



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 38910-08-14 דותן ואח' נ' שלום ואח'

לפני כבוד השופט עדי הדר

התובע והנתבע שכנגד: אליהו דותן, עו"ד

נגד

הנתבע והתובע שכנגד ושולח הודעה: יוסף שלום

נגד

מקבלת ההודעה: רשות מקרקעי ישראל

פסק דין בעניין ההודעה

ביהמ"ש פרסם פסק דין חלקי בעניין התביעה, פסק דין סופי בעניין התביעה שכנגד, ולאחר מכן, פרסם פסק דין משלים בתביעה. נותרה תלויה ועומדת ההודעה ששלח הנתבע נגד מקבלת ההודעה.

רקע

1. תולדתה של המחלוקת בתביעה לשכר טרחה שהגיש התובע, עו"ד, בשנת 2014 נגד לקוח לשעבר, הנתבע, בגין ייצוג הלקוח בתביעת פינוי שהגישה נגדו רשות מקרקעי ישראל.

ההודעה

2. שולח ההודעה (להלן: "הלקוח") הגיש ביום 30.5.18 הודעה נגד רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"). הלקוח טען בהודעה כי הוגשה נגדו תביעה ע"י עורך הדין בגין טיפולו בתובענה בת.א. 21053/08 (להלן: "תביעת הפינוי") שרמ"י הגישה נגדו. הלקוח טען כי אם יחויב ע"י ביהמ"ש לשלם סכום כלשהו לעורך הדין, כי אז יהיה על רמ"י לשפות אותו. הלקוח טען כי בהתנהלות ו/או מעשי ו/או מחדלי רמ"י היא גרמה לו נזק והוצאות וזאת עת ניהלה נגדו "ההליך המשפטי אשר לא היה נכון לפתוח בו" ואשר רמ"י זנחה והפסיקה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 38910-08-14 דותן ואח' נ' שלום ואח'

אותו "משיקולים כלכליים ו/או בשל העדר בסיס משפטי" לתביעה "ו/או מאינטרסים" של רמ"י "אשר אין בהם כדי לפטור" הרשות מלשלם הנזק וההוצאות שגרמה ללקוח. **כתב ההגנה ובקשה לסילוק על הסף**

3. רמ"י הגישה כתב הגנה ובקשה לסילוק על הסף של ההודעה ביום 9.10.18. רמ"י טענה שסוגיית שכר הטרחה הוכרעה ע"י ביהמ"ש שדן בתביעת הפינוי ודחה ביום 17.8.14 הבקשה של הלקוח לחייב אותה בתשלום הוצאות ושכר טרחה. לכן, טענה, יש לסלק ההודעה על הסף מכח השתק פלוגתא. רמ"י טענה כי למעלה מן הצורך, תטען לגוף הדברים, כי בדיון הוגשה התביעה לסילוק יד הלקוח "בהיותו פולש למקרקעין שבבעלות מדינת ישראל ורשות הפיתוח". רמ"י הבהירה כי תביעת הפינוי הופסקה שכן עיריית ירושלים פתחה בתהליך הפקעת המקרקעין מושא תביעת הפינוי לצורך הרחבת כביש 1 ולפיכך לא היה מקום להוסיף ולנהל את תביעת הפינוי.

מיצוי הליכים מקדמיים והגשת ראיות

4. ביום 28.2.19 ביהמ"ש קבע כי מוצו הליכים מקדמיים והורה להגיש ראיות. עורך הדיון הגיש ראיותיו כתובע ונתבע שכנגד ביום 7.4.19. הלקוח הגיש ראיותיו כנתבע, תובע שכנגד ושולח הודעה ביום 14.5.19. רמ"י הגישה ראיותיה ביום 25.6.19.

הדיון השמיני בתביעת עורך הדיון

5. ביום 14.7.19 התקיים הדיון השמיני בתביעת עורך הדיון בו קבע ביהמ"ש מועד לשמיעת הראיות, קבע סדר הנחקרים וקצב זמני חקירה. כמו כן ביהמ"ש קבע בהסכמת הצדדים מועד לישיבת פישור לפני מותב אחר.

הדיון התשיעי בתביעת עורך הדיון

6. ביום 19.12.19 התקיים הדיון התשיעי בתביעת עורך הדיון, הפעם לפני כבוד השופט אילן רונן כישיבת פישור. לא הושגה הסכמה.

בקשת הלקוח לזימון עדים

7. ביום 25.12.19 הלקוח הגיש בקשה לזימון 8 עדים שלא הוזכרו בדיון בו הוכנה שמיעת הראיות.

הדיון העשירי בתביעת עורך הדיון

8. ביום 23.1.20 התקיים הדיון העשירי בתביעת עורך הדיון. ביהמ"ש דן בבקשת רמ"י לא להתחיל בשמיעת הראיות עקב מחלת ב"כ רמ"י. ביהמ"ש החליט בעמוד 40 לפרוטוקול לפצל הדיון בין שאלת החבות בתביעה ובתביעה שכנגד ובין המשך דיון בתובענות. ביהמ"ש



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 38910-08-14 דותן ואח' נ' שלום ואח'

קבע בעמוד 41 שלעניין האחריות אין צורך להידרש לבקשה לזימון עדים נוספים והחל בשמיעת הראיות על ידי חקירת עו"ד ותחילת חקירת הלקוח.
הדיון האחד עשר בתביעת עורך הדין
9. ביום 14.5.20 התקיים הדיון האחד עשר בתביעת עורך הדין. הסתיימה חקירת הלקוח. לאחר הדיון ביהמ"ש נתן צו להגשת סיכומים.

פסק דין חלקי בתביעת עורך הדין ודחיית התביעה שכנגד של הלקוח
10. ביום 15.11.20 ביהמ"ש נתן פסק דין חלקי בתביעת עורך הדין ודחה התביעה שכנגד שהגיש הלקוח. בפסק הדין החלקי, ביהמ"ש קבע כי עורך הדין זכאי לשכר ראוי בגין הייצוג.

הדיון השניים עשר בתביעת עורך הדין
11. ביום 23.11.20 התקיים הדיון השניים עשר בתביעת עורך הדין. הלקוח הודיע כי מעוניין לחקור המומחה לשכר ראוי. ביהמ"ש קבע מועד לחקירת המומחה.

הדיון השלושה עשר בתביעת עורך הדין
12. ביום 16.12.20 התקיים הדיון השלושה עשר בתביעת עורך הדין. המומחה מטעם ביהמ"ש לשכר ראוי עו"ד אשר אקסלרד נחקר ע"י הלקוח. הלקוח העלה במעמד הדיון בקשה לשוב ולחקור את עורך הדין גם לעניין קביעת גובה השכר הראוי.

הדיון הארבעה עשר בתביעת עורך הדין והחלטת ביהמ"ש בבקשה לשוב ולחקור עורך הדין
13. ביום 24.1.21 התקיים הדיון הארבעה עשר. עורך הדין והלקוח טענו לעניין בקשת הלקוח לשוב ולחקור את עורך הדין גם לעניין גובה השכר הראוי. לאחר הדיון, ביהמ"ש קבע כי על אף מחדלו הדיוני של הלקוח, הוא מורה על קיום חקירה נוספת של עורך הדין.

הדיון החמישה עשר בתביעת עורך הדין
14. ביום 8.2.21 התקיים הדיון החמישה עשר. עורך הדין נחקר בעניין תביעתו ולאחר מכן נחקר הלקוח ומר שלמה כהן (להלן: "שלמה") מטעם רמ"י.

הגשת סיכומי הלקוח בהודעה
15. רק ביום 7.3.21 התפרסם מלוא פרוטוקול הדיון מיום 8.2.21 שהוקלט. ביהמ"ש נתן הוראות להגשת סיכומים הן לעניין תביעת עורך הדין והן לעניין ההודעה. ביום 26.3.21 הגיש הלקוח סיכומיו בהודעה.

פסק הדין המשלים



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 38910-08-14 דותן ואח' נ' שלום ואח'

16. ביום 7.4.21 התפרסם פסק הדין המשלים בו קבע ביהמ"ש גובה שכר הטרחה הראוי.

הגשת סיכומי רמ"י וסיכומי תשובה ע"י הלקוח

17. רמ"י הגישה סיכומיה ביום 26.4.21. לאחר הגשת סיכומי רמ"י, הלקוח ביקש וקיבל רשות להגיש סיכומי תשובה, אותם הגיש ביום 6.5.21.

דיון והכרעה

18. על ביהמ"ש להכריע בשתי מחלוקות:

האם יש לסלק ההודעה על הסף עקב השתק פלוגתא?
ככל שאין לסלק ההודעה על הסף, האם יש לחייב רמ"י לשפות הלקוח בגין הסכום בו חויב בתביעת עורך הדין?

דיון בטענה שחל השתק פלוגתא ולכן יש לסלק ההודעה על הסף

19. להלן דיון במחלוקת האם יש לסלק ההודעה על הסף עקב השתק פלוגתא.

הלקוח אישר כי הגיש בקשה בתביעת הפינוי לחיוב רמ"י בהוצאות

20. רמ"י טענה בכתב ההגנה ובסיכומיה, כי הלקוח הגיש בקשה לחיובה בהוצאות בתביעת הפינוי וביהמ"ש שדן בתביעת הפינוי דחה הבקשה.

21. הלקוח נשאל בחקירתו, האם עו"ד שמעון, שהחל לייצג אותו, לאחר שהוא הודיע לעו"ד דותן על הפסקת הייצוג, הגיש בשמו הבקשה לחיוב רמ"י בהוצאות בתביעת הפינוי. רק לאחר שנשאל בעניין זה מספר פעמים, השיב בחיוב.

22. כשנשאל מתי הוגשה הבקשה ענה:

"העד, מר שלום: אני לא יודע להגיד לך תאריך. הוא הגיש את הבקשה מאז שהמנהל הפסיק ואז הגשנו בקשה לקבל את ההוצאות.

...

עו"ד אללוף: זאת אומרת שהבקשה הזאת הוגשה אחרי 20.7.14, נכון?

העד, מר שלום: כן, נכון.

עו"ד אללוף: אוקי. נכון שבעקבות הבקשה הזאת המנהל התנגד? נכון שהמנהל התנגד לבקשה שלכם לפסיקת הוצאות? תאשר לי בבקשה. נכון שהמנהל,

עו"ד שמעון: תשאלי את העורך דין שלו, הוא לא היה שם."



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 38910-08-14 דותן ואח' נ' שלום ואח'

23. הלקוח אישר כי הגיש תגובה לתשובה שרמ"י הגישה לבקשה לחייב אותה בהוצאות וכי ביהמ"ש בתביעת הפינוי נתן ביום 17.8.14 החלטה בה לא נפסקו הוצאות. כאשר נשאל, אם הוגש ערעור, בא כוחו התנגד לשאלה בטענה ש"בכל העניינים המשפטיים העד לא מבין, לא יודע וזה כולו כאן על תקן כזה."

24. ביהמ"ש דחה ההתנגדות וקבע כלהלן:
"השאלה הייתה ממוקדת אם הוגש ערעור או לא ובכל הזהירות התרשמות בימ"ש שונה מהתרשמותו של עורך דין שמעון, רק לפני כמה שניות בית המשפט העיר שמתרשם שהעד מתמצה גם בהליכים המשפטיים."

25. בהגשת ראיות הלקוח נפל מחדל מהותי. מצד אחד בא כוחו טען כי הלקוח אינו מבין בעניינים משפטיים, אך מצד שני לא הוגש תצהיר מטעם בא כוחו לגבי כל העניינים המשפטיים ממועד הפסקת הייצוג ע"י עו"ד דותן. לעניין זה ראו מסעיף 138 לפסק הדין החלקי.

26. הלקוח העיד שעו"ד דותן רצה להמשיך לייצג אותו, אך הוא לא הסכים כי רצה עו"ד אחר. אולם, למרות שעורך הדין הוחלף, והבקשה לחיוב בהוצאות, הוגשה ע"י עו"ד אחר, הלקוח אישר שלא הוגש ערעור על דחיית בקשתו לפסוק הוצאות לטובתו בתביעת הפינוי. מרגע שהחלטת ביהמ"ש בתביעת הפינוי שדחתה הבקשה לחיוב בהוצאת הפכה לחלוטה, נסתם הגולל על תביעת הלקוח נגד רמ"י בעניין חיובה בהוצאות משפט. לכן, ביהמ"ש דוחה ההודעה.

הטענה שהחלטת ביהמ"ש של הפינוי לא סתמה הגולל על טענת הלקוח כי על רמ"י לשלם לו הוצאות בגין תביעת הפינוי

27. הלקוח טען מסעיף 22 לסיכומיו ובסעיף 2 לסיכומי תשובתו, כי החלטת ביהמ"ש של תביעת הפינוי לא מהווה מעשה בי דין שכן נוגעת למצב ש"חל אז" ובסעיף 35 לסיכומיו טען שאין בה כדי למנוע המשך דיון בבקשה "בעת אחרת". ספק רב אם היה שינוי נסיבות, או גילוי עובדות נסתרות במועד הגשת הבקשה, שמצדיק ביטול החלטת ביהמ"ש של הפינוי. לעניין זה ראו טענת רמ"י בסעיף 12 לסיכומיה לפיה הלקוח גולל לפני ביהמ"ש של תביעת הפינוי, באמצעות בא כוחו החדש, טענותיו ביחס לעמדת עו"ד דותן עת נתן הסכמתו לויתור על חיוב בהוצאות.

28. גם אם ביהמ"ש יתעלם מהספק הרב, אם הוכח שינוי נסיבות המצדיק ביטול ההחלטה, אזי היה על הלקוח להגיש תביעה לביטול פסק הדין, כולו או חלקו, ולא להביא לשינויו



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 38910-08-14 דותן ואח' נ' שלום ואח'

באמצעות ההודעה כאן. הדברים יפים גם לגבי הטענה בסעיף 34 לסיכומי הלקוח לפיה ביהמ"ש של הפינוי החליט על יסוד "המצג המטעה" שרמ"י הציגה לפניו, כטענת הלקוח. לכן, ביהמ"ש דוחה גם טענה זו.

האם הסתיימה תביעת הפינוי ?

29. תביעת הפינוי הופסקה, אך לא ידוע אם הסתיימה במחיקה או דחיה (לעניין זה ראו סעיף 74 לפסק הדין החלקי). מכאן שלכאורה, ככל שלא הסתיימה במחיקה או דחיה, יש בידי הלקוח לשוב ולטעון לפני ביהמ"ש של תביעת הפינוי לעניין ההוצאות, במסגרת בקשה לדחייה, או מחיקה. הלקוח מסיבותיו, בחר שלא להציג העובדות בעניין לפני ביהמ"ש. גם מסיבה זו יש לדחות ההודעה.

בנסיבות הפסקת תביעת הפינוי, לא היה מקום לחיוב בהוצאות

30. למעלה מן הדרוש, ביהמ"ש קובע, כי גם אם לא היה דוחה ההודעה על הסף, בנסיבות הפסקת תביעת הפינוי, לא היה מקום לחיוב בהוצאות.

31. ביהמ"ש דחה בפסק הדין החלקי טענת הלקוח כי אין קשר בין תביעת הפינוי ובין הליך ההפקעה. רמ"י הסכימה להפסיק תביעת הפינוי משום שהליך ההפקעה אמור היה להגיע לאותה תוצאה, דהיינו, פינוי המחזיקים. הלקוח לא טען כי רמ"י לא ייצגה בעלי המקרקעין, ולא הראה כיצד היה משיג את דחיית תביעת בעלי המקרקעין לפינוי, שעה שלא היו לו זכויות במקרקעין, להבדיל, מטענות להחזקה כבר רשות. על פי הפסיקה, יש קושי רב להוכיח רשות החזקה בלתי הדירה, להבדיל מהסיכוי לקבל פיצוי בגין השקעה במקרקעין והוצאות מעבר והסתגלות בגין החזקה מכח רשות הדירה. מכאן שתביעת הפינוי לא הופסקה עקב סיכויים נמוכים להתקבלותה, אלא עקב המרת הליך הפינוי מכח תביעת בעלים, בהליך הפקעה לצרכי הציבור.

32. הלקוח העיד "אמרתי ששמעתי מהשכנים שהפסיקו את המנהל. הפסיקו.

כב' הש' הדר : אוקי.

העד, מר שלום : אחר כך באו הפקעה.

כב' הש' הדר : רגע, רגע, אז מה ששאלה הגברת הנכבדה זה מה היה קודם? מה שמעת קודם? שיש הפקעה או שהפסיקו את ההליך של המנהל? מה היה קודם? מה שמעת קודם?

העד, מר שלום : אני שמעתי שהפסיקו את המנהל, כן, ואחר כך בשכונה אמרו שיש הפקעה גם. "



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 38910-08-14 דותן ואח' נ' שלום ואח'

33. הלקוח העיד כי בעקבות המידע בדבר המרת הליך תביעת הבעלים במתחם כפר ליפתא בהליך של הפקעה, הוא ביקש מעו"ד דותן להגיש בקשה לחיוב רמ"י בהוצאות, אך עורך הדין סרב בנימוק שצפוי הליך הפקעה. עמדת עורך הדין בנסיבות אלה, סבירה.
 "ת: צלצלתי, הייתי אצלו כמה פעמים, הייתי אצל הפקידה והוא לא היה. עוד פעם ועוד פעם. ישבתי איתו במשרד ואמרתי לו תשמע אני רוצה, אני שמעתי שהפסיקו את המנהל ואני רוצה שתגיש את ההוצאות של המנהל. אומר לא רוצה להגיש כי למה להגיש? הוא רוצה שאני אמשיך עם הפקעה. (לא ברור) שאמר לי.

ש: מתי אבל אתה הודעת לו שאתה תגיש בעצמך את הבקשה להוצאות?
 ת: כן.
 ש: באותו שלב? באותו פעם?
 ת: אותו, זה היה בקיץ, לא יודע מתי זה היה.
 ש: הודעת לו על זה פנים אל פנים?
 ת: מה?
 ש: איך הודעת לו את זה? שלחת לו מכתב או ישבתם?
 ת: שלחתי לו גם מכתב וגם אמרתי לו.
 ש: וגם שלחת לו מכתב?
 ת: גם שלחתי לו מכתב. "

34. הלקוח אישר בעדותו שתביעת הפינוי הומרה גם בעניינו בהליך ההפקעה:

"העד, מר שלום: מחוזי זה היה במקום אחר, זה הפקעה.

כב' הש' הדר: בדיוק. אז ההפקעה בוצעה בסוף? היתה הפקעה בסוף?

העד, מר שלום: אני הקשבתי, כן.

כב' הש' הדר: והסתיימה בהפקעה, נכון?

העד, מר שלום: לא עם דותן.

עו"ד אללוף: לא שאל,

כב' הש' הדר: לא, לא, רק שניה. קצת סבלנות. פה אני מסכים עם עורך דין שמעון, סבלנות. אני רואה שאתה מתמצה, היה שלום, אחר כך היה מחוזי. במחוזי היתה הפקעה וההפקעה הסתיימה, נכון?

העד, מר שלום: כן. "

35. הלקוח אישר כי חתם על הסכם עם הוועדה המקומית של ירושלים יחד עם אשתו לפינוי כנגד קבלת פיצוי.

36. רמ"י העידה מטעמה את שלמה שסיפר על תפקידו בזמנים הנוגעים לעניין פינוי הלקוח:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 38910-08-14 דותן ואח' נ' שלום ואח'

"העד, מר כהן: בזמנו הייתי מפקח, בין היתר נגעתי באיזור של ליפתא כולל, כב' הש' הדר: רגע, אני אמקד. בזמנים הנוגעים לעניין התביעה של רמ"י נגד מר שלום אתה היית מפקח על, העד, מר כהן: בשלב, סליחה, בשלב המאוחר יותר של התביעה, בשלב של המעבר מהתביעה של רשות מקרקעי ישראל להעברת התיקים לעיריית ירושלים כתוצאה מההפקעה, אני הייתי בתפקיד. כחלק מהתפקיד בדקתי תיקים בליפתא וכחלק מהתפקיד גם ליוויתי עד ימינו הליכים שהיו שייכים לרמ"י בליפתא."

37. שלמה הסביר כי הכיר את המחזיקים בליפתא מסיורים רבים במקום וכי מכיר את תביעת הפינוי שהוגשה נגד הלקוח:

"העד, מר כהן: אמרתי, עברתי על החומרים בתיק, הצהרתי. כבר שאלת אותי מאיפה אני יודע, עניתי. כתוב בתצהיר, חלק מהחומרים בתיק, חלק אינטגרלי מעבודתי. עו"ד שמעון: אוקי. עכשיו, תאמר בבקשה לבית המשפט איזה חלקים של התצהיר אתה יודע מקריאת מסמכים ואיזה חלקים של התצהיר אתה יודע מידיעה שלך. ת: שאלת אותי ועניתי. כתוב. עניתי. כתוב. אם אתה רוצה שאני אקריא לכם את התצהיר, אתה חוזר איתי על שאלה ששאלת אותי לפני דקה, אני לא סובל משכחה אבל באמת. ש: ומה התשובה? ת: אתה רוצה שוב את התשובה? עניתי לך שאם תקרא את התצהיר, כתוב בכל סעיף מה ומאיפה, ואם אתה רוצה כולנו יודעים לקרוא ואם בכל זאת צריך אני אקריא לך את התצהיר."

38. שלמה טען שעל אף שלא היה מעורב בהגשת תביעת הפינוי הוא העד המתאים לעניין ההודעה:

"העד, מר כהן: ממש לא כבודו, ממש לא. אני חושב שאני העד המתאים ואני חושב שצירפתי את המסמכים לתצהיר שלי שמצאתי לנכון שהם תומכים בתצהיר שלי ונדרשים להליך. נקודה. עו"ד שמעון: תודה. אני מפנה אותך לסעיף 7 בתצהירך ואני שואל אותך האם השתתפת באותן ישיבות עבודה שאתה מזכיר אותן? ת: ההשתתפות שלי בנושא הזה היתה בעצם לבדוק ולומר את הנכסים שמצויים, לאשר את הנכסים המצויים בתחום ההפקעה על מנת שיועברו להמשך טיפול של עיריית ירושלים. ש: ואני עדיין שואל אותך ואני מבקש שתענה לי לשאלה האם השתתפת באותן ישיבות שאתה מעיד עליהן בסעיף 7? ת: עם עיריית ירושלים אני לא זוכר אבל אני אומר, הסברתי בדיוק קודם מה החלק שלי היה."

39. שלמה הסביר הרקע להמרת תביעת הפינוי בהליך הפקעה:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 38910-08-14 דותן ואח' נ' שלום ואח'

"העד, מר כהן : אנחנו ניהלנו תביעות נגד דיירים אשר מרביתם פולשים ללא שום זכויות חוזיות. כשעיריית ירושלים הביעה, תביעות כאלה יכולות להימשך שנים, שנים בבית המשפט. והיה לחץ של זמן לצורך ההפקעה, ירושלים היא עיר בירה עם כניסה אחת צרה, פקקים שאורכים,"

40. שלמה עמד על כך שבתביעות שלא הומרו בהליך הפקעה, ניתן פסק דין ובוצעה הריסת מבנה במסגרת ההוצאה לפועל:

"העד, מר כהן : כששאלת אותי לשני בתים אמרתי שאני זוכר את משפחת מועלם שהוצאנו להריסה וביצעתי את ההריסה כי הם לא היו בתחום ההפקעה, הם היו מחוץ להפקעה ואיתם ההליך נוהל, הם הגישו גם לדעתי למיטב זכרוני איזה שהם השגות בניסיון לעכב את הביצוע של ההוצאה"פ והיו דיונים כאלה ואחרים, ואם אתה ייצגת אותם אז אתה בקיא בפרטים ואתה יכול,

...

העד, מר כהן : אני אומר, כן, אני אומר אם הוא ייצג אותם אז הוא בטח ובטח יודע שהם היו מחוץ לשטח ההפקעה לכן ניהלנו את ההליך עד תום, עד ביצוע ההריסה, גם עם כל הערעורים ולחצים כאלה ואחרים ורעשי רקע, כבודו, שניסו להפעיל עלינו."

41. שלמה נשאל לגבי רשימה של 14 תביעות כנגד דיירים בשנת 2008, האם היה לרמ"י ברור שכשהעירייה תתפוס חזקה ותתיר את הקרקע על שמה, אז ממילא לרמ"י "אין עניין באותו פינוי שהיא כבר לא תהיה הבעלים מנהל מקרקעי ישראל, האם הבנתי נכון את כוונתך?

ת : אני אענה. רשות מקרקעי ישראל, מנהל דאז, הגיש תביעה נגד פולשים שאין להם זכויות, בוא נדבר על מרשך. הוא פולש שאין לו זכויות,

...

העד, מר כהן : אוקי. מרשך הוא מהווה פולש, הוא, התביעה של הרשות היתה כנגד פולש שאין לו בכלל שום זכות ודינו להתפנות ללא פיצוי. נקודה. לא רק ללא פיצוי אלא גם עם סעד תביעת דמי שימוש כנגדו.

עו"ד שמעון : לכמה שנים?

עו"ד אללוף : רגע, רגע, תשלים את התשובה.

העד, מר כהן : סעד, אנחנו יכולים לגבות סעד עד 7 שנים מיום הגשת התביעה. אוקי? זה הסעד שהיה,"

....

העד, מר כהן : הגשנו תביעה נגדו, כבודו. התביעה עברה, בעקבות ההפקעה הוא קיבל לשיטתי האישית בונוס. שזה עבר לעירייה בהפקעה ועוד קיבל פיצוי כבודו."



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 38910-08-14 דותן ואח' נ' שלום ואח'

42. שלמה נשאל מדוע רמ"י ויתרה על תשלום דמי שימוש ראויים ועל כך ענה :
 "העד , מר כהן : כל ההליך נמשך הרבה שנים. במסגרת ההפקעה העירייה אמרה אני לוקחת את הכאב ראש אלי, למה שהרשות תגיד לא? היא לקחה את זה, הפקיעה, הבעלות כבר לא שלנו, תודה רבה. ואם לא תבוא דמי שימוש, כבודו, הרוויח, הוא הרוויח. אז זה אולי טעות.
 כב' הש' הדר : הרשות קיבלה פיצוי כספי מהוועדה המקומית?
 העד , מר כהן : הרשות? מה פתאום."

ללקוח לא היו זכויות קנייניות

43. רמ"י טענה בסעיף 6 לסיכומיה כי הלקוח לא הציג ראיות בדבר זכויות קנייניות.

44. שלמה נשאל ממתי ידעה רמ"י "על הימצאותם של הנתבעים שאתה אומר שהם פולשים?
 העד , מר כהן : שהגשנו את התביעה, סמוך להגשת התביעה.
 ש : סליחה?
 ת : סמוך להגשת התביעה, למיטב ידיעתי.
 ש : זאת אומרת הם פלשו ב-2008?
 ת : לא, הם פלשו קודם.
 ש : מתי?
 ת : המנהל,
 ש : מתי? מתי? בוא תקצר.
 ת : אני לא יודע מתי. אין לי מושג, אני לא יודע.
 כב' הש' הדר : אני אשאל שאלה.
 העד , מר כהן : כן, כבודו.
 כב' הש' הדר : מתי בפעם הראשונה גורם של מדינת ישראל כותב לתושבי ליפתא 'למען הסר ספק מעולם לא נתנו לכם לשבת כאן אבל אם היה ספק, מעכשיו תדעו לכם לא מסכימים שתשבו פה יותר. תחזיקו פה יותר'. אתה יודע את התשובה לשאלה הזו?
 העד , מר כהן : לא במדויק כבודו. אני אגיד למה. היו שם תושבים שהיה להם חוזה שכירות דיירות מוגנת. מי שלא היה לו, היה נחשב לפולש. למי שהיה חוזה שכירות דיירות מוגנת זה סיפור אחר.
 כב' הש' הדר : לא, אדוני,
 העד , מר כהן : הם נוהלו בעמידר, הם לא נוהלו אצלנו.
 כב' הש' הדר : נכבדי, נכבדי, זאת לא היתה השאלה שלי. אם אתה לא יודע אז לא קרה אסון.
 העד , מר כהן : לא, אני לא יודע."



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 38910-08-14 דותן ואח' נ' שלום ואח'

45. הלקוח לא העמיד ראיות לפיהן היו לו זכויות קניניות להבדיל מהחזקתו בפועל במקרקעין ולכן ביהמ"ש קובע כי לא היו לו זכויות קניניות, להבדיל מזכויות כמחזיק.

פסקי דין לפינוי בתביעות אחרות שהוגשו במתחם שלא הומרו בהפקעה

46. שלמה נשאל האם ידוע לו שבשתי תביעות אחרות לפינוי במתחם בהן התקבלו התביעות וביהמ"ש נתן פסק דין לפינוי, ופסקי הדין אושרו בערכאת הערעור, רמ"י שילמה פיצוי.

"העד, מר כהן: אני דאגתי לפינוי והריסה של הבית. אם נוהלו אחרי פסק הדין מגעים כאלה ואחרים לצורך קבלת פיצוי באיזה שהוא אופן ומה היו החלטות ומה עמד בסדר הגודל של השיקולים,

כב' הש' הדר: רגע, שניה,

העד, מר כהן: אני לא יודע כבודו.

כב' הש' הדר: כן, תודה. אבל שאלת הבהרה, כשאתה באת עם אנשי הוצאה לפועל אז היה הסכם איתם כתוצאה מזה שהם קיבלו כסף, שהם יקבלו את הכסף רק אחרי שהם יצאו וכשאתה באת עם הטרקטורים או אנשי העבודה לתפוס את החזקה כבר השטח היה ריק?

העד, מר כהן: כן, כבודו. כשאני הגעתי לשטח,

כב' הש' הדר: השטח היה ריק?

העד, מר כהן: אני אגיד השטח היה ריק, פנוי, לא שום סימן,

כב' הש' הדר: כלומר הם פינו לפני?

העד, מר כהן: הם פינו לפני.

כב' הש' הדר: עכשיו, אתה יודע אם הם פינו כנגד תשלום?

העד, מר כהן: פסק הדין היה ללא פיצוי כבודו. אם הם קיבלו אין לי מושג כבודו."

47. שלמה נשאל "נניח שכמו שקרה בתיק של עובדיה, בשני תיקים של אסתר עובדיה ושל עובדיה עובדיה, שהגוף המפקיע עיריית ירושלים שינו את התוכנית והחליטו שהם מוותרים, הם לא רוצים להפקיע את שני הבתים האלה, ואז מנהל מקרקעי ישראל הודיע 'טוב, אם הם לא מפקיעים אז אנחנו רוצים פינוי'. האם אתה מעריך או אומר שאילו בתיק של יוסף שלום גם מאיזה שהיא סיבה תכנונית או אחרת, הוועדה המקומית או העירייה היתה אומרת 'טוב, על הבית הזה אני לא, אין לי עניין להפקיע אותו', הייתם חוזרים לתביעה המקורית שלכם ומבקשים את הפינוי כמו אצל עובדיה?

העד, מר כהן: לא הייתי מבטל את התביעה, הייתי ממשיך בהליך של התביעה והפינוי.

כב' הש' הדר: תודה רבה.

העד, מר כהן: וללא פיצוי כספי."



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 38910-08-14 דותן ואח' נ' שלום ואח'

48. ספק אם היה מקום במסגרת ההודעה לדון בתביעות פינוי אחרות במתחם, שלא הומרו בהליך הפקעה. לא זו אף זו, מתשובות העד עלה שתביעות פינוי אחרות שהוגשו נגד מחזיקים במתחם, ואשר לא הומרו בהפקעה, התקבלו, גם אם רמ"י שילמה פיצוי לנתבע.

49. על אף שהלקוח ניסה לנהל את הדיון בזכויותיו במקרקעין דווקא במסגרת ההודעה כאן, כאמור לעיל, הוא לא הוכיח כי היו לו זכויות קנייניות. מכאן שהטענה בסעיף 5 לסיכומיו, ובסעיף 1 לסיכומי תשובתו, לפיה לא היה "פולש", אינה מעלה ואינה מורידה. גם מי שמחזיק במקרקעין מכח רשות שנתן לו הבעלים, אך לעיתים נדירות הופך למחזיק מכח רשות בלתי הדירה. הלקוח לא העמיד ראיות שכך היה בעניינו. מכאן שמרגע שהבעלים מבטל הרשות להחזיק במקרקעין, כבשגרה, המחזיק מאבד זכות ההחזקה.

50. סוגיה אחרת ושונה היא הסוגיה האם יש לפצות המחזיק בעת פינויו בגין החזקתו במקרקעין במשך תקופה ארוכה ברשות מפורשת, או מכללא.

51. הלקוח טען מסעיף 10 לסיכומיו כי רמ"י עיכבה שמיעת התביעה מכיוון שידעה שהתביעה היא תביעת סרק. אולם, ביהמ"ש מגיע למסקנה שונה לפיה, כאשר התברר לרמ"י כי הליכי ההפקעה רוקמים עור וגידים וכי הם כוללים את בית הלקוח, לא היה היגיון בהמשך תביעת הפינוי, עקב הקניית הבעלות במקרקעין לעיריית ירושלים, תוך חיובה בפיצוי המחזיקים.

52. הלקוח טען בסעיף 15 לסיכומיו כי בהליך ההפקעה קיבל פיצוי "מן דין", סתם ולא פירש. לא זו אף זו, מכיוון שלא הוכיח זכויות קנייניות, מכאן שהתשתית העובדתית שאסף עו"ד דותן עבור הלקוח לעניין משך החזקתו במקרקעין עבור התגוננות מפני תביעת הפינוי, אמורה הייתה לשרת הלקוח גם בהליך ההפקעה.

צפי בדבר הליך הפקעה אינו שולל הזכות של הבעלים לפעול לשמירת זכויותיו בטרם ההפקעה יצאה לפועל

53. שלמה נשאל האם כאשר הוגשו תביעות הפינוי, רמ"י ידעה על כוונת העירייה לנקוט הליך הפקעה "ולכן, שבמקרה כזה לא צריך להגיש תביעות אלא לחכות למפקיע, אז הוא עשה טעות. מה יש לך לומר על זה?

ת : אתה אומר אמירות ותומך בהן. אני אין לי מושג מה האמירות שלך, לאן הן מכוונות, אני לא מאשר ולא מבטל. אתה יכול להגיד, יש לך את כל הזמן להגיד עוד אמירות כמה שאתה רוצה. זה אמירות שלך.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 38910-08-14 דותן ואח' נ' שלום ואח'

ש : אמירות שלי. ובמסגרת תפקידך כשאתה בא כאן להעיד, אתה לא חשבת שנכון שאתה תבדוק ממתי התוכנית שמכוחה ההפקעה? ומתי היו כוונות לפנות את הבתים לצורך הרחבת הכביש?

