



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 4704-03-21 בן יהודה נ' עיריית תל-אביב-יפו

### מספר בקשה: 2

לפני כבוד השופטת יעל בלכר

פנחס בן יהודה  
ע"י ב"כ עו"ד אביב טסה

המבקש  
התובע

נגד

עיריית תל-אביב-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד אלירן מגער

המשיבה  
הנתבעת

### החלטה

לפניי בקשת התובע (המבקש) להורות על עיכוב ביצוע פסק דין מיום 8/11/15 לפינוי מנכס ברחוב המסגר 62 תל-אביב הידוע כגוש 7107 חלקה 232 תת חלקה 15 (ת"א 7304-02-14) (להלן: **פסק הדין לפינוי ו- הנכס**, בהתאמה); וכן, להורות לנתבעת (המשיבה או העירייה) להימנע מעשיית דיספוזיציה בנכס. הכל עד להכרעה בתביעה שהגיש התובע לסעד הצהרתי שלפיו המבקש רשאי להמשיך לחכור ולהחזיק בנכס.

### רקע עובדתי ועיקר טענות המבקש

- על מנת שיקל להבין את טענות הצדדים והשתלשלות האירועים, ראוי להניח כבר עתה חלק מהנתונים כפי שעלו מהמסמכים שהוגשו לבית המשפט, כמפורט להלן:
  - המבקש ועוד שניים אחרים שהלכו לעולמם, המנוחים בנימין ורוט ז"ל, חכרו מהמשיבה נכס מקרקעין הידוע כגוש 7107 חלקה 232 תתי חלקות 14-16 (המקרקעין), לתקופה של 60 שנים מיום 1/9/1950 ועד ליום 31/8/2010 (הסכם החכירה המקורי) (הסכם החכירה נחתם במקור עם צד ג' שהעביר זכותו לנ"ל. ראו ס' 3 לבקשה וכן, נסח רישום המקרקעין והסכם החכירה, נספחים 1-2 לבקשה).
  - ההליך העיקרי בתיק זה, שבמסגרתו מבקש המבקש להורות למשיבה לחתום עמו על הסכם חכירה לתקופה נוספת, מתייחס לחלקה אחת מבין השלושה, תת חלקה 15 (היא הנכס כהגדרתו לעיל, אשר מהווה חלק מהמקרקעין).
  - זכות החכירה המשותפת של הנ"ל בתתי החלקות 14-16, נרשמה בספרי המקרקעין. לפי נסח רישום המקרקעין המצורף לבקשה, למבקש 42/100 חלקים בכל אחת מתתי החלקות (ולכל אחד מהאחרים, 29/100 חלקים). החכירה הרשומה היא בהתאם להסכם החכירה



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 4704-03-21 בן יהודה נ' עיריית תל-אביב-יפו

המקורי, מיום 1/9/50 למשך 60 שנים, דהיינו: עד ליום 31/8/2010.

ד. אין חולק כי מאז שתמה תקופת החכירה לפי הסכם החכירה המקורי (באוגוסט 2010), לא נחתם עם המבקש (או מי מבעלי הזכויות האחרים) הסכם חכירה לתקופה נוספת.

ה. המבקש ממשיך ומחזיק בנכס מזה כ- 11 שנים לאחר שתמה תקופת החכירה לפי הסכם החכירה המקורי הגם שלא נחתם הסכם חכירה חדש וזאת, מבלי לשלם דמי שימוש.

ו. אין מחלוקת כי הנכס אינו משמש למגורי המבקש. לטעת המבקש מדובר בנכס המשמש לפרנסתו (לא ברור באיזה אופן). ייעודו התכנוני של הנכס וכן, לפי הסכם החכירה המקורי כמו גם הסכם החכירה שעליו מבקש המבקש לחתום עם המשיבה, הוא לתעשייה ומסחר. המשיבה טוענת כי המבקש עושה שימוש שלא כדין בנכס למטרת מגורים (השכרה).

ז. בין הצדדים התקיימו ומתקיימים הליכים משפטיים שונים בקשר עם המקרקעין. בכלל זה, הגישה המשיבה תביעת פינוי, שבמסגרתה ניתן כנגד המבקש וכנגד מר בנימין ז"ל שנפטר לאחר מכן, פסק הדין מנובמבר 2015 לפינוי המקרקעין הנזכר לעיל. פסק הדין, הכולל גם רכיב כספי בגין חובות למשיבה, לא ניתן כנגד מר עזר ז"ל, שכן נפטר קודם למועד שניתן, והמשיבה לא הצליחה לאתר את יורשיו.

ח. לאורך השנים, טרם פסק הדין לפינוי וגם לאחריו, הצדדים ניהלו מגעים שונים בניסיון לקדם הסכמות בדבר חידוש החכירה על ידי המבקש, אולם עד כה, מטעמים שונים, ללא הצלחה. כאמור, בקשתו של המבקש בהליך העיקרי היא להורות למשיבה לחתום עמו על הסכם חכירה.

2. לפי הנטען בפתח הבקשה שהוגשה במעמד צד אחד ביום 9/3/21, הצורך בעיכוב הליכי הפינוי בהול ביותר בשל החלטת כב' רשמת ההוצל"פ בתיק 514340-11-20 לפינוי המבקש מהנכס בתאריך 22/3/21 ולאור פניית המשיבה למפקחת על רישום המקרקעין למחיקת זכות החכירה הרשומה של המבקש מפנקסי המקרקעין. עוד נטען, כי אם יימסר הנכס למשיבה או יימחק רישום זכויות החכירה, ייגרם למבקש נזק בלתי הפיך ולא ניתן יהיה להחזיר את הגלגל לאחור גם אם תתקבל תביעת המבקש לסעד הצהרתי, שכן ייתכן שזה יימכר/יוחכר לצד ג'.

