|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | **מספר בקשה:** **15** |
| **לפני כבוד השופט עמית יריב** | | |
| **המבקשות**  **(התובעות):** | **1.אלעד ישראל מגורים בע"מ**  **2.רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז**  **3.פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ**  **4.אביוד נכסים בע"מ**  ע"י ב"כ עוה"ד יוסי אשכנזי ויונתן בר יהודה | |
| **נגד** | | |
| **המשיבה (הנתבעת):** | **שרית גדעון**  ע"י ב"כ עו"ד משה אריאל | |

|  |
| --- |
| **פסק דין** |

1. לפניי בקשה למתן פסק דין בהעדר בהגנה, מכוח סמכותו של בית משפט בקדם משפט, כפי שהיא קבועה בתקנה 143 (9) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד – 1984.
2. מדובר בתביעה לסילוק יד ממקרקעין שבבעלות המבקשות במתחם הידוע כשכונת הארגזים בדרום תל-אביב. מלכתחילה הוגשה התובענה כתביעה בסדר דין מקוצר, והמשיבה הגישה בקשת רשות להתגונן ובה העלתה שתי טענות: ראשית, כי היא בת-רשות בלתי הדירה לשימוש במקרקעין, ושנית, כי סבה רכש את זכות הבעלות במקרקעין מידי אחר, כך שהיא מחזיקה במקרקעין מכוח זכותו של סבה.

במסגרת הדיון בבקשת הרשות להתגונן שהתקיים לפני כב' השופטת ביבי ביום 9.1.2017, דחה בית המשפט את טענתה של הנתבעת כי היא בת-רשות בלתי-הדירה. לעניין טענת רכישת הזכויות, קבע בית המשפט כך:

"מכאן אפנה לטענתה האחרונה של המבקשת ובמסגרתה הינה טוענת כי סבה רכש זכויות במקרקעין. באשר לטענה זו, ספק בעיניי באם טענה זו יכולה לדור בכפיפה אחת עם טענה בדבר רשות בלתי הדירה באשר לכאורה מדובר בטענות עובדתיות סותרות.

זאת ועוד, המבקשת עצמה מודה כי אין בידיה כל מסמכים התומכים בטענתה בדבר רכישת המקרקעין. יתרה מכך, המבקשת אינה מצרפת כל ראיה בדבר ירושת סבה המנוח ככל שזה אמנם רכש את המקרקעין וכלל טענתה זו הינה טענה מפי השמועה. יחד עם זאת, נתתי דעתי מחד, להלכות ובהתאם להן בשלב רשות להתגונן לא נדרש בית המשפט לדרך בו יוכיח בעל דין את טענותיו אלא רק לעצם הטענות ומאידך, לאלו הקובעות שבמקרה בו הרשות להתגונן הינה קלושה וקרובה להגנת בדים, תותנה הרשות בהפקדת ערובה והנני סבורה כי המקרה בפניי, שהינו קרוב להגנת בדים, הינו מקרה בו ראוי להתנות את הרשות להתגונן בהפקדת ערובה.

אשר על כן ולאחר ששקלתי, הנני נותנת למבקשת רשות להתגונן אך ורק בטענת רכישת זכויות בעלות ע"י סבה. לאור קלישותה של הטענה, הנני מתנה רשות כאמור בהפקדת ערובה בסך של 25,000 ₪ וזאת בתוך 30 יום מהיום."

הרשות להתגונן ניתנה, אפוא, באופן חלקי בלבד, ותוך שבית המשפט הביע ספק ניכר בעצם תוקפה של טענת ההגנה.

הנתבעת לא הגישה ערעור (או בקשת רשות ערעור) על דחיית חלק הארי של בקשת הרשות להתגונן, שעניינה – מעמדה כבת-רשות במקרקעין.

