבעים 8-10 דיירים מוגנים ביחידה המוגנת, לאחר שאף הם התגוררו עם המנוחה מאז לידתם ועד פטירתה.

53. לא הוכח בפניי כי מתקיימת בענייננו אחת מעילות הפינוי המעוגנות בחוק הגנת הדייר, מהיחידה המוגנת, ומשכך מתייטר דיון בסוגיית סעד מן הצדק.

54. בהיעדר זכויות דיירות מוגנת לנתבעים ביתרת הנכס – דהיינו ביחידות הנוספות, יש לבחון עתה האם הנתבעים בני רשות להשתמש ביחידות אלה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20347-08-19 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' אבו טאלב ואח'

רשות להשתמש במקרקעין

המסגרת המשפטית

55. אחזור על המפורסמות;

זכות הרישיון להשתמש במקרקעין תוארה על ידי פרופ' נ' זלצמן במאמרה "רישיון במקרקעין", הפרקליט מב 24, 24 (להלן: "זלצמן"):

"רישיון במקרקעין משמעו היתר או רשות שנתן בעל-המקרקעין לאחר, להחזיק או להשתמש בנכס. "רשות במקרקעין" באה להבחין מהענקת זכות במקרקעין שמאפייניה הם החזקה ושימוש בנכס, או שימוש בלבד. כך, למשל, שכירות, שאילה או זיקת הנאה. הרשות נעדרת כוונת הקנייה של זכות בנכס. 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 תלמד משתיקתו ואי מחאתו להחזקה או לשימוש שעושה אחר בנכס (להלן: רשות גרידא). רשות גרידא באה להבחין אפוא מן הרשות החוזית. תוכנה של הרשות החוזית, משך קיומה, ותנאי סיומה ילמדו מן ההסכם שבין הצדדים. רשות גרידא אינה מעניקה לבעליה זכות כלשהי כלפי בעל המקרקעין. היא בגדר היתר של רצון טוב שנותנו רשאי לבטלו בכל רגע."

56. רשות להשתמש במקרקעין יכול שתינתן בהיתר מפורש שניתן על ידי הבעלים לאחר להחזיק בהם, אך יכול גם שתינתן מכוח התנהגות הבעלים ושתיקה ארוכת שנים מצדם.

יפים לעניין זה דבריו של כב' השופט חלימה בע"א 602/84 ריבוא נ' גל, פ"ד לט(3) 693, 697-698 (1985) לפיהם:

"... מתן רשות לשימוש במקרקעין אינו צריך מלים מפורשות. רשות כזאת... יכול להשתמע ממנהג הארץ. הרשות יכול שתינתן על-ידי הודאה בשתיקה, המעידה על כך שהבעלים השלים עם המעשה.... ההסכם יכול להיות מפורש, אך הוא גם יכול להשתמע מן הנסיבות...".

(וראו בעניין זה גם זלצמן, עמ' 24, וע"א 463/79 ג'ובראן נ' גובראן, פ"ד לו(2) 403 (1982)).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 19-08-20347 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' אבו טאלב ואח'

57. עם זאת, נקבע כי אין לראות בחלוף הזמן לכשעצמו, ביטוי של הסכמה ויצירת רישיון מכללא, אלא אם מצטרפות אליו נסיבות אחרות (ראו: ע"א (מחוזי ת"א) 793/75 אקסלרוד נ' מדינת ישראל פ"ד התשל"ז(2) 461 (1977)).

58. נסיבות בהן נותן הרישיון יהיה מנוע מלבטלו, מחייבות ייחוד.

יפים לעניין זה דבריה של פרופ' נ' זלצמן, במאמר אחר, "רשות חינוס" במקרקעין כ"השאלת מקרקעין": גישת הסיווג והלכות ה"רישיון במקרקעין", עיוני משפט לה 265, 270-271 (2012) לפיהם:

"ראשית, לגבי התגבשות הזכות מכוח השתק – זו מותנית בהתקיימותן של נסיבות מיוחדות שניתן ללמוד מהן על היווצרותו של קשר סיבתי בין הציפייה שבעל המקרקעין נטע אצל פלוני, אם בהבטחה שנתן לו ואם במצג שהציג כלפיו, לבין השינוי לרעה שהתרחש במצבו של פלוני... בהתקיים נסיבות אלה יהא זה בלתי-צודק לאפשר לבעל המקרקעין להתנער מן ההבטחה או להתכחש למצג... ב'רשות מכוח השתק' בית-המשפט רשאי לקבוע כי הזכות בלתי הדירה חרף רצונו של הנותן".

