



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 19-10-18805 חמאדן נ' עירית תל-אביב-יפו

תיק חיצוני :

לפני כבוד השופטים יהודית שבת, סג"נ, יונה אטדגי, מיכל עמית-אניסמן

מערער אחמד חמאדן  
ע"י ב"כ עוה"ד סאלח זבידה, אמיר בדראן, ומוחמד  
בכריה

נגד

משיבה עירית תל-אביב-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד אורנית צילקר בר

### פסק דין

#### השופט י. אטדגי:

1. המשיבה הגישה לבית המשפט קמא תביעה להורות על פינויים של המערער ושניים נוספים ממקרקעין ביפו הידועים כחלקה 49 גוש 8997 (להלן – "המקרקעין") ולחייבם בדמי שימוש ראויים (ת.א. 5281-04-17).

שני הנתבעים הנוספים הודיעו כי אין להם קשר למקרקעין ובהסכמתם ניתן פסק דין המורה על פינויים. הדיון בתביעה התנהל כלפי המערער בלבד.

ביום 14.7.2019 ניתן פסק דין (כב' השופט נמרודי), לפיו התקבלה תביעת הפינוי ובית המשפט הורה למערער לפנות את המקרקעין עד יום 31.10.2019. התביעה לתשלום דמי שימוש ראויים נדחתה.

כן חייב בית המשפט את המערער לשלם למשיבה הוצאות משפט בסך 1,500 ₪ ושכ"ט עו"ד בסך 10,000 ₪. (להלן – "פסק הדין").

2. המערער הגיש ערעור זה על פסק הדין ובקשה לעכב את ביצוע הפינוי. בהתאם להחלטת בית משפט זה מיום 30.10.2019 עוכב הפינוי עד למתן פסק דין בערעור, בכפוף להפקדת ערבון כספי בסך 30,000 ₪ אשר הופקד.

3. הבעלים הרשום של המקרקעין היא רשות הפיתוח.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 18805-10-19 חמאדן נ' עירית תל-אביב-יפו

תיק חיצוני :

המשיבה ביססה את זכותה לתבוע את פינויו של המערער מהמקרקעין על פסק דין שניתן ביום 14.7.2010 בהליך משפטי שהתנהל בין המשיבה לבין פקיד הסדר המקרקעין תל-אביב (להלן- "**פקיד ההסדר**") ומינהל מקרקעי ישראל (כשמו אז, להלן- "**המינהל**"), ה"פ (מחוזי ת"א) 1823/09, שנתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה (מתוקן), שמשמעותו תידון בהמשך (להלן – "**הסכם הפשרה**"). המשיבה טענה כי די בהסכם הפשרה, שקיבל תוקף של פסק דין כאמור, כדי לבסס את זכותה להירשם כבעלים של המקרקעין, ומכאן גם את זכותה לתבוע את פינויו של המערער. המערער טען כי הסכם הפשרה אינו מלמד על זכותה של המשיבה להירשם כבעלים של המקרקעין, משום שהוא היה מותנה בתנאים שלא מולאו, ומכאן שהמשיבה לא היתה זכאית לתבוע את פינויו. המערער טען עוד כי המקרקעין היו רשומים בעבר על שם סבתו (הוצג נסח ישן שאישר זאת), ולכן הם צריכים להירשם על שמו (או על שם משפחתו).

4. בית המשפט קמא קיבל את עמדתה של המשיבה וקבע שהסכם הפשרה ופסק הדין שניתן בעקבותיו מקנים לה את הזכות להירשם כבעלים של המקרקעין ומכאן גם את הזכות לתבוע את פינויו של המערער מהם. בית המשפט הוסיף ודן בטענות המערער לזכויותיו או לזכויות משפחתו במקרקעין ודחה אותן. עם זאת נקבע, כי המערער אינו פולש במקרקעין, אלא ברשות ("**מדובר בברשות בעל מעמד מיוחד**"), ולכן הוא דחה את התביעה לתשלום דמי שימוש ראויים ואף דחה את הפינוי לכשלושה חודשים וחצי ממועד מתן פסק הדין.