3. לטענת המבקש, הוא זכאי להמשיך ולחכור את הנכס. ראשית, לפי הסכם החכירה המקורי, המבקש זכאי למימוש אופציה להארכת תקופת החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים עד לשנת 2059. בנוסף, ביום 7/3/19 כארבע שנים לאחר שניתן פסק הדין בתביעה לפינוי, ניתן תוקף של פסק דין להסכם גישור בתיק שהתנהל בבית המשפט המחוזי בתל אביב בת.א 37967-10-10 **אלפיה ואחרים נ' עיריית תל אביב (עניין אלפיה)**. לפי הסכם זה, מי שחוכר במתחמי תעסוקה בגושים המנויים בו ובכלל זה, הגוש הרלבנטי לתיק - רשאי לחתום על חוזה חכירה בהתאם לתנאי הסכם הגישור ע"י פניה לאגף הנכסים של עיריית תל אביב, בתוך עד 90 ימים מיום



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 4704-03-21 בן יהודה נ' עיריית תל-אביב-יפו

7/3/19. לטענת המבקש, הוא פעל בהתאם, פנה בכתב כנדרש והודיע על רצונו לחתום על הסכם חכירה. לפיכך, גם מטעם זה המשיבה אינה יכולה לדרוש את אכיפת פסק הדין לפינוי ויש לעכב את ההליכים. שלישית, בין הצדדים סיכום שחוזר על עצמו במהלך השנים גם לאחר פסק הדין לפינוי ולפיו, המבקש זכאי להאריך את תקופת החכירה שלו בנכס ובלבד שיפעל להשגת כתב ויתור מהיורשים של שני החוכרים המנוחים בנימין ורוט ז"ל, שחתמו יחד עמו על הסכם החכירה. לפי הטענה בבקשה, בעוד המבקש פועל לפי הסיכום, "המשיבה הפרה את הסיכום והחלה באופן מפתיע לנקוט בהליכים לפינוי המבקש מהנכס".

4. ארחיב עוד בטענות המבקש בכל הנוגע לסיכום ולהסכמות הנטענות עם המשיבה.

5. ברקע העובדתי שבבקשה טוען המבקש, כי מתחילת תקופת החכירה בשנות ה-50 ועד היום, ועל אף רישום החכירה במקרקעין במשותף ע"ש שלושת החוכרים - הייתה הפרדה פיזית בין חלקם של השותפים. לפי הטענה, המבקש עשה שימוש בלעדי בנכס (תת חלקה 15) ואילו המנוחים עשו שימוש בלעדי ונפרד בחלקים האחרים של המקרקעין; ואף העירייה הכירה בהפרדה וגבתה ארנונה מכל אחד בנפרד. צוין עוד, כי המבקש חזר את הנכס על מנת להכשיר אותו לטובת מלטשת יהלומים לצורך עיסוקו כמלטש יהלומים ובמשך שנים רבות עשה שימוש בנכס למלטשת יהלומים.

6. לפי הבקשה, לקראת סיום תקופת החכירה פנה המבקש למשיבה על מנת לחדש את חוזה החכירה והחל לנהל עמה מו"מ ביחס לחידושו לגבי תת חלקה 15 בלבד. המו"מ לא הבשיל לכדי הסכמה, שכן העירייה רצתה ששלושת החוכרים יחדשו את ההסכם לגבי כלל המקרקעין ויפרעו את החובות שהיו לחוכרים המנוחים. בהעדר הסכמה בין החוכרים לא חודש הסכם החכירה (סעיפים 5-9 לבקשה). בנסיבות אלה הוגשה תביעת העירייה לפינוי ובגין אי תשלום דמי החכירה וניתן פסק הדין בהעדר הגנה כנגד המבקש (ומר בנימין ז"ל).

7. גם במקביל לתביעת הפינוי וגם לאחריה, ניהלו הצדדים מו"מ בניסיון להגיע להסכמות בעניין הארכת החכירה של המבקש. לטענת המבקש, במסגרת זאת סוכם כי יפעל מול יורשי המנוחים (שלפי הטענה נמנעו מהוצאת צו ירושה לאור החובות), לקבלת ויתור על זכויותיהם בנכס ויהיה זכאי להארכת החכירה בתת חלקה 15. המבקש פעל בהתאם ופתח בהליכים משפטיים למינוי בא כוחו כמנהל עיזבון זמני על מנת שיהא מוסמך לחתום בשמם על כתב ויתור (התביעות שהגיש בנובמבר 2018 צורפו בנספח 5). **בישיבה מיום 6/3/19** במשרדי מנהל אגף הנכסים של העירייה סוכם, כי המבקש יזכה להארכת החכירה בחלקו אם ימציא ויתור מטעם יורשי רוט, לאחר שהציג ויתור מטעם יורשי בנימין. לתמיכה בטענותיו להסכמות המבקש מפנה **למכתב העירייה מיום 26/3/19** שמוען לב"כ המבקש וניתן לפי החלטת בית



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 4704-03-21 בן יהודה נ' עיריית תל-אביב-יפו

המשפט בהליך הנזכר למינוי מנהל עיזבון, שבו ציינה העירייה, בין היתר, כי בדעתה לפנות לקבלת פסק דין כנגד היורשים ולמחיקת זכויות החכירה של המנוח שפקעו כבר ביום 31/8/10 (נספח 6 לבקשה); וכן, למכתב נוסף מיום 6/11/19 של סגן היועמ"ש למבקש (נספח 9). כמו כן, במקביל לפעולת המבקש במישור זה של מינוי מנהל עיזבון לויתור על זכויות יורשי רוט - שלח המבקש הודעה בכתב לאגף הנכסים בדבר רצונו לחדש את החכירה בהתאם להסכם הגישור שקיבל תוקף של פסק דין בעניין אלפיה. אולם נאמר לו ע"י עו"ד שדה מאגף הנכסים, כי יש להמתין עד לסיום ההליכים שתנקוט העירייה למחיקת שמו של רוט מפנקס המקרקעין.

8. לטענת המבקש, בעודו ממתין להכרעה בהליך המשפטי שהוא מנהל כנגד יורשי רוט על מנת שיוכל לחתום בשמם על כתב ויתור כפי ששכח עם מנהל אגף הנכסים "נפלה עליו בתדהמה הידיעה כי המשיבה נקטה בהליך הוצל"פ לפינוי מהנכס" ובהליך למחיקת רישום הזכויות, בניגוד גמור להסכמות.

9. כן עדכן המבקש, כי בינתיים התקבלה החלטה מיום 2/1/21 של בית המשפט לענייני משפחה שדחה את הבקשה למינוי מנהל עיזבון למנוח רוט (נספח 10 לבקשה). עם זאת ציין, כי יורשי המנוח רוט ויתרו בכל מקרה על זכויותיהם בנכס, כך שהמשיבה השיגה את מבוקשה. לטענת המבקש בכך נשלמו התנאים לחתימה על הסכם חכירה עם המבקש, אולם המשיבה מתנערת מהמוסכם.

### עיקר טענות המשיבה

10. לטענת המשיבה יש לדחות את הבקשה על הסף ולגופה. הסמכות להורות על עיכוב ביצוע פסק הדין נתונה לבית המשפט שנתן את פסק הדין, הוא בית משפט השלום. הגשת הבקשה לבית משפט זה, לא נועדה אלא לתקיפה עקיפה של הליכי הפינוי הננקטים מכוח פסק הדין בניגוד לכלל של מעשה בית דין, שאין להתיר. לא הוגש ערעור על פסק הדין לפינוי, גם לא הוגשה בקשה לביטולו ואף אין לפינוי תובענה לביטולו של פסק הדין מחמת תרמית וכו'; אלא תובענה לסעד המורה למשיבה לחדש את החכירה על פי בקשת המבקש.

11. הבקשה הוגשה בשיהוי ובחוסר תום לב בעוד המבקש עושה שימוש במקרקעי המשיבה מאז 30/8/2010 (המועד שבו פקעה זכות החכירה) ועד היום, ללא זכות שבדין, ללא תשלום דמי שימוש, ועל אף פסק דין לפינוי. יש לדחותה גם משיקולי יושר המונעים מתן הסעד, העדר ניקיון כפיים והעלמת עובדות והצגת תמונה עובדתית חלקית.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 4704-03-21 בן יהודה נ' עיריית תל-אביב-יפו

12. לטענת המשיבה, טענת המבקש בסעיף 7 לבקשה, כי הנכס משמש לעסקו, אינה אמת. המבקש עושה במקרקעין שימוש למגורים בניגוד לייעודם בחוזה החכירה שפקע, לפיו נועדו המקרקעין למטרת תעשייה ומסחר, תוך שנעשו שינויים במקרקעין. הובהר לו, כי כתנאי לחידוש החכירה עליו להשיב את המצב לקדמותו, בעוד שלמיטב ידיעתה של המשיבה, הוא ממשיך לעשות שימוש אסור במקרקעין וללא חוזה חכירה בתוקף.

13. **המבקש לא ציין כי המשיבה הודיעה לו במכתב מיום 4/5/16 בעקבות פגישה בין הצדדים ביום 2/2/16 וביקור בנכס מיום 3/3/16 ומיום 12/4/16, כי "לאור השינויים החריגים אשר בוצעו בתתי החלקות הנ"ל, אשר שונים באופן קיצוני מן המופיע בתשריט הבית המשותף, כמו גם השימוש למגורים כמפורט לעיל המנוגד למטרת החכירה, הרי שאין מנוס לביטול ההסכמות שהוגשו בין הצדדים במסגרת הפגישה מיום 2/2/15".** בביקורים ובבדיקת העירייה נמצא כי תת חלקה 16 חולקה ל- 2 כניסות נפרדות וכי הקיר המפריד בין תתי חלקות 15 ו- 16 נהרס, כך שהנכס הורחב לתוך גבולות תת חלקה 15. **בתת חלקה 15 שהמבקש מבקש לחדש את החכירה בה, בוצעה חלוקה שלא כדין ל- 4 יחידות דיור ובהן מבוצע שימוש למגורים בניגוד למטרת החכירה, לחוזה החכירה המקורי והחוזה החדש שעליו מבקש המבקש לחתום.** בתת חלקה 14 נאטמה דלת הכניסה והיא סופחה לנכס הצמוד לה ממזרח (המכתב צורף כנספח 3 לתשובה).

14. המשיבה הייתה נכונה לאפשר למבקש לפעול בכל המישורים כדי להביא לחידוש החכירה חרף הקשיים שנבעו גם מהחכירה המשותפת עם המנוחים, ואולם כלו כל הקיצים. בחלוף 11 שנים מעם פקיעת זכות החכירה ולמעלה מ- 5 שנים מאז ניתן פסק הדין לפינוי, הגיעה העת לסיומו של המו"מ ולהשבת המקרקעין לידי המשיבה, לרבות מחיקת זכויות החכירה הרשומות שפקעו. ניסיונו של המבקש להציג את המו"מ בין הצדדים כאילו וויתרה המשיבה על זכותה כבעלת המקרקעין לפעול לפינוי, פסול וחוטא לאמת. המשיבה נתנה בידי המבקש האפשרות לחתום על חוזה חכירה, אך לצד זאת שמרה על כל זכויותיה לרבות למימוש פסק הדין, כפי שגם הודע למבקש בהתכתבות עמו (נספחים 5-3 לתשובה). זאת, בעוד המבקש לא פעל בזמן וכיאות להביא לחידוש החכירה והוא מוסיף ועושה שימוש שלא כדין במקרקעי ציבור משך שנים ארוכות, ללא תשלום כלשהו. לאור בקשות חוזרות ונשנות של ב"כ המבקש דאז לב"כ המשיבה, עיכב האחרון את הליכי ביצוע פסק הדין על מנת לאפשר למבקש לפעול על פי תנאי המשיבה לחידוש החכירה. אך לא עוד (צורף מכתב ב"כ הקודם של המבקש מיום 20/11/17, נספח 4, שלפי האמור בו בא ליתר הליכי הוצל"פ שנודע לו עליהם מב"כ העירייה; ומכתב ב"כ הנוכחי מיום 6/10/19, נספח 6).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 4704-03-21 בן יהודה נ' עיריית תל-אביב-יפו

15. לטענת המשיבה, המבקש לא הציג את **מכתבה האחרון של העירייה מיום 22/12/19**, שבו הודע לו בין היתר, כי המשיבה עומדת על הפסקת השימוש למגורים והשבת המצב לקדמותו וכי **"ככל ולא יתקנו כל המחדלים הנ"ל כאמור, העירייה תפעל למימוש פסק הדין"** (צורף כנספח 5 לתשובה). יתר על כן, המבקש ביקש, בחוסר תום לב, להעמיד את הדברים כאילו החלו בהחלטת כב' הרשמת מיום 9/2/21 שהורתה על פינוי הנכס החל מתאריך 22/3/21 (נספח 1 להודעה מטעם המבקש על צירוף מסמכים לבקשה לעיכוב הליכים). המבקש קיבל אזהרה מאת ההוצל"פ כבר ביום 15/12/20 ואף הגיש לכב' הרשמת (ולא לתיק הפינוי) בקשה לעיכוב הליכים מיום 3/1/21. הבקשה נדחתה **בהחלטה מיום 4/1/21 שגם אותה לא טרח המבקש לצרף** (נספח 1 לתשובת העירייה). בהחלטה זו נקבע כי עיכוב ביצוע פסק דין אינו בסמכות רשם ההוצל"פ וניתנה למבקש שהות של 14 ימים על מנת שיגיש בקשה מתאימה לערכאה המתאימה ויציג החלטה על עיכוב הליכים. המבקש לא פעל בתוך 14 ימים ופתח בהליך זה כחודשיים לאחר מכן, בחלוף כחודשיים וחצי מאז נודע לו על ההליכים שהוא מבקש לעכב. כל מטרתה של הבקשה היא ניסיון לדחות את הקץ שעה שחבר הפינוי מונחת על צווארו.

16. לפי הטענה, המבקש גם "בחר להצניע" את טענות המשיבה הידועות לו מכתב התביעה בתביעת הפינוי שהוגשה כנגדו; ולא טרח לציין כי כבר הגיש תביעה בעניין תנאי החכירה והיה צד להליכים **בעניין אלפיה** שבמסגרתם אוחדו תביעות רבות למתן סעד הצהרתי בעניין תנאי חוזה החכירה החדש, אשר נדון לפני כב' הש' טובי ובכלל זה גם תביעתו של המבקש (ת"א 7066-12-11). במסגרת תביעה זו גם נדונה בקשה לעיכוב הליכים בתביעת הפינוי שהגישה העירייה כנגד החוכרים שלא חידשו את החכירה. כב' הש' טובי דחה את הבקשה ואפשר את המשך קיום הליכי הפינוי לצד ההליך המתנהל בבית המשפט המחוזי. בהחלטה מיום 15/10/13 קבע בין היתר, כי **"הדעת אינה סובלת מצב בו המבקשים יעשו שימוש במקרקעי העירייה - שהינם מקרקעין השייכים לכלל הציבור - משך שנים רבות עד לבירורה של התביעה דנא, זאת מבלי שישלמו לעירייה אף לא 'אגורה שחוקה' בגין שימושם זה... היעלה על הדעת, לאפשר למבקשים לעשות שימוש במקרקעין, לתקופה רבת שנים, בלא שהאחרונים ישלמו דמי חכירה, או דמי שימוש ראויים, בגין חזקתם ושימושם במקרקעין. לא ייפלא, אפוא, שהמשיבה נקטה בהליכי פינוי כנגד המבקשים, שכן מחובתה לשמור על כספי הציבור, בדמות ההכנסות האמורות להתקבל מהמקרקעין שבבעלותה"** (ההחלטה פורסמה במאגרים, במסגרת תיק ה"פ 18530-02-10). בר"ע שהגישו המבקשים-החוכרים נדחתה בהחלטת כב' הש' דנציגר, שקבע כי **"כמו השופט טובי אף אני סבור כי אין הצדקה לעיכוב הליכי הפינוי המתנהלים בבית משפט השלום כל עוד נמנעים המבקשים מלשלם דמי שימוש חלקיים בשיעור הולם, באופן שיעלה בקנה אחד עם האינטרס הציבורי**



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 4704-03-21 בן יהודה נ' עיריית תל-אביב-יפו

**שבת שלום דמי השימוש** (החלטה מיום 18/12/12 בבר"ע 7522/13. נדחתה גם בקשה לעיון חוזר בהחלטה מיום 18/12/13).

17. לטענת המשיבה, תביעת הפינוי כנגד המבקש הוגשה בפברואר 2014 לאור החלטת כב' הש' טובי ועל יסודה. עילת התביעה בתיק הפינוי התבססה על פקיעת הזכויות. אין ולא יכול להיות חולק על כך שתקופת החכירה לפי הסכם החכירה המקורי פקעה. אין גם מחלוקת כי המשיבה אפשרה למבקש לפעול לחידוש החכירה ואולם כאמור, הדבר לא הסתייע ועד היום לא נחתם הסכם חכירה חדש.

18. מאזן הנוחות נוטה לטובת המשיבה, שכן חלפו למעלה מ- 10 שנים שבהם עושה המבקש שימוש במקרקעין ללא זכות שבדין וללא כל תשלום מצדו. המשיבה מדגישה כי אין מדובר בפינוי בית מגורים המשמש כקורת גג למבקש. יש לאפשר השבת החזקה בו לידי המשיבה, אשר מחויבת להחכיר את המקרקעין במכרז לפי פקודת העיריות. לעניין סיכויי ההליך סבורה המשיבה כי אלה קלושים, שכן המועד לחידוש החכירה על פי סעיף האופציה בהסכם החכירה המקורי חלף לפני למעלה מעשור ואם לא די בכך, המבקש לא השכיל לקחת בשתי ידיו את האפשרויות הרבות והחוזרות שניתנו לו לחדש את החכירה לכל אורך הדרך גם במהלך ניהול התביעה בבית המשפט המחוזי (בניגוד לתובעים אחרים רבים שהגיעו להסדרי ביניים עם המשיבה). במצב הדברים המתואר אין מקום לחייב את המשיבה לחדש את החכירה למבקש מבלי שהתקיימו התנאים אותם הציבה כתנאי לחידושו במו"מ בין הצדדים לחידוש החכירה בתקופה שלאחר פסק הדין.

19. **לעניין הבקשה לצו איסור דיספוזיציה** - בשלב זה אין רלבנטיות לסעד המבוקש. זה יכול להיות רלבנטי בעתיד הרחוק יותר, עת יגיע המועד לפרסום מכרז פומבי למכירת זכויות החכירה לכלל הציבור, לאחר מחיקת זכויות המבקש והמנוחים ממרשם המקרקעין. ככל שיפורסם מכרז טרם יסתיים הדיון בתיק זה, הרי שיהא בידי המבקש לעתור לסעד דומה בהמשך. צוין כי אין קשר בין עתירתו של המבקש לחתימה על הסכם החכירה החדש לבין מחיקת הזכויות שפקעו בהליך לפני המפקחת.

### תגובת המבקש לתשובת המשיבה

20. בתגובה לתשובה חזר המבקש על טענותיו והוסיף וטען כי מהתשובה עולה שאין מחלוקת שהתנהל בין הצדדים מו"מ גם לאחר פסק הדין לפינוי. משעה שיש מחלוקת אם התקיימו התנאים שהעמידה העירייה לחידוש החכירה, סבור המבקש כי יש ליתן סעד כמבוקש על מנת שהנכס לא יוחזר לצד ג' והסעד ההצהרתי ירוקן מכל תוכן.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 4704-03-21 בן יהודה נ' עיריית תל-אביב-יפו

21. עוד נטען, כי תצהיר המשיבה ניתן מפי השמועה ע"י עו"ד מאגף הנכספים שלא לקחה חלק במו"מ ולא מידיעה אישית [יוער כבר כאן כי ככל שהטענה נכונה, בתצהיר המצורף לבקשה ניתן להצהיר גם שלא מידיעה אישית, לפי מיטב האמונה והידיעה, ובלבד שיצוין מקור האמונה או הידיעה (ראו תקנה 178(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018, להלן: **תקסד"א**); וכי הסמכות לבית משפט זה, שכן הארכת תקופת החכירה כמבוקש מבוססת על עובדות ונסיבות שהתרחשו לאחר מתן פסק הדין.
22. המבקש חזר על טענתו כי אם לא תתקבל הבקשה לעיכוב הליכים יגרם לו נזק עצום ובלתי הפיך שעה ש"י**אבד את הנכס שכה יקר לו לצמיתות, נכס שהמבקש זקוק לו לפרנסתו והוא שילם עליו ממיטב כספו במטרה לחכור אותו לעשרות שנים ומתוך ידיעה שיש לו אפשרות לחכירה עד לשנת 2059 וזאת להבדיל מהמשיבה שהיא גוף ציבורי ענק עתיר נכסים**" (ס' 17 לתצהיר).
23. לטענת המבקש, הוא פנה לעירייה שוב ושוב על מנת לשלם דמי חכירה החל משנת 2010 אך הדבר לא הסתייע, שכן נתקל שוב ושוב בטענת המשיבה לקושי משפטי בשל רישום הנכס במושעה והצורך להסדיר חכירת יתר החוכרים כולל סילוק חובותיהם וכי עד להסדרה לא ניתן לשלם כדי להאריך את החכירה (ס' 19 לתצהיר).
24. במסגרת התייחסותו לעמדת המשיבה לעניין צו איסור דיספוזיציה טען המבקש, כי למעשה פסק הדין בוטל בהסכמה, שכן המבקש עמד בתנאים שהוסכמו והשיג את הויתור שדרשה מצד היורשים; אולם לשיטתו, המשיבה בחוסר תום לב לא מתייחסת לתקופה שלאחר פסק הדין. המבקש סבור כי משעה שמשיבה גילתה דעתה כי בכוונתה לצאת בעתיד למכרז יש הכרח ליתן צו איסור דיספוזיציה על מנת להקפיא את המצב הקיים ולא לרוקן מתוכן את ההליך וביקש כי יינתן לו יומו בבית המשפט בעוד הנכס מצוי בחזקתו.
25. יצוין כי הבקשה הוגשה מרחוק במעמד צד אחד ביום 9/3/21. בהחלטה מאותו יום הוריתי למבקש לצרף את החלטת ראש ההוצל"פ הנזכרת בבקשה וכך גם את המסמכים בעניין פניית המשיבה למפקחת על רישום המקרקעין, שלא צורפו לבקשה. המסמכים הוגשו עד 10/3/21. לא מצאתי מקום ליתן צו במעמד צד אחד **"בשים לב לכך שהחלטת ר' ההוצל"פ היא מיום 9/2/21 ואילו הליך זה הוגש (חסר) ביום 9/3/21 כמו גם מכלול הנסיבות וההליכים ובשים לב לכך שהמועד לפינוי לפי ההחלטה לא יקדם ליום 22/3/21"** (ראו החלטה מיום 10/3/21). מכאן החלטה זו, לאחר שהתקבלה תשובה ותגובה לתשובה, בתוך הסמכות לפי תקנה 97(א)



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 4704-03-21 בן יהודה נ' עיריית תל-אביב-יפו

רישא ותקנה 50 לתקסד"א. אעיר כי הצדדים לא ביקשו לקיים דיון בבקשה לסעד זמני ולא מצאתי שיש צורך בנסיבות העניין לקיים דיון טרם מתן החלטה בבקשה לסעד זמני.

### דיון והכרעה

26. הסעד המבוקש בתובענה הוא סעד הצהרתי לפיו זכאי המבקש לחכור את הנכס בהתאם לתנאים שלפי הסדר הגישור **בעניין אלפיה**. הסעד הזמני שהתבקש הוא להורות על עיכוב ביצוע פסק הדין לפינוי וכן, צו איסור דיספוזיציה בנכס, עד להכרעה בתביעה לסעד הצהרתי.

27. לאחר שעיינתי בקפידה במסמכים שהונחו לפניי ובטענות הצדדים, אני דוחה את הבקשה לעיכוב ביצוע פסק הדין לפינוי.

28. ראשית אציין, כי פסק הדין לפינוי מתייחס לתתי חלקות 14-16 בעוד שהבקשה לעיכוב ביצוע מתייחסת לתת חלקה 15 בלבד. כמו כן, לא ברור לבית המשפט אם לפי המצב בפועל כיום מחזיק המבקש רק בחלקה 15 או גם בחלקים אחרים של המקרקעין (ראו טענות המשיבה המובאות בסעיפים 12-13 ו-15 לעיל, לרבות תיאור המצב במכתב המשיבה מיום 4/6/16 ומיום 22/12/19, שם טוענת המשיבה שההתחייבות להפסיק את השימוש למגורים ולהחזיר את המצב לקדמותו, הופרה).

29. מכל מקום, גם מבקשת המבקש עולה כי תקופת החכירה לפי הסכם החכירה המקורי הסתיימה מבלי שהוארך וכי על הפרק עומדת כעת אפשרות לחתימה על הסכם חכירה חדש בין המבקש (בלבד) לבין המשיבה ביחס לתת חלקה 15 (בלבד). אמנם המבקש משתמש במינוח הארכת חוזה החכירה, אך מעבר לכך שהסכם החכירה המקורי הסתיים כבר בשנת 2010, אין חולק כי גם לשיטת המבקש, מבחינת תוכנו אין מדובר בהארכתו של הסכם החכירה המקורי על תנאיו, אלא בחתימה על הסכם חדש, בתנאים כפי שנקבעו בהסכם הגישור **בעניין אלפיה**. כאמור, גם הצדדים אחרים (המבקש בלבד) והנכס אחר (תת חלקה 15 בלבד).

30. לטענת המשיבה, החוזה טרם נחתם בשל כך שלא התקיימו התנאים שהתנתה לחתימה עליו ובכלל זה, השבת המצב לקדמותו ושימוש בנכס למטרת החכירה (תעשייה ומסחר). עניין זה יתברר לפי הצורך בהליך העיקרי. אולם גם אם יימצא שהתקיימו התנאים או שייקבע כי המשיבה מחויבת לחתום עם המבקש על הסכם החכירה החדש בהתאם להסדר הגישור **בעניין אלפיה** - פינוי הנכס על ידי המבקש אינו מונע את קיום פסק הדין לכשינתן. אם תתקבל התביעה, ניתן יהיה לרשום את הזכויות לפי כל דין ולמסור למבקש את החזקה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 4704-03-21 בן יהודה נ' עיריית תל-אביב-יפו

31. כידוע, מטרתו של הסעד הזמני היא לשרת את הסעד המבוקש בתיק העיקרי. כבר מטעם זה, אין מקום ליתן סעד זמני לעיכוב ביצוע הפינוי. הפינוי אינו מונע מהמבקש לזכות בסעד העיקרי המבוקש - הצהרה על הזכות לחכור את הנכס, ככל שיימצא המבקש זכאי לכך כטענתו, על כל המשתמע מכך (לרבות רישום הזכויות כדין ומסירת החזקה למבקש).

ראו בעניין זה, בין היתר, החלטת בית המשפט העליון בע"א 7381/20 עיזבון המנוח עבד אלקאדר דיאב חביבאללה נ' עיזבון המנוח עיזאת פאהום (כב' הש' סולברג, 29/11/20). באותו עניין ביקשו המשיבים סעד הצהרתי על זכאות להירשם כחוכרים והתבקש צו איסור דיספוזיציה וכן צו שיאסור על המבקשים להיכנס למקרקעין ולעשות בהם כל שימוש. בית המשפט המחוזי נעתר לבקשה במלואה. בית המשפט העליון ביטל את הצו שאסר את הכניסה והשימוש במקרקעי המריבה, שכן זה לא ישרת את הסעד העיקרי (הצהרה בדבר זכויות המבקשים בחלקה). נקבע כי בין אם יכנסו המשיבים לקרקע ובין אם לאו, יהא בידי בית המשפט להצהיר מיהם הבעלים של המקרקעין. הדברים יפים לענייננו, בשינויים המחויבים. אע"כ באותו עניין ניתן צו איסור דיספוזיציה. לעניין צו איסור דיספוזיציה ראו קביעתי להלן, שיש בה בנסיבות העניין, כדי לשמר את זכויות המבקש, ככל שתתקבל תביעתו בתיק העיקרי.

32. למותר לציין, כי טענותיו של המבקש במסגרת הדיון במאזן הנוחות (למשל ראו ס' 57-60 לבקשה) מתייחסות רובן ככולן לסיכון שהנכס יוחכר או יימכר לאחרים והוא "יאבד את הנכס שלו לצמיתות". עוד טען, כי לשיטתו, למשיבה לא ייגרם כל נזק מעיכוב הביצוע, שכן זו נמנעה מביצוע פסק הדין לפינוי משך כ- 5 שנים ולא יקרה כל נזק אם ביצעו יעוכב עוד, עד להכרעה בתובענה בהיות המשיבה גוף ציבורי עתיר נכסים, כלשונו.

33. המבקש לא הניח תשתית לנזק שטען כי ייגרם לו מסילוק ידו מן המקרקעין עד להכרעה בתובענה. מלבד טענות ערטילאיות, כלליות וסתומות כאמור, לא פירט המבקש דבר. ממילא, ככל שייגרם נזק בשל העיכוב שחל בחתימה על הסכם החכירה (אם וככל שיימצא עיכוב שכזה, ואין לראות בכך משום קביעה, הנחה או סברה כי כזה נגרם או ייגרם) - הרי שהנזק ניתן לכימות כספי; ובכל מקרה, אינו מצדיק הנצחת המצב שבו המבקש מחזיק בנכס משנת 2010 ללא הסכם (שאין חולק כי לא נחתם) ומבלי לשלם תשלום כלשהו לקופת הציבור, למשך תקופה נוספת עד לבירור התובענה. בניגוד לטענת המבקש, כאילו לא ייגרם כל נזק מהמשך דחיית ביצוע פסק הדין לפינוי, עיכוב הביצוע בנסיבות העניין גורם נזק משמעותי וכבד משקל לאינטרס הציבורי. יפים לעניין זה, הדברים שצוטטו לעיל בהחלטת כב' הש' טובי ובהחלטת כב' הש' דנציגר, אשר לא נס ליחס (ראו סעיף 16 לעיל). ההפך הוא הנכון - יפים הם כעת



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 4704-03-21 בן יהודה נ' עיריית תל-אביב-יפו

שבעתיים ככל שעובר הזמן. למותר לציין, כי טענות המבקש לפיהן יש לאפשר לו להחזיק בנכס ללא תשלום דמי שימוש, על חשבון הציבור בחסותו הצו המבוקש בהליך זה לעיכוב ביצוע הפינוי, קלושות, אין להן אחיזה בדין ואינן משכנעות כלל.

34. לא רק שהמבקש לא הניח כל פירוט ותשתית כנדרש לנזקי הפינוי הנטענים, אלא שהמבקש גם נמנע מלהבהיר באופן מניח את הדעת, מהו השימוש שנעשה על ידו לעת הזו בנכס ולא הציג בעניין זה תשתית עובדתית ולו מינימלית. בסעיף 7 לבקשה נטען, כי המבקש עשה להתאמת הנכס לשימוש כמלטשת יהלומים מייד עם החכירה **"וכך משך שנים רבות עשה המבקש שימוש בחלק שלו בנכס ... לטובת מלטשת יהלומים"** (כך גם בס' 6 לתצהיר המבקש). בנקטו בדרך זו המבקש לא ציין מה השימוש שהוא עושה בנכס כעת, כשהוא מותיר רושם שעדיין נעשה בו שימוש למלטשת יהלומים. במקום אחר בתצהיר ציין המבקש בסתמיות, כי הוא **"זקוק לנכס למחייתו"** מבלי לפרט באיזה אופן משמש הנכס למחייתו (ס' 45); וטען כי ייגרם לנו נזק משמעותי ובלתי הפיך אם יאלץ לפנות את הנכס ולהחזירו לעירייה (ס' 46). גם זאת, בכלליות ובסתמיות מבלי לפרט דבר ולהבהיר מהו אותו נזק בלתי הפיך וכיצד נגרם. המשיבה בתשובתה הבהירה, כי בנכס נעשה שימוש שלא כדין למגורים (כאמור, אין מדובר במגורי המבקש), בניגוד להסכם החכירה המקורי ולייעוד המקרקעין. בתגובה לתשובת העירייה לבקשה, טען המבקש, כי אינו עושה בנכס שימוש למגורים, מבלי לפרט מהו השימוש שכן נעשה בהם. המבקש לא ניצל את ההזדמנות שניתנה לו להגיב לתשובה וגם במסגרת זו בחר שלא להצהיר מהו השימוש שנעשה על ידו בנכס לעת הזו ובאיזה אופן משמש הנכס לפרנסתו (ראו ס' 3 לתצהיר לתמיכה בתגובה **"אני לא עושה בנכס שימוש למגורים. הזמנתי מספר פעמים את העירייה לבוא ולהיווכח כי אני עושה שימוש למגורים אם כי העירייה לא תיאמה עמי ולא לחה נציגים לבדוק את השימוש בנכס. כמו כן, לא עשיתי שום חריגה בנכס"** וכן, ס' 15-16 לתגובה לתשובה). יצוין כי המבקש גם לא צירף תמונות או כל ראיה אחרת לגבי השימוש שנעשה בפועל. בנסיבות העניין, כשהפינוי על הפרק, לעניין זה יש בדרך כלל משקל לא מבוטל בשיקולי מאזן הנוחות, נדרש (ומצופה) כי המבקש יניח תשתית מספקת לבקשתו ובתוך כך, יציין בברור וישיב בתיאור פוזיטיבי וברור מהו השימוש שנעשה בנכס, מעבר לטיעון הערטילאי והכללי שלפיו הנכס משמש לפרנסתו; ולא יסתפק בהכחשת טענת המשיבה לשימוש שלא כדין למגורים. בזהירות המתבקשת ומבלי לקבוע מסמרות אצין, כי התנהלות כאמור לצד העדר אזכור טענות המשיבה לשימוש בנכס שלא כדין למטרות מגורים שלא בא זכרה בבקשה, מעלה חשש, כי יש ממש בטענת המשיבה לשימוש שלא כדין בנכס, בניגוד לייעודו התכנוני של הנכס (כמו גם בניגוד לתנאי הסכם החכירה המקורי וזה העתידי שהמבקש מבקש לחתום עליו).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 4704-03-21 בן יהודה נ' עיריית תל-אביב-יפו

35. סבורני כי בנסיבות העניין, יש מקום לדחות את הבקשה לעיכוב ביצוע גם מטעמים של שיהוי וחוסר ניקיון כפיים, וכך אני מורה. כעולה מן האמור, המבקש מגלה טפח ומכסה טפחיים בכל הקשור לשימוש שנעשה בנכס. המבקש לא טרח להציג בבקשה שהגיש במעמד צד אחד את המחלוקת שנפלה עם המשיבה בקשר לשימוש שנעשה על ידו בפועל בנכס, בעוד שידועה לו טענת המשיבה לשימוש שלא כדין במקרקעין למטרת מגורים, כמו גם דרישת המשיבה להשיב את מצב המקרקעין לקדמותו. אף שהמבקש צירף מכתבים שונים של המשיבה בחר שלא לצרף מכתבים אחרים שהסגירו קיומה של מחלוקת זו. די לצורך העניין להביא מהדברים שבאו במכתבו האחרון של ב"כ המשיבה לב"כ המבקש מיום 22/12/19, אשר נפקד מן הבקשה, בזו הלשון:

..."

2. ... מבדיקה נוספת (אחת מני רבות) שערכה העירייה עולה כי מזה שנים רבות מרשך מבצע בנכס שבנדון שימוש למגורים.

3. כפי שהובהר למרשך באופן מפורש ושאינו משתמע לשני פנים, בין היתר, במכתבי הח"מ הקודמים מיום 04.05.2016 ומיום 27.01.2019, כי השימוש הנ"ל למגורים מנוגד להוראות התב"ע, חוזה החכירה המקורי והמדריך לחוכר ובמצב דברים זה העירייה לא תסכים בשום אופן לחדש את החכירה.

4. גם בישיבה שהתקיימה אצל הח"מ בדיון 06.03.2019, מרשך התבקש ונדרש להפסיק לאלתר את השימוש למגורים המבוצע בנכס מזה שנים רבות.

5. על אף כל התראות העירייה מרשך המשיך לבצע שימוש למגורים בנכס ובכך הפר ברגל גסה כל התחייבויות קודמות כי יפסיק לבצע שימוש זה, כמו גם התחייבותו להשיב את מצב הנכס לקדמותו, אולם בפועל לא עשה דבר לתקן את המחדלים המתוארים לעיל.

...

6. ככל ולא יתוקנו כל המחדלים הנ"ל כאמור, העירייה תפעל למימוש פסק הדין" (נספח 5 לתשובה).

36. זאת ועוד. המבקש טען כי בעודו מקיים את ההסכמות עם העירייה ביום בהיר אחד "נחתה" עליו החלטת עירייה לעמוד על ביצוע פסק הדין, תוך נסיגה מההסכמות והפרתן. מעבר לכך שהמבקש לא ציין את אזהרות המשיבה כגון במכתבה הנ"ל, המבקש לא ציין כי קיבל אזהרה מהוצל"פ (לטענת המשיבה, התקבלה בידו ביום 15/12/20) ולא ציין כי הגיש לכב' רשמת ההוצל"פ בקשה מיום 3/1/21 לעיכוב ביצוע ואת החלטתה מיום 4/1/21. כעולה מעיון בהחלטה, ניתנה למבקש שהות לפנות בהליך מתאים לפני הערכאה המוסמכת ולהמציא החלטה על עיכוב ההליכים, בתוך 14 ימים. המבקש לא עשה כן אלא פתח בהליך זה כחודשיים לאחר מכן. משפתח בהליך זה שבכותרת לפני בית המשפט, ציין אך ורק כי לפי החלטת כב' הרשמת נקבע הפינוי ליום 22/3/21 (החלטה מיום 9/2/21, שצורפה לפי הוראתי מיום 9/3/21), מבלי להזכיר את האזהרה ואת ההחלטה מיום 4/1/21 (שלא מצא לצרפה גם לאחר החלטתי



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 4704-03-21 בן יהודה נ' עיריית תל-אביב-יפו

מיום 9/3/21. בכך הפר המבקש את חובתו לפעול לגילוי מלוא העובדות בבקשה המוגשת במעמד צד אחד, טעם המצדיק כשלעצמו את דחיית הבקשה (ראו לעניין זה תקנה 95(ד)(3) לתקסד"א וכן פסק הדין ברע"א 4196/93 שפע בר נ' שפע מסעדות, פ"ד מז (5) 165).

37. בנסיבות כמתואר, גם נפל שיהוי בהגשת הבקשה. הבקשה הוגשה לאחר הזמן שקצבה כב' הרשמת בהחלטה מיום 4/1/21, הרבה מעבר לדקה ה-90, רק כחודשיים לאחר ההחלטה, ביום 9/3/21, סמוך למועד שנקבע ע"י כב' הרשמת לביצוע הפינוי (23/3/21). כפי שנקבע ברע"א 5841/11 אקסלרוד נ' בנק מזרחי מיום 20/9/11 "אין לקבל התנהלות של בעל דין השוקט על שמריו ורק כאשר 'חרב' הפינוי מונחת על צווארו, בוחר הוא לפתוח בהליכים שונים שמטרתם לעכב או למנוע את הפינוי". לפנייתו של המבקש לבית המשפט ברגע האחרון, לא ניתן הסבר כלשהו ובוודאי שלא ניתן הסבר מניח את הדעת. אין להסכים עם התנהלותו של המבקש שיש בה בנסיבות העניין, כדי ליצור בהילות שאינה מחויבת המציאות ולהעמיד את בית המשפט ואת הצד שכנגד בסד זמנים קצר ביותר ועלולה להביא בחוסר הגינות, למתן סעד על יסוד תמונה חלקית וללא תשובה.

38. לעניין הבקשה לצו איסור דיספוזיציה - לפי תשובת המשיבה, כל עוד לא הסתיים ההליך לפני המפקחת במחיקת זכות החכירה הרשומה אין בכוונתה לשווק את הנכס ואין לפי שעה צורך בצו איסור דיספוזיציה. עוד ציינה המשיבה, כי לכשיבשילו התנאים לצאת למכרז לאחר מחיקת החכירות הרשומות, יהא בידי המבקש לעתור לסעד זה, ככל שיידרש. בזיקה לאמור בתשובת המשיבה הצעתי, כי תחת רישום צו איסור דיספוזיציה יוסכם, כי ככל שתבקש המשיבה לצאת במכרז להקניית זכויות בנכס תודיע על כך למבקש לפחות 30 ימים קודם לכן, כך שהמבקש יוכל לפנות בבקשה מתאימה. המבקש בתגובתו לא ראה להסתפק בכך.

39. לאחר ששקלתי הדברים, סבורני, כי בנסיבות העניין ולעת הזו אין מקום ליתן צו איסור דיספוזיציה וניתן להסתפק בהוראת בית המשפט למשיבה לעדכן את המבקש ואת בית המשפט בהינתן החלטה על מחיקת החכירות הרשומות לטובת המבקש ושותפיו המנוחים (ככל שתתקבל החלטה כזו) וכן, להודיע למבקש 30 ימים לפחות בטרם פרסום מכרז לשיווק ולהקניית זכויות בנכס, ככל שתבקש לעשות כן בטרם סיום הליך זה. יוער עוד, כי בכל מקרה מחויבת המשיבה מכח הדין בעת פרסום מכרז כאמור, בגילוי מלא כלפי המצעים במכרז.

40. לבסוף יוער, למען הסר ספק ככל שקיים, כי אין כל מניעה להמשך ההליכים שבהם פתחה המשיבה לפני המפקחת למחיקת זכויות החכירה הרשומות לפי הסכם החכירה המקורי (גם לא התבקש כל סעד בעניין זה). עניינו של הליך זה הוא בחתימה על הסכם חכירה חדש ואם תתקבל התובענה דנן, יירשמו הזכויות בהתאם. כאמור, אין כל מניעה שהזכויות לפי הסכם



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 4704-03-21 בן יהודה נ' עיריית תל-אביב-יפו

החכירה החדש, ככל שייחתם, יירשמו עם חתימתו ולפי כל דין, גם אם יימחק רישום הזכויות הקיים כיום מכוח הסכם החכירה המקורי.

41. הערה נוספת למען הסדר הטוב - כאמור לעיל, פסק הדין מיום 8/11/15 אינו רק פסק דין לפינוי אלא כולל גם חיוב כספי העומד על סך נומינלי של 738,000 ₪ בגין דמי שימוש בתוספת הוצאות ושכ"ט ע"ד. הבקשה כפי שהוגשה התייחסה לעיכוב הפינוי בלבד ולא התבקש כל סעד ביחס לרכיב הכספי. ככל שדרוש, מובהר כי אין כל מקום לעיכוב ביצוע של **פסד הדין הכספי** שניתן כנגד המבקש. ממילא גם לא הוריתי על עיכוב ביצוע הפינוי.

42. לא מצאתי ממש ביתר טענות המבקש והן נדחות. כמו כן, לאור קביעותיי לעיל והתוצאה, התייתר הצורך לדון בטענות נוספות שהעלתה המשיבה.

### סיכום וסוף דבר

43. **הבקשה לעיכוב ביצוע פסק הדין לפינוי**, נדחתה. עם זאת, לפני משורת הדין לאור חג הפסח הבא עלינו לטובה ועל מנת לאפשר התארגנות, יעוכב הפינוי עד **ליום 6/4/21** (ועד בכלל). **הבקשה לצו איסור דיספוזיציה** נדחתה אף היא, בכפוף לחובת היידוע של המשיבה כמפורט בסעיף 39 לעיל ותוך שמירת אפשרות המבקש לעתור לפי הצורך לצו איסור דיספוזיציה.

44. בנסיבות העניין אני מחייבת את המבקש בהוצאות המשיבה בבקשה בסך של 10,000 ₪. ההוצאות נפסקו בשים לב לתוצאה ולמכלול הנסיבות, לרבות התנהלות המבקש כמפורט לעיל ותוך שהבאתי בחשבון גם כי ההחלטה ניתנה על יסוד הכתובים מבלי שהתקיים דיון.

### המזכירות תדוור לצדדים

ניתנה היום, ח' ניסן תשפ"א, 21 מרץ 2021, בהעדר הצדדים.

  
יעל בלכר, שופטת