נסיבות מיוחדות שיצרו ציפיות שהצדיקו מניעת ביטול רישיון תוארו בהרחבה בע"א 2836/90 בצר נ' צילביץ, פ"ד מו(5) 184 (1992) וביניהן, הכוונה בעת מתן הרישיון להענקת הזכות לצמיתות; ההשקעה בהיקף גדול בקרקע, בהסתמך על מתן הרישיון לצמיתות; ומשך הזמן הארוך בו התגורר המערער בנכס.

כך גם בע"א 588/81 ציזיק נ' הורוביץ פ"ד מ(1) 321 (1986)) שבו הוכרה רשות בלתי הדירה של המשיבה 1 וזאת לנוכח השקעה ניכרת שבוצעה בקרקע בהסתמך על הסכמת הבעלים למגוריה שם.

מאידך, ברוזן נ' סלונים פ"ד לט (2) 337, 342 (1985) קבע כב' הנשיא מ' שמגר כי:

"לא בכל מקרה, בו ניתן רישיון ובעל הנכס מבקש לבטלו, דורש הצדק את המשך קיומו של הרישיון, ויש מקרים בהם ניתן, למשל, להסתפק בתשלום פיצויים, כפי שיש גם מקרים, בהם אין הצדק דורש אפילו את תשלומם של פיצויים כלשהם; אף היפוכו של הדבר הוא הנכון, הינו, יש נסיבות, בהן תשלום פיצויים בעקבות סילוק ידו של בעל הרישיון הוא דווקא שיכול לנגוד את תחושת הצדק".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20347-08-19 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' אבו טאלב ואח'

דברים דומים קבעה גם כב' השופטת [כתוארה אז] ד' ביניש ברע"א 2701/95 כנעאן אח' נ' גזאוי, פ"ד נג(3) 151, 170 (1999) לפיהם:

"כאשר מתעוררת בפני בית-המשפט טענה בדבר ביטול רישיון במקרקעין, ומתבקש סילוק ידו של בעל הרישיון מהמקרקעין עקב כך, על בית-המשפט לבחון, על-פי נסיבות המקרה, אם יהיה זה מן הצדק לאפשר לבעל המקרקעין לבטל את הרישיון ואם יש מקום להתנות את הביטול בתנאים. לעניין זה יתחשב בית-המשפט, בין היתר, בכוונת הצדדים לרישיון, בתנאי הרישיון, בציפייה שיצר בעל המקרקעין אצל בעל הרישיון, במידת הסתמכותו של זה האחרון על הרישיון שניתן ובנזק שנגרם לו עקב כך".

59. לבסוף, אם לדבר באבני דרך משמעותיות בעניין הרשות להשתמש במקרקעין, בע"א 3846/13 מדינת ישראל – מנהל מקרקעי ישראל נ' היפר-חלף (פורסם בנבו, 21/7/2015) נקבע מפורשות מפי המשנה לנשיאה, כב' השופט א' רובינשטיין (להלן: "עניין היפר-חלף"), כי:

"...צריכות להתקיים לטעמי נסיבות חריגות ונדירות עד מאד כדי שיוכר רישיון מכללא במקרקעי הציבור, וככל הנראה תמה דרכו] ונלוהו כעיקרון לבית עולמו." (שם, פסקה לבי).

60. אך מנגד, נקבע גם בע"א 6757/13 נחום נ' מדינת ישראל – רשות הפיתוח (פורסם בנבו, 19/8/2015) (להלן: "עניין נחום") מפי כב' השופט צ' זילברטל (תוך התייחסות לקביעות בית המשפט בעניין היפר-חלף) כי:

"...המקרה שבפנינו – בגדרו אין מחלוקת כי המערערת יושבת בחלקה כשישים שנה מבלי שנעשו צעדים ממשיים לסלקה, כאשר יש אינדיקציות שהרשויות היו נכונות להגיע להסדר ובגדרו לאפשר המשך ההחזקה – מבהיר ביתר שאת כי במקרים חריגים יש להכיר בכך שאזלת ידן של הרשויות מלמדת על התגבשותה של רשות מכללא בקרקע, ולא ניתן להכשיר מלכתחילה כל פעולה (או ליתר דיוק אי-פעולה) של הרשויות באשר היא, דבר שיהיה בו כדי לסכל את תמריצי הרשויות לפעול ביעילות ובהגינות." (שם, פסקה 20).