5. המערער שב ומעלה בערעור את הטענות שהעלה בבית משפט קמא, אף בדבר זכויותיו או זכויות משפחתו במקרקעין, אך טרח להדגיש בתחילת עיקרי הטיעון את הדברים הבאים:  
" כל עוד אין ביכולת המשיבה להוכיח תביעתה בהתאם לתנאי הסכם הפשרה בפני פקיד/ת הסדר המקרקעין שהסמכות לאשר הזכויות ניתנה רק לו בהתאם להסכם הפשרה, ובהעדר אישורו אין למשיבה כל זכות להגיש תביעת פינוי נגד המערער בהעדר זכויות, כאמור במוצג מ-7 – מכתב ב"כ פקיד ההסדר המדבר בעד עצמו".  
לאור זאת, יתמקד הדיון להלן בטענה מרכזית זו.

המשיבה תומכת את טענותיה בממצאיו ובמסקנותיו של בית המשפט קמא.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 19-10-18805 חמאדן נ' עירית תל-אביב-יפו

תיק חיצוני :

דיון והכרעה

6. סעיף 16 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן – "החוק") קובע:  
" בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם זכאי לדרוש מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין".

אין חולק שהמשיבה לא היתה, והיא איננה גם היום, הבעלים של המקרקעין, אולם החוק מקנה את הזכות לתבוע את פינויו של "מי שמחזיק בהם שלא כדין" גם ל"מי שזכאי להחזיק בהם".  
בעניין מזרחי נ' אפללו (ע"א 50/77, פ"ד לא(3) 433) נקבע כי גם מי שנתונה לו רק זכות אובליגטורית להחזקה הוא בגדר "זכאי להחזיק" לפי סעיף 16 לחוק (אולם, שאלה היא, החל מאיזה מועד במדויק יש לראות את רוכש הבעלות כמי ש"זכאי להחזיק" לצורך סעיף 16 לחוק, לדיון בסוגיה זו ראו: מיגל דויטש, קניין, כרך א', עמ' 397 ואילך).

7. האם המשיבה הוכיחה שיש לה זכות אובליגטורית במקרקעין?  
המשיבה לא הציגה הסכם רכישה, לפיו היא רכשה את המקרקעין מבעליה, רשות הפיתוח.  
בדיון שלפנינו טענה ב"כ המשיבה (עמ' 5 למטה ועמ' 6 למעלה בפרוטוקול) כי המשיבה "עשתה" זאת בתביעה ב-ה"פ 1823/03, אך גם שם היא לא הציגה כל הסכם רכישה.  
דבריה אף עומדים בניגוד לדברים מפורשים של פקיד ההסדר, כפי שיפורט בהמשך.  
גם בכתב התביעה שהוגש בהליך נושא הערעור, המשיבה לא ביססה את זכותה להירשם כבעלים של המקרקעין על הסכם רכישה שיש בידה (מה יותר פשוט מכך?), אלא על הסכם הפשרה ופסק הדין שניתן ב-ה"פ 1823/03 (סעיף 4 לכתב התביעה).  
גם בית המשפט קמא לא קבע את זכויותיה של המשיבה להירשם כבעלים על סמך הסכם רכישה כלשהו, אלא על הסכם הפשרה ועל פסק הדין הנ"ל.

8. האם הסכם הפשרה ופסק הדין שניתן בעקבותיו מבססים את זכותה של המשיבה להירשם כבעלים של המקרקעין ולהחזיק בהם, ומכאן גם את זכותה לתבוע את סילוק ידו של המערער מהם?  
משום חשיבותו של הסכם הפשרה להכרעה הוא יצוטט כאן בשלמותו:

### הסכם פשרה מתוקן

1. המינהל אינו מתנגד לרישום הזכויות במקרקעין הידועים כגוש רישום 8997 חלקות 49, 50, 52 (חלק), 71, 75 (לשעבר גוש שומה 7034 חלקה 64) על שמה של העירייה וזאת בכפוף להמצאת



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 18805-10-19 חמאדן נ' עירית תל-אביב-יפו

תיק חיצוני :

- 1 כל האישורים הנדרשים על פי הוראות כל דין ונהלי רישום והסדר מקרקעין ובכפוף להמצאת כל
- 2 מסמך ככל שיידרש על ידי פקידת הסדר המקרקעין ו/או רשמת המקרקעין בת"א.
- 3 2. בנסיבות אלה מסכימה העירייה לדחיית התביעה ללא מתן צו להוצאות.
- 4 3. אשר על כן מתבקש בית המשפט לדחות את התביעה ללא צו להוצאות.
- 5 4. בית המשפט מתבקש ליתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה זה."

6  
7 אזכיר כי הסכם הפשרה נחתם בין המשיבה, מצד אחד (המבקשת באותו הליך) לבין פקיד הסדר  
8 המקרקעין תל-אביב והמינהל, מצד שני (המשיבים שם), וכי באותה תביעה ביקשה המשיבה כי בית  
9 המשפט יצהיר על זכותה להירשם כבעלת זכות במקרקעין ולהורות לפקיד ההסדר לתקן את לוח הזכויות,  
10 כך שהיא תירשם כבעלים של החלקות הנזכרות בהסכם (הדברים כתובים בתשובת המשיבה לתגובת  
11 פקיד ההסדר והמינהל לבקשתה לחתימה על פסיקתא, שתפורט בהמשך, בסעיף 3. חלק ממוצג ת/7  
12 למוצגי המערער).

13  
14 9. אין חולק שהתנאים שנקבעו בסעיף 1 להסכם הפשרה לשם רישום הזכויות של המשיבה בחלקות  
15 הנזכרות באותו הסכם עדיין לא התקיימו.  
16 כך קבע גם בית המשפט קמא בפסק דינו (סעיף 6, פסקה שניה), והמשיבה לא חלקה על קביעה זו.  
17 ב"כ המשיבה טענה, גם בבית המשפט קמא וגם בדיון בערעור (עמ' 5 לפרוטוקול), כי האישורים החסרים  
18 לשם רישום הם אישורים הקשורים ל"נושא המיסים" בלבד, אך היא לא המציאה כל ראיה בעניין זה  
19 ודבריה התבססו על עדותה של נציגת המשיבה בדיון ההוכחות בבית המשפט קמא, גב' סמדר בכר,  
20 שהודתה בדיון, כי היא לא בדקה אם העסקה דווחה לרשויות מס שבח, כי היא "לא אחראית על נושא  
21 הרישום" וכי דבריה אלה נשענים על העדכון שקיבלה מב"כ המשיבה, עו"ד צילקר, שלא העידה בעצמה  
22 (עמ' 14-15 לפרוטוקול בית המשפט קמא). היא נשאלה: "מה חסר לכם כדי לרשום את הנכסים?"  
23 והשיבה: "אינני אחראית על הרישום. אינני יודעת את התשובה" (עמ' 16 לאותו פרוטוקול).  
24 מלבד זאת, אין זה הגיוני ש"נושא המיסים" נמשך עשר שנים.  
25 והעיקר הוא, שדבריה אלה נסתרו על ידי ב"כ פקיד ההסדר והמינהל, כפי שיפורט בהמשך.

26  
27 10. העובדה שרישום הזכויות על שם המשיבה הותנה בהסכם הפשרה גם ב"המצאת כל מסמך ככל  
28 שיידרש על ידי פקידת הסדר המקרקעין" מוכיחה כי לא דובר על אישורים "פורמליים" בלבד, כפי  
29 שהדברים מוצגים על ידי המשיבה, אלא על אישורים ממשיים המבססים את זכותה של המשיבה להירשם



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 19-10-18805 חמאדן נ' עירית תל-אביב-יפו

תיק חיצוני :

1 כבעלים באותן חלקות, שכן לפעולת הבירור של פקיד ההסדר לפי פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח  
2 חדש], התשכ"ט – 1969, סממנים של הכרעה מעין שיפוטית (ראו: חיים זנדברג, הסדר זכויות  
3 במקרקעין בארץ ישראל ובמדינת ישראל, עמ' 285 ואילך. על תהליך הבירור המוקדם, עליו מופקד פקיד  
4 ההסדר, ראו: רונית לוין-שנור, דיני רישום מקרקעין, עמ' 170 ואילך).  
5 זוהי הסיבה, כנראה, לכך, שתביעת המשיבה באותו הליך, להצהיר על זכותה להירשם כבעלים באותן  
6 חלקות ולהורות לפקיד ההסדר לתקן את הרישום בהתאם, נדחתה, על פי אותו הסכם (סעיף 2).  
7 משום כך, אינני סבור כפי שסבר בית משפט קמא כי המילים "המינהל אינו מתנגד לרישום הזכויות  
8 במקרקעין . . . על שמה של העירייה" שקולות להסכמה ממשית, ופירושן הוא אי-נקיטת כל עמדה בדבר  
9 הרישום, ולא לחינם נבחרו המילים "אינו מתנגד" במקום המילה "מסכים".  
10  
11 11. אם עוד נותר ספק במסקנה, לפיה על פי הסכם הפשרה נדרשה המשיבה להציג ראיות ממשיות  
12 שיוכיחו את זכותה להירשם כבעלים של המקרקעין, זה הוסר בעקבות בקשה שנקטה המשיבה עצמה  
13 לקבלת פסיקתא ב-ה"פ 1823/09 הנ"ל, אשר תורה לפקיד ההסדר לתקן את המרשם ולרשום את  
14 המקרקעין על שמה.  
15 נציג הפרקליטות, עו"ד עמי עבר-הדני, אשר חתם בשמם של פקיד ההסדר והמינהל על הסכם הפשרה,  
16 התנגד נחרצות לבקשת המשיבה (בקשת המשיבה ותגובתו של עו"ד עבר-הדני מהווים חלק ממוצג 7  
17 למוצגי המערער).  
18 נימוקיו המפורטים אינם מעניינים, אלא דברים אחדים מתגובתו המעידים על טיב האישורים שהמשיבה  
19 נדרשה להמציא ואשר לא הומצאו:  
20 סעיף 1: "ראשית דבר יצוין כי רישום העסקה המבוקש על ידי העירייה אינו אוטומטי. לשם עריכת  
21 הרישום חובה להמציא את כל המסמכים הדרושים על פי חוק, ובלעדיהם לא ירשמו המקרקעין. מקור  
22 רכישת הבעלות הוא עקרוני."  
23 סעיף 5: "מאחר וההפקעה הושלמה ברישום שוב לא יכולה עיריית תל אביב לקיים את התנאים  
24 הדרושים לקיומה של עיסקה במקרקעין ולהכרזה בדבר רכישת זכויות אין עוד יסוד, תכלית או יכולת  
25 אמיתית להוכיח אותה."  
26 (כפי שפורט בתשובת המשיבה לתגובת פקיד ההסדר והמינהל באותה בקשה, ההפקעה נעשתה על  
27 חלקות אחרות, לא על החלקה הנדונה כאן, אולם המשיבה טענה כי היא רכשה את כל החלקות ולטענה  
28 זו התנגד נציג הפרקליטות).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 18805-10-19 חמאדן נ' עירית תל-אביב-יפו

תיק חיצוני :

בסופו של דבר בקשת המשיבה לחתימה על הפסיקתא שביקשה לקבוע את זכויותיה במקרקעין נדחתה בהחלטת כב' השופט איתן אורשנטיין מיום 6.12.2016 (חלק ממוצג 7 הנ"ל) והמשיבה התבקשה להגיש הליך עצמאי לשם כך ( המשיבה לא דיווחה כי היא פתחה בהליך עצמאי כאמור). משמעות הדבר היא שבית המשפט סירב להורות לפקיד ההסדר לרשום את המקרקעין על שם העיריה בהסתמך על הסכם הפרשה ופסק הדין שניתן באותו הליך.

12. התוצאה העולה מכל האמור לעיל היא, שהמשיבה לא הוכיחה שהיא היתה זכאית להירשם כבעלים של המקרקעין בעת הגשת תביעת הפינוי נושא הערעור, ובעצם עד היום, ומכאן שהיא לא היתה זכאית לדרוש את פינויו של המערער מהמקרקעין.

13. התוצאה האמורה מייתרת את הדיון בטענות המערער בדבר זכויותיו במקרקעין. בירור טענות אלה צריך להיעשות בהליך נפרד לפני פקיד ההסדר ואל מול הבעלים הרשום, רשות הפיתוח. כפי שנמסר על ידי ב"כ המערער, המערער אכן הגיש תביעה בעניין זה המתבררת בימים אלה. אך יודגש, כי אין באמור לעיל כדי לקבוע דבר ביחס לטיב זכויותיו או חוסר זכויותיו של המערער, או של מי ממשפחתו, במקרקעין.

14. משום כך אין חשיבות גם לתוצאות התביעה שהגיש המערער לביטול פסק הדין שניתן ב-ה"פ 1823/09 ושנדחתה (ת.א. 19-03-46372).

אין בדחיית אותה תביעה כדי לבסס את זכותה של המשיבה להירשם כבעלים של המקרקעין, כאמור.

15. אשר על כן אני סבור כי דין הערעור להתקבל.

22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
יונה אטדגי, שופט

**השופט י. שבח:**

אני מסכימה לפסק דינו של חברי השופט אטדגי. כפי שציין השופט אטדגי, אין בקבלת הערעור "כדי לקבוע דבר ביחס לטיב זכויותיו או חוסר זכויותיו של המערער, או של מי ממשפחתו, במקרקעין"; אך גם לא כדי לקבוע אם המשיבה רכשה או לא רכשה מרשות הפיתוח את הזכויות בחלקה המדוברת.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 19-10-18805 חמאדן נ' עירית תל-אביב-יפו

תיק חיצוני :

תוצאת הערעור נובעת אך מהכשל של המשיבה להוכיח בראיות מתאימות את הבסיס עליו סמכה את תביעת הפינוי, קרי שהיא "מי שזכאי להחזיק בהם". פסק הדין בו ראתה המשיבה את ההוכחה המכרעת, בשלו, כדברי באת כוחה, "לא ראתה צורך להוכיח את זכותה בשנית" (עמוד 8 לפרוטוקול /שורה 18) לא העניק לה דבר, עת היא עצמה הצהירה כי "בנסיבות אלה מסכימה הערייה לדחיית התביעה ללא מתן צו להוצאות" ועת העתירה המוסכמת המשותפת היתה "אשר על כן מתבקש בית המשפט לדחות את התביעה ללא צו להוצאות". משבית המשפט סרב לחתום על הפסיקתא, יצאה המשיבה מההלך בה"פ 1823/09 וידיה ריקות.

בהינתן שאף בבית משפט קמא לא הוכיחה המשיבה כי מלאה את התנאי "להמצאת כל האישורים הנדרשים", אף לא טרחה להציג ראיות באשר לזכותה במקרקעין - אין מנוס מקבלת הערעור.

11



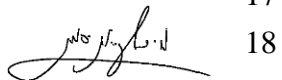
יהודית שבח, שופטת, סג"נ

14

**השופטת מ. עמית אניסמן:**

אני מסכימה.

17



18

מיכל עמית - אניסמן,  
שופטת

19

20

21

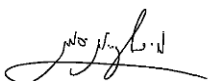
**התוצאה**

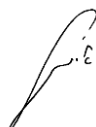
הערעור מתקבל ופסק דינו של בית משפט קמא מבוטל.

המשיבה תשלם למערער שכ"ט עו"ד בסך 10,000 ₪.

העירבון שהפקיד המערער יושב לו באמצעות בא כוחו.

ניתן היום, ד' חשוון תשפ"א, 22 אוקטובר 2020, בהעדר הצדדים.







מיכל עמית - אניסמן, שופטת

יונה אטדגי, שופט

יהודית שבח, שופטת, אב"ד

26