1. הנתבעת הגישה תצהירי עדות ראשית מטעמה ביום 25.9.2017, ובתצהירה היא מציינת, בין היתר, את הסוגיות כדלקמן:
   1. בשנת 1957 רכש סבה של הנתבעת את המקרקעין מידי פלוני, מר מחמוד דכה (סעיפים 6 ו-7 לתצהיר הנתבעת וכן נספחים ג' ו-ג'1 לתצהיר);
   2. לא ניתן היה לרשום את הבעלות בנכס "וזאת כפועל יוצא מהפקעתם של כ-20 מיליון דונם, אשר נחשבו כנכסי נפקדים ע"י מדינת ישראל" (סעיף 7 לתצהיר);
   3. הנתבעת הייתה הנכדה האהובה על סבה מבין כל הנכדים "אשר על כן ביקש להשאיר בידי את הנכס הראשון אשר רכש בישראל, ושהיה מקור פרנסתו וקרוב לליבו".
2. ביום 2.1.2018 הוגשה בקשת התובעות למתן פסק דין המקבל את התביעה במלואה, וזאת בהעדר הגנה למבקשת. יוער, כי בישיבת יום 29.11.2017 נדחתה בקשת הנתבעת לתקן את כתב הגנתה, באופן שיכלול בכתב ההגנה את הטענה כי הנתבעת שהתה במקרקעין בתקופה שבין 1986 – 1996 היא התגוררה במתחם שכונת הארגזים (כעולה מתצהיר העדות הראשית שהגישה). בקשת רשות ערעור שהוגשה על החלטתי זו נדחתה בהחלטת בית המשפט המחוזי תל-אביב – יפו (רע"א 22266-12-17, כב' השופטת אביגיל כהן).
3. לאחר שעיינתי בבקשה, בתשובה ובתגובה לתשובה, ולאחר שבחנתי בעיון את חומר הראיות שהגישה הנתבעת לתיק, נחה דעתי כי הגנתה של הנתבעת – לאו הגנה היא, היא אינה נתמכת בראיות טובות, ולמעשה – אין כל תוחלת בקיום דיון הוכחות. בנסיבות אלה, יש לקבל את בקשת התובעות למתן פסק דין של פינוי כבר בשלב זה. להלן נימוקיי להחלטה זו.
4. ראשית, יש לציין כי הנתבעת עצמה, בתצהיר העדות הראשית שלה, מודה, כי כאשר נערכה העסקה הנטענת שבין סבה של הנתבעת ובין מר דכה – היה הדבר לאחר הפקעתם של 20 מיליון דונם כנכסי נפקדים (סעיף 7 לתצהיר הנתבעת). די בהודאה זו כדי לקבוע, כי כאשר מכר מר דכה את המקרקעין לסבה של הנתבעת – הוא לא היה בעל זכויות בהם.
5. בשונה מטענת התובעות, בסעיף 15 לתגובה לתשובה, המקרקעין נושא ההליך הוקנו לממונה על נכסי נפקדים רק בדצמבר 1957, שכן לפי סעיף 4 (א) (1) לחוק נכסי נפקדים נקבע כי:

"כל נכס נפקד מוקנה בזה לאפוטרופוס מיום פרסום מינויו, או מיום שהיה לנכס נפקד, **הכל לפי התאריך המאוחר יותר**" (ההדגשה הוספה – ע"י)

פשיטא, כי הנכס לא "היה לנכס נפקד" כל עוד לא הוכרז ככזה על ידי האפוטרופוס, ועל כן המועד שבו הוקנה הנכס לממונה – היה דצמבר 1957, חודש לאחר העסקה הנטענת בין הסב ובין מר דכה.

1. אלא שבכך אין כדי לסייע לנתבעת. על מנת שניתן יהיה לקבוע כי סבה של הנתבעת רכש את זכות הבעלות במקרקעין, היה עליה להקדים ולהוכיח, כי לאותו מחמוד דכה – היו זכויות הבעלות במקרקעין, שהרי כלל קנייני ידוע הוא, שאין אדם יכול להקנות זכות עודפת על הזכות שיש לו. אלא שבחומר הראיות – תצהירי הנתבעת על נספחיהם – אין כל ראיה עצמאית אשר תוכל ללמד על אופי זכויותיו של מר דכה במקרקעין נושא ההליך. קרי – לא הובאו כל מסמכים או עדויות שילמדו כי במועד מכירת הזכויות הנטענת, בחודש נובמבר 1957, היה מר מחמוד דכה בעל זכות הבעלות במקרקעין.