עם זאת נקבע באותו עניין, תוך התייחסות לסוגיית הרשות הבלתי הדירה, גם כי:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20347-08-19 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' אבו טאלב ואח'

"אכן, פעולות האכיפה של הרשויות נגד פולשים למקרקעי ציבור אורכות זמן רב לעיתים, וכפי שנלמד מן המקרה שלפנינו – לעיתים אף זמן רב מידי. במקרים חריגים ונדירים ביותר, יכול ובית המשפט ייקבע כי הפולש הפך לבר-רשות במקרקעין נוכח שתיקת הרשויות, תוך שייחס בכלל שיקוליו משקל הולם לפעולות האכיפה הרבות שעל הרשויות לבצע בהקשר זה. ואולם, רשות שכזו לא תתגבש לכדי רשות בלתי-הדירה, וזאת נוכח האינטרס הציבורי בדבר השמירה על רכוש הציבור והרצון שלא לתמרץ פולשים על-ידי הקניית רישיון שאינו ניתן לביטול ויצירת זכות מעין צמיתה בנכס." (שם, פסקה 22).

61. מכלל האמור נדרש אפוא היישום לעובדות בענייננו ;

מן הכלל אל הפרט

62. אין מחלוקת בין הצדדים כי המנוחים החלו להחזיק ביחידה המוגנת לכל המאוחר בשנת 1951.

63. באשר ליחידות המגורים הסמוכות, לטענת התובעת יחידות אלה הוחזקו תחילה על ידי משפחות אחרות שאינן המנוחים או הנתבעים – משפחות מר ברודו ומר סבח, ורק בשנת 1985, ולאחר שמשפחות מר ברודו ומר סבח פינו את היחידות הסמוכות והשיבו אותן לידי התובעת, פלשו הנתבעים אל היחידות הסמוכות והחלו להחזיק בהן. הנתבעים אינם מכחישים כי ביחידות הסמוכות שוכנו משפחות אחרות, אולם לטענתם משפחות אלה שוכנו ביחידות הסמוכות מטעם המנוחים, וכי כאשר משפחות אלה פינו את היחידות הסמוכות, הם השיבו את היחידות הסמוכות לידי המנוחים. כאמור, הנתבעים, אשר על כתפיהם מונח נטל ההוכחה, לא הרימו נטל זה ולא הוכיחו את טענותיהם בעניין זה.

מכל מקום, הן לגרסת התובעת והן לגרסת הנתבעים, בראשית תקופת החזקת המושכר המוגן על ידי המנוחים, החזיקו האחרונים בפועל ביחידה המוגנת בלבד, וביחידות הסמוכות התגוררו משפחות אחרות.

64. באשר לתוספות הבנייה המוקדמות ולתוספות הבנייה המאוחרות, אין מחלוקת בין הצדדים כי אלה לא היו קיימות בראשית החזקתם של המנוחים את היחידה המוגנת, וכי אלה נוספו ליחידה המוגנת ברבות השנים, על ידי המנוחים/או על ידי הנתבעים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20347-08-19 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' אבו טאלב ואח'

65. אני קובעת אפוא כי השטח בו החלו המנוחים להחזיק בשנות החמישים של המאה הקודמת או קודם לכן, כלל את היחידה המוגנת בלבד, ואילו ביחידות הנוספות החלו המנוחים ו/או הנתבעים להחזיק בתקופות מאוחרות יותר.

66. השאלה הבאה עניינה בטיב ידיעת התובעת את דבר החזקתם של המנוחים ו/או הנתבעים ביחידות הנוספות לאורך השנים.

67. לטענת הנתבעים, התובעת ידעה על ביצוע תוספות הבנייה המוקדמות והמאוחרות, ועל החזקתן של היחידות הסמוכות בידי המנוחים ו/או הנתבעים.

מן הראיות שהובאו בפניי עולה כי התובעת ידעה על היקפו של השטח המוחזק על ידי המנוחים ו/או על ידי הנתבעים בפועל, דהיינו כי מוחזקות על ידם יחידות שהן מעבר ליחידה המוגנת, לכל המאוחר בשנת 1992, עת הוגשה תביעת הסילוק. אך אף אם אניח כי התובעת ידעה על החזקתן של היחידות הנוספות לפני שנת 1992 (מה שלא הוכח בפניי), לא הובאו בפניי ראיות כלשהן בדבר הסכמה מפורשת או מכללא של התובעת להחזקתם של המנוחים ו/או הנתבעים ביחידות הנוספות, כפי שיפורט להלן.

68. לטענת הנתבעים, תוספות הבנייה המוקדמות ותוספות הבנייה המאוחרות בוצעו באישור התובעת ובהסכמתה, אלא שלא מצאתי כל ראיה אשר יש בה כדי להוכיח טענה זו. אף טענת הנתבעים כי המנוחים ו/או הנתבעים שילמו לתובעת דמי שכירות ו/או דמי שימוש עבור הנכס בכללותו – לא הוכחה, והנתבעים לא הציגו כל מסמך אשר יש בו כדי להעיד על תשלומים כלשהם ששולמו על ידם לתובעת, ואף לא הציגו דרישות תשלום כלשהן שנשלחו אליהם מטעם התובעת.

גם באשר ליחידות הסמוכות, לא הוכיחו הנתבעים בראיות כלשהן כי תפסתן של יחידות אלה על ידי המנוחים ו/או על ידי הנתבעים, נעשתה באישורה או בהסכמתה של התובעת. נהפוך הוא: מר קובטאן העיד כאמור, מטעם הנתבעים, כי לאחר עזיבתן של המשפחות שהתגוררו ביחידות הסמוכות, אלה הוחזרו לידי עמידר, ולא לידי המנוחים ו/או לידי הנתבעים (שורות 14-24 בעמ' 19 לפרוטוקול מיום 24/7/2022). בהיעדר ראיות כלשהן בדבר מתן רשות לנתבעים להחזיק ביחידות הנוספות לאחר שאלה הוחזרו לידי עמידר, עדותו של מר קובטאן מחזקת את טענות התובעת בדבר פלישת המנוחים ו/או הנתבעים ליחידות אלה.

69. הנתבעים מבקשים להיבנות מהמגעים אשר התקיימו למכירת הנכס כולו לידי הנתבעים בשנות התשעים, ככאלה אשר מעידים לטענתם על הסכמתה של התובעת בדבר החזקת היחידות הנוספות על ידי הנתבעים. אין בידי לקבל טענה זו, שכן עצם הצורך בהסדרת זכויותיהם של



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 19-08-20347 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' אבו טאלב ואח'

הנתבעים בנכס, ובפרט ביחידות הנוספות, מלמד דווקא על היעדרן של זכויות כאלה קודם לכן, זאת בפרט על רקע הסיבה לאי צליחת מגעים אלה בסופו של דבר, על פי עדותו של מר רביב, שהייתה גודלה הקטן של היחידה המוגנת ביחס ליתר הנכס שהוא בגדר "פלישה וגם תוספות בנייה" (שורות 30-31 בעמ' 15 לפרוטוקול מיום 5/4/2021).

זאת ועוד, עיון בדו"חות ביקורי המעגל שהוגשו כנספחים לתצהירו של מר רביב (ת/1), מעלה כי הן בדו"ח משנת 2005 והן בדו"ח משנת 2011, צוין הנכס ככולל בנייה בלתי חוקית; כי מצב היחידה הוא "פלישה"; כי מיום 2/7/1971 מצב האכלוס של הנכס הוא "פולש לפנויה". אף במכתב התובעת לנתבעים מיום 3/4/2012, אשר צורף כנספח לתצהירו של מר רביב (ת/1) צוין כי "לא ניתן להמשיך לדון בנושא התיק כל עוד מתקיימת הפלישה רחבת ההיקף במקום. לפיכך, הועדה קבעה כי עליכם לפנות את הפלישה ביח' 1 בתשריט" (להלן: "המכתב משנת 2012"). במצב דברים זה, לא ניתן לייחס לתובעת הסכמה בדבר החזקת היחידות הנוספות על ידי הנתבעים ואף לא הסכמה מכללא.

70. עוד טוענים הנתבעים, כי הם ממשיכים להתגורר בנכס כולו עד ליום זה, מבלי שנקטו כנגדם צעדי פינוי אקטיביים, מה שמהווה לכשעצמו שתיקה ו/או ויתור בהתנהגות ומתן רשות מכללא לנתבעים להחזיק ביחידות הנוספות, מצג עליו הם הסתמכו.

אלא שאני חוששת כי הנתבעים מיתממים בעניין זה.

אכן, חרף קבלת פסק דין (בהיעדר הגנה) בתביעת הסילוק, התובעת לא נקטה בצעדים אקטיביים לפינוי הנתבעים מהיחידות הנוספות, למעט פתיחת תיק ההוצל"פ לאחר קבלת פסק הדין בתביעת הסילוק בשנת 1993; להגשת תביעת סילוק נוספת בשנת 2013 – אשר נמחקה עקב הליכי משא ומתן בין הצדדים; ולמכתב משנת 2012.

71. הסברו של מר רביב בדבר היעדר פעולות אקטיביות מצד התובעת לסילוק ידם של הנתבעים מהנכס, מאז פתיחת תיק ההוצל"פ ועד היום, היה כי: "עמידר באמת בדברים האלה, אני כאילו בתור עדות כאילו לא ישר ממהרת להגיש תביעה לפינוי. כי מדובר במשפחות עם ילדים, מנסים איך שהוא אולי להסדיר להם אולי לנסות להסדיר להם אולי כן לבוא לקראתם, לא תמיד ישר באים לפינוי, הפינוי זה השלב האחרון... וכן ניסו למכור להם ולא הצליחו כי הבסיס של המוגן הוא מאוד קטן..." (שורות 22-27 בעמ' 14 לפרוטוקול מיום 5/4/2021). ואכן, הצדדים אינם חלוקים ביניהם כי לאורך השנים התקיימו מגעים שונים בין התובעת לבין הנתבעים ו/או מי מהם להסדרת זכויותיהם בנכס כולו, אולם מגעים אלה לא צלחו.

72. על רקע האמור, מקובלת עליי טענתו של מר רביב כי התובעת אפשרה לנתבעים להמשיך ולהתגורר ביחידות הנוספות גם לאחר מתן פסק הדין בתביעת הסילוק ולאחר פתיחת תיק



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20347-08-19 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' אבו טאלב ואח'

ההוצל"פ, מטעמים סוציאליים גרידא, ומתוך ניסיון להגיע עמם להסדר, ומבלי שהדבר עלה כדי ויתור; אולם אינני סבורה כי לאורך השנים השתנה מעמדם המשפטי של הנתבעים מפולשים לבני רשות. אינני סבורה גם לאור האמור כי ניתן אפילו לייחס לתובעת אוזלת יד.

73. באשר לטענות הנתבעים בדבר קבלת שוברי תשלום מצד התובעת בנוגע לנכס בכללותו – טענה זו לא הוכחה, שכן לא הובא בפניי ולו שובר תשלום אחד. אף לא הוכח בפניי באלו שוברי תשלום מדובר ומהי מהותם.

74. לסיכום עניין זה, מכוח מסקנותי האמורות, אינני סבורה כי ניתן לייחס לתובעת אפילו הסכמה מכללא להחזקת הנתבעים בכלל הנכס, למעט ביחידה המוגנת.

משכך, אין לדבר בעניינם של הנתבעים ברשות בלתי הדירה, שכן, על מנת ליצור רשות בלתי הדירה על המחזיק להוכיח כי קיבל רשות מפורשת להשתמש במקרקעין וכן כי השקיע בהם השקעה ניכרת, בהסכמת הבעלים (ע"א 87/62 בדיחי נ' בדיחי פ"ד ט"ז 2901 (1962); -Removed Hyperlink-; **ציזיק נ' הורוביץ** פ"ד מ(1) 321 (1986)). בענייננו הנתבעים לא הוכיחו את האמור.

75. מכל מקום, אף לו היה מקום לדבר בעניינם של הנתבעים על רשות או הסכמה מכללא, להחזיק בכלל הנכס, טענה שאינני מקבלת, הרי שמדובר ברשות הניתנת לביטול בכל עת, בהיותה לא יותר מאשר רשות הדירה המתחדשת מרגע לרגע עד למועד בו היא מתבטלת על ידי בעל המקרקעין. רשות מכללא זו פקעה, לכל המאוחר, במועד הגשת תובענה זו.

הבקשה לפיצול סעדים

המסגרת הנורמטיבית

76. התובעת טוענת לחוב של המנוחים ו/או של הנתבעים כלפיה הנובע מאי תשלום דמי שימוש ראויים על ידם, בגין החזקת היחידות הנוספות (ראו למשל: סעיף 15 לכתב התביעה), אולם קיומו של חוב זה נטען ללא תימוכין או ראיות כלשהן. התובעת אף לא עתרה במסגרת תובענה זו לסעד כספי כלשהו, ובפרט לא לסעד שמהותו תשלום דמי שימוש ראויים על ידי הנתבעים, והסתפקה בבקשה למתן צו לפיצול סעדים, באופן שבו יתאפשר לה לתבוע בעתיד מן הנתבעים דמי שימוש ראויים עבור כל התקופה עד לפינויים, כמו גם פיצוי בגין נזקים שייגרמו (ככל שייגרמו) לתובעת בגין החזקתם ושימושם של הנתבעים בנכס.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20347-08-19 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' אבו טאלב ואח'

77. בקשה לפיצול סעדים נסמכת על תקנות 44 ו-Removed Hyperlink- לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד – 1984 (אשר חלות בענייננו, על פי הוראות המעבר הקבועות בתקנה 180 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018), הקובעות כדלקמן:

"44. (א) תובענה תכיל את מלוא הסעד שהתובע זכאי לו בשל עילת התובענה; אך רשאי תובע לוותר על חלק מהסעד כדי להביא את התובענה בתחום שיפוטו של בית המשפט. (ב) תובע שלא כלל בתובענה חלק מהסעד או ויתר עליו, לא יגיש אחרי כן תובענה בשל חלק זה.

45. מי שזכאי לסעדים אחדים בשל עילה אחת, רשאי לתבוע את כולם או מקצתם; אך אם לא תבע את כולם, לא יתבע אחרי כן כל סעד שלא תבעו, אלא אם כן הרשה לו בית המשפט שלא לתבעו."

78. "מטרת שתי התקנות האמורות הינה מניעת פיצול עילה אחת לתביעות רבות וריבוי התדיינות שלא לצורך" (ראו: ע"א 649/69 משה רכטמן נ' טכניכון מרכז להשתלמות טכנית ואח', פ"ד כד (2) 60, 63; מ' קשת, הזכויות הדיוניות וסדר הדין במשפט האזרחי הלכה למעשה, מהדורה 15 התשס"ז-2007 (להלן: "קשת"), בעמ' 616).

79. הכלל הוא כי הרשות לפצל סעדים תינתן רק במקרים יוצאים מן הכלל (ראו: קשת, בעמ' 628; ע"א 409/78 גולן ואח' נ פרקש ואח' פ"ד לד (1) 813, 819). למרות זאת, היתר לפיצול סעדים ניתן לעיתים מטעמי נוחות או יעילות (ע"א 329/73 מלון סטפני בע"מ נ עיזבון מילר פ"ד כח (1) 19, 20).

נקבע כי על המבקש פיצול סעדים להראות אינטרס לגיטימי המצדיק להטריח את בית המשפט להקדיש כפל דיון בעניינו (קשת, בעמ' 629; ע"א 571/88 בניני אפל בע"מ נ סתוי ואח' פ"ד מד (3) 636, 642).

מן הכלל אל הפרט

80. בענייננו, חובם הנטען של הנתבעים הנובע מאי תשלום דמי שימוש ראויים לתובעת, ממועד תחילת החזקתם ביחידות הנוספות ועד למועד הגשת תובענה זו, התגבש במלואו עובר להגשת תובענה זו, והיה ניתן לכלול אותו במסגרת הסעדים שהתבקשו בה. בפועל, חוב נטען זה לא נכלל במסגרת הסעדים שהתבקשו על ידי התובעת בתובענה זו. עם זאת, ממילא תקום לתובעת עילה לתביעת דמי שימוש ראויים מיום הגשת התובענה ועד מועד הפינוי בפועל, כך שספק אם יש טעם



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 19-08-20347 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' אבו טאלב ואח'

בכפל הדיון שהיה נדרש בנסיבות אלה. טעמי הנוחות והיעילות מתיישבים אפוא גם עם מתן ההיתר המבוקש.

