**בתי המשפט**

|  |  |
| --- | --- |
| **בית משפט השלום תל אביב-יפו** | **א 047518/07** |
| **בפני:** | **כבוד השופטת רחל ערקובי** | **תאריך:** | **01/01/2008** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בעניין:** | **טקסי המרכז בע"מ** |  |
|  |  **ע"י ב"כ**  | **עו"ד כהן חיים** | **התובעת** |
|  | **נ ג ד** |  |
|  | **1 . מרקי בוזגלו מרדכי****2 . עופר שערים אוטמטיים -נמחק****3 . עודד שני - נמחק** |  |
|  |  **ע"י ב"כ**  | **עו"ד מג'ר משה** | **הנתבע** |

# החלטה - ביחס לנתבע 1

בפניי בקשה למתן רשות להתגונן.

התובעת הגישה תביעה על פיה עתרה כי ביהמ"ש יורה על פינויו של הנתבע מנכס מקרקעין, הידוע כחלק מחלקה 29 בגוש 6946, ברחוב הגדוד העברי בתל אביב, (להלן: "הנכס").

הנתבע הגיש תצהיר, נחקר על תצהירו ובאי כוח הצדדים הגישו סיכומיהם בכתב. ניתנה האפשרות לב"כ הנתבע להגיש סיכומי תשובה, משלא הוגשו ניתנה החלטתי על יסוד סיכומי הנתבע וסיכומי התובעת.

**טענות הנתבע:**

הנתבע טוען כי הוא מתגורר בשולי המגרש נשוא התובענה מזה כ-12 שנים ברציפות. הנתבע טוען כי המדובר במגרש ריק אשר משמש כשביל כניסה לביתו וכחנייה לרכבו ולמספר כלי רכב קבועים.

הואיל והמדובר בשביל הכניסה לביתו נטען כי המבקש השקיע סכומי כסף בלתי מבוטלים לפינוי הצמחייה, גידור המגרש, ניקוי הפסולת, יישור השטח והנחת כורכר.

כך למשל התקין בשנת 2001 שער חשמלי.

הנתבע טוען כי התובעת לא פנתה אליו, למרות שידעה, כי הוא מתגורר במקום מתוך כוונה, כי הנתבע ישקיע מכספו ואילו היא תוכל ליהנות מפירות השקעתו.

הנתבע טוען כי הנחת האספלט נעשתה לאור היום וכי התובעת ו/או מי מטעמה לא מחו בידיו של הנתבע.

הנתבע טוען כי נוהלו מגעים בינו לבין עו"ד כהן מטעם התובעת, בהם נדונו זכויותיו וערכן הכספי וכי הובטח לו פיצוי כספי בגין השקעותיו וזכויותיו במקרקעין.

הנתבע טוען כי לאור השקעותיו, ולאור הבטחות מי מטעם התובעת הוא זכאי לקבל פיצוי כנגד מסירת החזקה מטעמו.

עוד נטען כי בשלב זה המדובר בבקשה למתן רשות להתגונן ולכן יש לקבל את הבקשה.

**טענות התובעת:**

התובעת טוענת כי הגנתו הגנת בדים. מדובר באדם אשר השתלט על שטח מקרקעין ואין לו כל זכויות בו.

התובעת טוענת כי אין מחלוקת כי היא הבעלים, וזכאית לעתור לסילוקו של כל מחזיק שלא כדין.

התובעת טוענת כי הנתבע הודה כי אין לו כל זכות במקרקעין, וכי לא רכש כלל זכות של בר רשות במקרקעין.

התובעת דוחה את הטענות הנוגעות לזכות לפיצוי כלשהו, ועותרת כי ביהמ"ש יורה על פינוי ודחיית הבקשה למתן רשות להתגונן.

**דיון:**

הכלל הידוע הינו כי על המבקש רשות להתגונן להראות הגנה לכאורה ולו בדוחק, וביהמ"ש ימנע מלדחות בקשה כאשר מוצגת הגנה בפני התובענה גם אם המדובר בהגנה שקשה להוכיחה.

אלא שבענייננו, אין הלכה זו יכולה להוביל לקבלת הבקשה משום שגם אם תתקבלנה כל טענות הנתבע עדיין אין בהן כדי להוות תריס ומגן מפני התובענה, ואפרט.

הנתבע אינו טוען במפורש כי הינו בר רשות במקרקעין, אלה טוען כי הובטח לו שישולם לו פיצוי כספי בגין השקעותיו, וזכויותיו.

מהן ההשקעות? הנחת אספלט, התקנת שער חשמלי, יישור המגרש וכד'.