ודוק: הנתבעת הגישה את תצהירו של מר זוהיר דכה, שהוא בן-אחיינו של מר מחמוד דכה. אלא שתצהיר זה – גם בהנחה שעורכו יעמוד בחקירה נגדית, והתצהיר יעמוד כמות שהוא – הוא לכל היותר עדות מפי השמועה, אשר אינו נתמך בכל מסמך שהוא. לא הובאה כל ראיה ממשית שתראה כי למר דכה הנ"ל היו – אכן – זכויות במקרקעין, אשר יש בהן כדי לסתור את חזקת הרישום במרשם המקרקעין, הקבועה בסעיף 125 (א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

מכאן שהנתבעת כשלה בניסיון להוכיח, כי לבעלים ה"מקורי" של המקרקעין (לפני סבה של הנתבעת, לשיטתה) היו זכויות בעלות, אשר אותן יכול היה להקנות לסבה של הנתבעת.

לעניין זה, ברי כי לא יהיה בדיון הוכחות כדי להועיל, שכן קביעה זו מבוססת על חומר הראיות מטעם הנתבעת (שעליה הנטל – לאור הוראות סעיף 125 (א) הנ"ל), ומתוך הנחה שכל האמור בתצהירים – יתברר כמשקף את אמונתם הכנה של המצהירים.

1. להשלמת התמונה יצוין, כי גם אילו קיבלתי את הטענה שסבה של הנתבעת רכש כדין את זכות הבעלות במקרקעין – בניגוד למרשם, וכקביעה מכוח סמכות שבגררא – גם אז לא היה בכך כדי להקנות את אותן זכויות נטענות לנתבעת דווקא: ככל שלסבה של הנתבעת היו זכויות בעלות, הוקנו אלה, לאחר מותו – לעזבונו, וזאת אלא אם הוריש אותן מפורשות לנתבעת עצמה. אלא שהנתבעת כלל לא טוענת כי הסב המנוח הותיר אחריו צוואה ובה הוריש לה את זכויותיו במקרקעין האמורים, ואף לא הציגה כל ראיה שהיא בדבר מעמדה כיורשת פוטנציאלית בעזבון הסב. מכאן שגם אילו הוכיחה הנתבעת את זכויותיו של הסב (וכאמור – בחומר הראיות שהוגש אין כל ראיה לזכויות כאמור), גם אז – אין בחומר הראיות שהוגש כל ראיה המצדיקה העברה של הזכות הנטענת (והבלתי מוכחת) לנתבעת דווקא, ולא ליורשי הסב. ודוק: לשיטתה של הנתבעת עצמה, כאשר נפטר סבה – הייתה היא בת שבע שנים (וראו סעיף 13 לתצהירה), ובאותו מועד, כפי שניתן ללמוד מסעיף 17 לתצהירה היו הוריה בחיים, כך שבהיעדר צוואה, אין הנתבעת אחת מהיורשים על פי דין, ומשכך – בכל מקרה אין לה כל זכות במקרקעין.
2. הפועל היוצא מכל האמור הוא על יסוד חומר הראיות שהגישה התובעת עצמה, ואשר מכוחו ניסתה לבסס את זכויותיה הנטענות במקרקעין – ניתן לקבוע כי הנתבעת לא הוכיחה את הגנתה. כאמור, לתובעות אין, מטבע הדברים, כל מידע או ראיות בדבר זכותו של הסב המנוח במקרקעין, ומכל מקום – ראיות כאלה לא הוגשו, כך שלא ניתן לטעון גם שדיון הוכחות יאפשר לנתבעת להוכיח את הגנתה באמצעות עדי התובעות. בנסיבות אלה, דיון הוכחות יהווה בזבוז זמן ומשאבים, ללא תוחלת של ממש.
3. מכל הטעמים שלעיל, באתי למסקנה, כי **יש לקבל את התביעה במלואה, ולהורות על סילוק ידה של הנתבעת מן המקרקעין כהגדרתם בכתב התביעה**. הנתבעת תפנה את המקרקעין ותשיב את החזקה בהם – כשהם פנויים מכל אדם וחפץ השייך לה או למי מטעמה – **לא יאוחר מיום 31.5.2018**.

הנתבעת תישא בהוצאות הנתבעות בסך 1,000 ₪ וכן בשכר טרחת עו"ד בשיעור מתון של 7,500 ₪. סכומים אלה ישולמו בתוך 30 ימים מהיום, שאם לא כן – יהיו התובעות רשאיות לגבותם מידי הערבים שערבותם המירה את הפקדת הפיקדון.

**המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים**.

ניתן היום, כ"ז ניסן תשע"ח, 12 אפריל 2018, בהעדר הצדדים.