וראו בעניין זה גם את דבריו של א' גורן, **סוגיות בסדר דין אזרחי**, (מהדורה עשירית, תשס"ט), בעמ' 128, לפיהם:

"סילוק יד ודמי שימוש – אין גם צורך בהיתר לפיצול סעדים כאשר בעל מקרקעין תובע בנפרד סילוק יד וכן דמי שימוש ראויים. אין מדובר כאן בשני סעדים אלא בשתי עילות תביעה נפרדות: האחת הרשות שניתנה לנתבע להתגורר בנכס בוטלה, ולפיכך עליו לפנותו; השנייה זכותו של התובע לקבל דמי שימוש ראויים תמורת החזקתו של הנתבע בנכס מיום ביטול הרשות ועד פינוי הנכס, שיסודותיה נטועים בדיני עשיית עושר ולא במשפט".

משכך, אני מוצאת להתיר לתובעת לפצל את סעדיה בעניין תביעת דמי השימוש הראויים כמבוקש.

81. באשר לפיצוי בגין נזקים שעלולים להתגבש עם העברת החזקה ביחידות הנוספות לידי התובעת, במיוחד לנוכח קיומן של תוספות בנייה בלתי חוקיות בנכס שנבנו על ידי הנתבעים או על ידי המנוחים – מטבע הדברים סעדים אלה טרם התגבשו. משכך ספק אם נדרש היתר כאמור, אולם למען הסר ספק, ניתן לתובעת היתר בעניין זה, כמבוקש. מובן, כי ככל שתוגש על ידי התובעת תביעה בגין נזקים אלה, יהיה עליה לעמוד בנטל הוכחתם.

התיישנות

82. הנתבעים מעלים בכתב הגנתם ובסיכומיהם, בשפה רפה ובאופן לקוני, טענת התיישנות. כפי שיפורט להלן, אין בטענה זו ממש.

83. סעיף 159 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969 קובע כי:

"(ב) 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".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 19-08-20347 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' אבו טאלב ואח'

בעניין זה נקבע בפסיקה כי ככל שהייתה למחזיק טענה בעניין התיישנות, הרי שעם סיום הליכי ההסדר ורישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, טענה זו בטלה (ראו: ע"א 162/87 כמאל נ' סמארה מאמרה נ' סרוה עיסא יוסף, פ"ד מה (5) 533, 547).

84. אין, אם כן, התיישנות במקרקעין מוסדרים. משכך – ובהיותם של המקרקעין מושא התביעה מוסדרים – הרי שדין טענת ההתיישנות להידחות.

85. אמנם בנסיבות מסוימות רשאי מחזיק במקרקעין ליהנות מטענת ההתיישנות, המייתרת את הצורך להוכיח את זכויותיו בנכס, אם הוגשה כנגדו תביעה בחלוף תקופת ההתיישנות. עם זאת, לשם כך, בנוסף לחלוף הזמן, על המחזיק להוכיח כי החזיק בנכס חזקה נוגדת. ראו בהקשר זה את דבריו של י' ויסמן, **דיני קניין – החזקה ושימוש**, תשס"ו-2005, בעמ' 36:

"כאשר נסיבות החזקה מעידות שהחזקה הייתה מטעמו של התובע, כגון שהמחזיק החזיק כשוכר או כשואל, לא תניב ההחזקה את פירות ההתיישנות. החזקה כזו, שאינה כופרת בזכותו של התובע, שאינה "נוגדת" לזכותו, אינה מקנה לתובע עילת תביעה כנגד המחזיק, וממילא אין לדבר אז על התיישנות התביעה.

...

מחזיק אשר ביטא בהתנהגותו את העמדה שהחזקה אינה על דעת הבעלים ובהסכמתו ייחשב אפוא כמחזיק בחזקה נוגדת".

86. נקבע כי חזקה נוגדת תפורש בצמצום, וכי בדרך כלל תגבר זכות הבעלות הרשומה. יפים לעניין זה דבריה של כבי' השופטת א' קובו בע"א (ת"א) 1270/08 בוטקובסקי נ' פגי מסחר ושירותים (1991) בע"מ (פורסם בנבו, 9/2/2012), בעמ' 7 לפסק הדין, לפיהם:

"וידוגש, מדיניות שיפוטית ראויה מתווה דרך לפיו החריג בדבר חזקה נוגדת יפורש בצמצום, בהתאם לרוח וכוונת המחוקק, שראה לקבוע בחוק כי זכות הבעלות הרשומה תגבר על דרך הכלל על כל טענה לחזקה בקרקע מכוח התיישנות. בשל כך, יש להקפיד עם הטוען לחזקה נוגדת כי יניח תשתית עובדתית ברורה התומכת בטענותיו".