במסגרת החקירה העיד הנתבע כי

**"ש. נכון שאת השערים התקנת בלי אישור של התובעים?**

**...**

1. **אני לא הייתי אמור לקבל את אישור התובעת. וזאת מכיוון שאת המקום הזה אני מכיר כ-40 שנה. עד היום ישבתי 18 שנה בכלא. לפני כ-30 שנה הייתי משתמש בסמים, והיו שם אנשים שהיה להם מפעל לברזים. תוך כדי גניבות איתם התחברנו. התובעת ביקשה ממני אישור למעבר, כי כבר התקנתי שער. אני הבנתי המגרש הצמוד שייך למדינה.**

**לפני 14 שנה עזבתי את עולם הפשע, ולא היה לי לאן ללכת. אמרתי שאכנס למגרש ואנסה לבנות לי צריף. היה שכן בשם אברהם מלצמן שהמקום צמוד למגרש איפה שהזקנים היו חיים. הוא ראה אותי. באתי למגרש כשיצאתי מבתי הסוהר, כל זה היה פרוץ ולא היו גדרות, אמרתי אני ישים על המגרש קרוואן, תוך כדי זה ניקיתי היה זבל,אדון אברהם מלצמן ראה אותי שם הוא מכיר אותי מהעבר אמר לי מה אתה הולך לעשות פה, אמרתי שאני הולך לבנות שם משהו כדי להתחיל לחיות, הוא אמר בוא אני יעזור לך, ישתבח שמו, הוא מיליונר. איפה שהבניין זה הבית שלי היום. כל המגרש הזה ועוד מגרש היו חלקה אחת. הבית היה עומד בודד בין כולם, אז התובעת היו חונים אנשים, הכל היה פרוץ. אמר לי אין לך מה לעשות, בוא אני אתן לך את הבית. הכל היה פרוץ והכל אני סידרתי.**

**אני לא ביקשתי אישור ולא הייתי צריך אישור. כשבניתי את השער עוד לפני שהייתי צריך אישור, שמתי אספלט, הכל היה פה כמו יער, יחידה אחת, היו נכנסים גם מלוינסקי. תוך כדי זה שסידרתי. יום אחד באו אלי הרשויות אמרו לי מה זה המגרש הזה, אמרתי לא יודע. הם שאלו איך יעברו, אמרתי להם שיש לי שלטים אני יכול לתת להם את השלטים וכשאני יעזוב אתן לכם גם את השער, האמת שלא ידעתי תוך כדי זה שעוד 14 שנה זה עוד פרק זמן, היום יש לי ילדה, בניתי את חיי, ישתבח שמו. כל מה שהצלחתי לעשות ולבנות. הוא ביקש את הזכות שהוא יכול לעבור, כשהוא לא סימן לי איפה החלקה שלו.**

**ש. אתה מסכים איתי ששמת שער על השטח שסימנת כמגרש איקס בלי שקיבלת אישור מהתובעת?**

**ת. כן. לאחר שאני כבר שם 7 שנים כשבניתי חומה לפני השער. יש תצלומים לפני השער יש שרשרת. עשיתי סגירה הכל, כמו מבצר. כשעשיתי את השער התובעת קפצה לי שהם צריכים לעבור פה."**

(פרוטוקול מיום 23.10.07 עמודים 5-6).

על משמעותו של רישיון במקרקעין אומרת פרופ' נ. זלצמן במאמרה " **רשיון במקרקעין**", הפרקליט מ"ב[1995], בעמ' 24, כותבת כך:

"רשיון במקרקעין משמעו היתר או רשות שנתן בעל המקרקעין... לאחר, להחזיק או להשתמש בנכס... ואפשר שתינתן על ידי בעל המקרקעין , ללא כוונה ליצור התחייבות חוזרת כאקט של רצון טוב, או תלמד משתיקתו ואי מחאתו להחזקה או לשימוש שעושה אחר בנכס...".

ובעמוד 65:

**"בגדר המושג רשות מכללא נכללים כל אותם מצבים שבהם החזקה או השימוש של פלוני 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, המעידה שהשלים עם נוכחותו של פלוני בנכס או עם השימוש שהוא עושה בנכס. ההסכמה הנלמדת משתיקתו של בעל המקרקעין מטהרת את החזקה או השימוש מיסוד אי החוקיות שדבק בו והופכת את מעשה העוולה למעשה ברשות".**

בענייננו, המדובר בנתבע אשר תפס חזקה, על פי הודאתו בנכס מקרקעין שאיו לו כל זכות בו, רק בשל העובדה כי היה ריק, וזאת לא לפני זמן רב, אלה מהעת האחרונה.