ת : אני העדתי מאוד יפה ואמרתי לך שכתב התביעה הוגש קודם. אנחנו טיפלנו עוד לפני ההפקעה בתביעות. כשצצה ההפקעה, לאור ויש שינוי בבעלות כתוצאה מההפקעה וההליך המהיר יותר הינו ההפקעה מאשר לנהל ולעכב את טובת הציבור הגדול בעיר הבירה בעוד עשרות שנים של ניהול תביעות נגד פולש, לא זכויות, הן לא זכויות, אז אני חושב שאני אפילו אגיד לך שהמדינה היטיבה עם הפולש הזה על ידי ההפקעה וההעברה לעירייה ובכך הוא קיבל פיצוי כי אם אני הייתי מנהל את ההליך עד תום הוא לא היה מקבל פיצוי ואף היה נושאים בהיטלים והוצאות נוספות. "

54. שלמה העיד שלא יודע אם רמ"י ידעה "שיש צורך בהרחבת הכביש ובפינוי הבתים שהיו על שפת הכביש".

55. בא כוח הלקוח טען ש"הדברים ידועים לכל והם אפילו מפורסמים, תוכניות, הם אפילו מפורסמות ורשומות וכבעלי הקרקע, הבעלים הרשומים של הקרקע מנהל מקרקעי ישראל ידע כבר הרבה שנים לפני, כבר לפחות משנות ה-90' ידע על ההפקעה הצפויה" העד, מר כהן : כן, אז אני אומר התביעה הוגשה ב-2008. להגיש תביעה נגד 14 זה כרוך, כלומר אם היא הוגשה ב-2008 היא הוכנה עוד תקופה מראש, לקח לה עוד זמן. זה לא דבר מאוד פשוט להכין תביעה, לבדוק את הממצאים, לבדוק עם גופים אחרים כגון עמידר. ובנוסף, כשהגיעו למסקנה המושכלת שנגד הנתבעים אין זכויות, עברה גם עוד תקופת זמן. אז אנחנו לא רחוקים מה-20 שנה שכבודו, "

56. גם אם רמ"י ידעה, או הייתה אמורה לדעת על קיומה של תכנית להפקעת חלק מהמתחם לצורך הרחבת כביש הכניסה לירושלים, אין בכך כדי לשלול חובתה של רמ"י להסדיר ההחזקה במקרקעין שהיא מופקדת על ניהולם לפי שיקול דעתה. קיומה של תכנית, אינו ערובה להוצאתה לפועל, ולכן אין לקבל הנחת הלקוח כי אסור היה לרמ"י לפנות מחזיקים מהמקרקעין, כאשר החזקתם אינה מוסדרת, בשל קיומה של תכנית להפקעה. לא פעם תכניות מתבטלות או משתנות, לרבות עקב התנגדויות והחלטות בהליכים משפטיים בקשר למימוש התכנית, או שינוי מדיניות ואילוצי תקציב. כאן המקום לציין שרמ"י הפנתה בסעיף 42 לסיכומיה לראיות שהגישה לפיהן ביקשה לעכב ההליכים עוד בטרם פורסמו הודעות ההפקעה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 38910-08-14 דותן ואח' נ' שלום ואח'

57. בכל מקרה, סבירות החלטת רמ"י בעניין זה לא אמורה להיבחן במסגרת ההודעה כאן. לעניין זה, ראו גם דברי הלקוח עצמו בסעיף 17 לסיכומי המבססים מסקנת ביהמ"ש בעניין זה.

58. לכן, ביהמ"ש דוחה הטענה בסעיף 21 לסיכומי הלקוח כי נפל פגם של חוסר הוגנות בהגשת תביעת הפינוי נגד הלקוח.

59. לעניין הטענה לחוסר הוגנות, הלקוח העלה שאלות שונות בסעיף 32 לסיכומיו. כתובע היה עליו לספק ראיות לגבי התשובות לשאלות שמניחות בתוכן עובדות כביכול, ולא להסתפק בהעלאת השאלות. אולם, ממילא, השאלות מפנות חיצונית ביקורת כלפי עו"ד דותן ובימ"ש זה דחה תביעת הלקוח שכנגד עו"ד דותן.

60. הלקוח טען לראשונה בסיכומיו לקונוניה בין רמ"י ובין עו"ד דותן ובעניין זה, מעבר לכך שלא הוכחה קונוניה, רמ"י טענה מסעיף 31 לסיכומיה, שמדובר בהרחבת חזית וגם מסיבה זו יש לדחות הטענה.

נטל הבאת הראיות והשכנוע חל על שולח ההודעה

61. הלקוח טען בסיכומיו, לרבות בסעיף 5 לסיכומי תשובתו, כי טענות רמ"י הינן טענות "הודאה והדחה". ביהמ"ש קובע כי לא חל בענייננו היפוך נטל הבאת הראיות והשכנוע וכי הנטל לפיו יש לחייב רמי לשפות הלקוח בגין תשלום שכרו של עו"ד דותן, חל על שולח ההודעה.

הלקוח טען בדיון שההודעה אינה מבוססת על טענה שתביעת הפינוי הייתה תביעת סרק

62. במהלך הדיון, בא כוח הלקוח טען כי תביעת הפינוי הייתה תביעת סרק.

63. שלמה נשאל לגבי "חליפת מכתבים בין עורך דין קרניאל לעורך דין דותן. האחד כתב כן אני ויתרתי על ההוצאות בשם יוסף שלום, והשני כתב לו בתמורה כן אנחנו לא בדיוק סגרנו את התובענה אלא שהיא עברה לקבל כסף מהעירייה או מההפקעה."

ביהמ"ש העיר בשלב זה "לדעתי דיברתי על זה אמרתי פעם 10, אז זה כנראה פעם 11. והדבר השני, אם מישהו חשב, אתה אומר מה גרם לשופטת לעשות ככה ולעורך דין לכתוב ככה ושדיברו על ויתור כזה או ויתור אחר, היה צריך להגיש ערעור על החלטת כבוד השופטת בר אשר, אני לא אשב כערכאת ערעור על כבוד השופטת בר אשר. אז אני מציע לעבור לסוגיות אחרות שקשורות כמו שציינה,

עו"ד שמעון : אדוני, אני,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 38910-08-14 דותן ואח' נ' שלום ואח'

כב' הש' הדר : רגע. כמו שציינה עורכת דין אללוף בצדק, שלא היתה צריכה להיות מוגשת תביעה של המנהל מלכתחילה ומכיוון שהוגשה תביעת סרק אז מר שלום נאלץ, בליט ברירה, לשכור שירותיו של עורך דין ואחר כך עוד לשלם לו, לפי, יש חבות לפי פסק הדין החלקי. "

בא כוח הלקוח השיב בתגובה "קודם כל טענה (לא ברור). אנחנו לא טענו, אנחנו לא טענו שמנהל מקרקעי ישראל צריך לשלם כל סכום שאם אנחנו נחויב לשלם לעורך דין דותן, בגלל שלא היה, בגלל שהתביעה שלהם לא היה להם רגליים, זו לא הטענה שלנו. וזה לא מה שמדבר, כב' הש' הדר : אבל יכול להיות שזו הטענה שלכם אז המצב עוד יותר קשה. (מדברים ביחד)

כב' הש' הדר : נכבדי, שוב. אז אני לא כל כך יודע מה יש לאדוני ביד, מכיוון שאני שוב מזכיר לאדוני שאם אדוני היה מגיש (לא ברור) ואני נתתי לו, רציתי להגיד ייעוץ חס ושלום, קטונתי. אני העמדתי את אדוני לפני אפשרות שישקול את מחיקת ההודעה והגשת תביעה ואז בתביעה היה אומר עילה כזו ועילה אחרת. אבל כרגע אדוני מוגבל, הוא בתוך סד והסד הזה שהוגשה תביעה של עורך דין לקבל שכר טרחה, ולכן הדבר היחידי כדי לשכנע אותי שצד ג' צריך לשפות את מרשך בגלל שהוא נזקק לשירותיו של עורך דין, שהתביעה הזאת היתה תביעת סרק, מצוצה מן האצבע, ובגללה הוא עכשיו צריך לשלם לעורך דין על שירותי שווא. מעבר לזה, אין לי מה לומר לאדוני. אני מקבל את ההתנגדות ואדוני יבחר, אני מציע יבחר קו נוסף של חקירה כי עוד מעט החקירה מסתיימת. "

64. למרות האמור לעיל, הלקוח טען בסעיף 3 לסיכומיו כי תביעת הפינוי הייתה תביעת "סרק חסרת בסיס" (ראו גם בסעיף 10 ובסעיף 16).

ביהמ"ש דוחה ההודעה

65. לנוכח כל האמור לעיל, גם לולא קיום מעשה בי דין, אין מקום לקבל ההודעה נגד רמ"י בגין שכר טרחה בו חויב הלקוח לשלם לעו"ד דותן עבור הייצוג בתביעת הפינוי.

דיון בהוצאות

66. בשים לב לסכום ההודעה שביהמ"ש דחה, כמאתיים אלף ₪, יש לחייב שולח ההודעה בסכום של כשלושים אלף ₪. כפי שביהמ"ש פסק לטובת עו"ד דותן, כאשר קיבל התביעה באופן חלקי.

67. ביהמ"ש מביא בחשבון שתחילה ההודעה עמדה על סכום כמעט כפול.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 38910-08-14 דותן ואח' נ' שלום ואח'

68. כמו כן, ביהמ"ש מביא בחשבון שהלקוח העלה בהודעה טענות שיתכן והיו יפות בהליך של תביעה נגד רמ"י, אך לא היה מקום להעלותן במסגרת ההודעה כאן. ביהמ"ש נאלץ להעיר במסגרת הדיון מספר פעמים ללקוח על כך:

"בית המשפט הסכים מספר פעמים במסגרת החלטות ובמסגרת הערות שהדיון היום אינו קבוע לתביעה שהגיש מר שלום הנכבד נגד רשות מקרקעי ישראל אלא להודעה שמשמעותה שיפוי בגין סכומים שמר שלום יאלץ לשלם לתובע בגין שכרו. מכאן שההודעה מוגבלת אך ורק לעניין שכנוע בית המשפט שהמנהל הגיש תביעת סרק, בטעות או מכל סיבה אחרת ואילץ את מר שלום הנכבד לשכור את שירותיו של עורך דין דותן לשווא, שלא כדין, ללא הצדקה ועוד ועוד ואלו. למרות זאת, במשך כחצי שעה ואחרי הפסקה קצרה, שוב מר שלום חוזר לאותו קו שאלות. הסוגייה שמנסים לחקור בה את העד היא מדוע המנהל לא שילם הוצאות למר שלום. הסוגייה היתה לפני כבוד השופטת בר אשר צבן, פסקה את שפסקה. לא הוגש ערעור. ערכאה זו אינה מוסמכת, אינה רשאית לדון בשאלה במסגרת ההודעה מדוע לא חויב המנהל לשלם והוא גם לא ישנה את החלטת כבוד השופטת בר אשר ולכן אני פוסל את השאלה."

69. אשר על כן, ביהמ"ש מחייב הלקוח לשלם לרמ"י שכ"ט בא כוח המדינה בסך של 40,000 ₪.

סוף דבר

70. ביהמ"ש דוחה ההודעה ומחייב שולח ההודעה לשלם למקבלת ההודעה הסך של 40,000 ₪ שכ"ט בא כוחה צמוד בתוספת ריבית כדין ממועד מתן פסק הדין ועד מועד התשלום בפועל.

ניתן היום, כ"ז אייר תשפ"א, 09 מאי 2021, בהעדר הצדדים.

עדי הדר, שופט