87. בענייננו נרשמה הבעלות בנכס בלשכת רישום המקרקעין על שם התובעת. במקביל, לא הוכחה התשתית העובדתית הדרושה לתחולתו של החריג בדבר חזקה נוגדת, דהיינו כי החזקתם של הנתבעים בשטחים הנוספים לוותה בכפירה בבעלותה של התובעת בנכס.

88. אני דוחה אפוא את טענת ההתיישנות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20347-08-19 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' אבו טאלב ואח'

שיהוי

89. הנתבעים טוענים לשיהוי ניכר בהגשת התובענה, אשר מצדיק את דחייתה.
90. אין חולק כי המנוחים ו/או הנתבעים מחזיקים ביחידות הנוספות מזה עשרות שנים. יחד עם זאת, התובעת הגישה תביעות סילוק כנגד הנתבעים בשנת 1992 ובשנת 2013, ואין מדובר במקרה בו התובעת שקטה על שמריה באופן מוחלט.
91. אכן, התנהלותה של התובעת בעניין פינוי הנתבעים מהיחידות הנוספות הייתה איטית והתמשכה על פני שנים רבות; אולם, מקובלים עליו הסבריו של מר רביב לעיל בדבר התמשכות זו, ומכל מקום, יפים בהקשר זה דבריו של כב' השופט א' רובינשטיין, ברע"א 11527/05 עיריית תל אביב יפו נ' לוי (פורסם בנבו, 6/3/2006), בעמ' 5:

"אין מנוס ממאבק עיקש בפלישה לקרקעות ציבור, הקרובה להיות לדעתי מכת מדינה במקומות רבים. רשויות המדינה והציבור למיניהן מטבען הן גופים מסורבלים וכבדי תנועה, שהליכי פעולתם לא אחת איטיים, אם מטעמים טובים ואם מטעמים פחות טובים. אך בית משפט זה תפקידו לעודד את הרשויות בבואן לעשות מלאכתן, אם גם באיחור, ולהגן על רכוש הציבור."

92. זאת ועוד, מהשתהות התובעת מלפעול לפינוי הנתבעים מהיחידות הסמוכות, נהנו הנתבעים וזכו להחזיק ביחידות אלה במשך מספר עשורים. אני דוחה אפוא את טענות הנתבעים בדבר שיהוי.

סוף דבר

93. לנתבעים 1 ו-8-10, זכויות מוגנות ביחידה המוגנת, כפי שזו סומנה על גבי התשריט, והיא לבדה. הנתבעות 2 ו-7 אינן בעלות זכויות מכוח עצמן ביחידה המוגנת, אך הן רשאיות לגור בה מכוח זכותם של הנתבעים 1 ו-6. העת לדון בזכויות הנתבעים 3-5 ביחידה המוגנת טרם בשלה ותגיע רק לאחר אריכות ימים של הנתבע 1. לתובעת לא קמה כנגד הנתבעים עילת פינוי מן היחידה המוגנת.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 20347-08-19 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' אבו טאלב ואח'

94. הנתבעים אינם בני רשות, מפורשת או מכללא, להחזיק ביחידות הנוספות. גם לו היה נקבע כי ניתנה להם רשות מכללא להחזיק ביחידות הנוספות, הרי שזו פקעה לכל המאוחר עם הגשת תובענה זו.

95. על הנתבעים וכל מי מטעמם לסלק ידם מהיחידות הנוספות ולהשיבן לתובעת, כשהן פנויות מכל אדם חפץ השייך להם או למי מטעמם. הנתבעים יעשו כן בתוך 12 חודשים ממועד היום.

96. ניתן לתובעת היתר לפיצול סעדיה כמבוקש.

97. הנתבעים ישלמו לתובעת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 25,000 ₪. סכום זה ישולם בתוך 60 ימים ממועד היום שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מהיום ועד יום התשלום המלא בפועל.

מזכירות בית המשפט תמציא לצדדים את העתק פסק דין כחוק.

ניתן היום, ח' שבט תשפ"ג, 30 ינואר 2023, בהעדר הצדדים.

כרמלה האפט, סגנית נשיא