השער החשמלי הותקן רק בשנת 2001, לפני מספר שנים.

על מנת ליצור רישיון במקרקעין, היינו זכות להחזקת המקרקעין, אין די שיחלפו מספר מועט של שנים.

בענייננו, הנתבע בעצמו טוען כי הוא מחזיק בנכס הסמוך למגרש נשוא התובענה 11 שנים, הנתבע טוען בסעיף 19 לתצהירו, כי נכנס להתגורר בנכס הסמוך למגרש נשוא דיוננו בשנת 1996. במהלך השנים השקיע ביצירת שביל במגרש, וברבות הימים הניח אספלט, לא ברור מתי, אך ידוע כי בשנת 2001 התקין שער חשמלי.

העובדות המפורטות בתצהירו של הנתבע, גם אם אקבלן באופן מלא אינן משתכללות לטעמי לכדי יצירת רישיון במקרקעין, היינו, רשות מכללא.

הנתבע אינו מחזיק בנכס נשוא התובענה, ללא התנגדות, די שנים כדי ליצור את ההסכמה והרישיון שנוצר בעקבות החזקה ארוכת שנים.

הנתבע אישר בחקירתו כי נציגי התובעת התנגדו להתקנת השער עוד בשנת 2001, ולכן הטענה כי התובעת שתקה ונתנה הסכמתה אינה נכונה בענייננו. אך כאמור לעיל, גם אם הייתה שתיקה במשך השנים, פער הזמן שחלף לא מספיק כדי ליצור רישיון במקרקעין גם אם כל הנסיבות העובדתיות המפורטות בתצהירו של הנתבע נכונות.

לפיכך, אני סבורה כי ביחס לתביעת הפינוי אין בפי הנתבע כל הגנה ראויה.

הנתבע טוען להשקעות במקרקעין, ואילו התובעת טוענת כי אין המדובר בהשקעות אלא המדובר בנזקים, שכן כעת תידרש לעקור את האספלט שהונח, ואין לה כלל צורך בשער החשמלי.

הנתבע טוען כי יש להורות על מתן רשות להתגונן על מנת שיוכח את שיעור השקעותיו, שכן לטעמו על התובעת לפצותו בגין השקעותיו.

שקלתי האם יש מקום להורות על מתן רשות להתגונן על מנת שהנתבע יוכל להוכיח את שיעור השקעותיו? האם יש להתנות את הפינוי בבחינת השאלה אם יש מקום לפיצויו של הנתבע בתשלום בגין ההשקעות שנטען כי עשה בנכס?

המדובר בפלישה טרייה. הנתבע אינו מפרש את מועד כניסתו לנכס, שכן לטענתו נכנס לנכס סמוך בשנת 1996, ואילו המועד היחידי הידוע לביהמ"ש ביחס לנכס נשוא התובענה הינו 2001 אז הותקן השער החשמלי. כלומר, עסקינן בפלישה טרייה, וקבלת בקשתו של הנתבע נוגדת את תחושת הצדק, כאשר התובעת תידרש לנהל הליך ארוך ומורכב כנגד צד שברי שאין לו כל זכות, שכן כאמור לעיל נוכח מיעוטו של הזמן בו מחזיק הנתבע בנכס נשוא התובענה, לא נשתכלל רישיון מכללא, לעומת זאת, הנתבע יהא רשאי לעתור לקבלת פיצוי כספי בתובענה נפרדת.

לפיכך, אין מקום לקבל את הבקשה.

אני דוחה את הבקשה למתן רשות להתגונן.

ככל שהנתבע ידרוש פיצוי בגין השקעותיו יוכל לעשות כן בתובענה נפרדת.

על מנת לאפשר לנתבע להתארגן, לרבות לדאוג להכנת חוות דעת שמאי מטעמו, ככל שיבחר לעתור בתובענה נפרדת לפיצוי, אני קובעת כי הנתבע יפנה את הנכס עד ולא יאוחר מיום 1.3.08.

ניתן בזאת צו לפיצול סעדים כמבוקש על ידי התובעת.

הבקשה למתון רשות להתגונן נדחית.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

5129371

54678313

התובעת זכאית לעתור לחתימה על פסיקתא לפינוי הנתבע מהנכס נשוא התובענה.

מזכירות תשלח ההחלטה לצדדים.

###

5129371

54678313

רחל ערקובי 54678313-47518/07

**ניתנה היום, כ"ג בטבת, תשס"ח (1 בינואר 2008), בהעדר הצדדים.**

|  |
| --- |
| **רחל ערקובי, שופטת** |

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה