בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ה"פ 43663-06-15 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' נ' דלל

לפני כבוד השופט חיים טובי

המבקשות: **1. הוועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב**

2. עיריית תל-אביב-יפו
ע"י ב"כ עוה"ד א. מגער ואח'

נגד

המשיב: **יוסף דלל**
ע"י ב"כ עוה"ד א. חליבה ואח'

<u>פסק - דין</u>

תובענה למתן צו למסירת החזקה במקרקעין לרשות המפקיעה לפי סעיף 8 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן: "**הקרקעות**" או "**הפקודה**").

הנסיבות

1. עסקינן במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 50 ו-51 בגוש 7063 והמצויים בסמוך לרחוב 3383 בתל אביב (להלן: "**המקרקעין**").
המקרקעין הינם בבעלות רשות הפיתוח, ונוהלו עד לחודש אפריל 2013 על ידי עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן: "**עמידר**").
יצויין, כי המקרקעין מהווים חלק ממתחם רחב היקף, המשתרע על שטח של כ-80 דונם, הידוע בכינויו "**פארק החורשות**" – הממוקם בדרומה של העיר, בינות הרחובות: בן צבי, מדרום ופנחס לבון, במזרח (להלן: "**מתחם הפארק**" או" **הפארק**").

2. המשיב, מר יוסף דלל (להלן גם: "דלל"), מחזיק במקרקעין בשטח של כ-83 מ"ר עליו הקים מבנה בשטח של 17 מ"ר וסככות בשטח של 33 מ"ר – המסומנים על גבי מפת צילום (אורתופוטו) מיום 3/5/14 במספרים 39 ו-39א' (להלן: "**שטח התפיסה**" ו-"**המבנים**", בהתאמה).

3. בשנת 1957 פורסמה למתן תוקף (י.פ. 526) תוכנית מתאר מקומית מס' 222 המייעדת את מתחם הפארק (ובכלל זה את המקרקעין) לשטח ציבורי פתוח ודרך (להלן: "**התב"ע**" או "**התוכנית המפקיעה**").

4. בתאריך 28/10/10 פירסמה המשיבה 1 (להלן: "**הוועדה המקומית**"), בתוקף סמכותה לפי סעיפים 188 ו-190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התו"ב**" או "**החוק**"), הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה, לפיה שטחי הקרקע המפורטים בתוספת, ובכלל אלה המקרקעין מושאי התביעה, דרושים למשיבה 2 (להלן: "**העירייה**") לצורכי ציבור (להלן: "**הודעת ההפקעה**" או "**ההפקעה**") – כאשר מטרת ההפקעה הינה המשך פיתוחו של מתחם הפארק.
הערה בדבר ההפקעה, לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה, נרשמה לטובת העירייה בספרי המקרקעין, ביום 11/11/2010.

5. בעקבות ההפקעה הועבר, בחודש אפריל 2013, ניהול המקרקעין מידי עמידר לעירייה ומבדיקה שנערכה על ידי האחרונה בתיקי עמידר, כך הטענה, לא נמצא תיעוד המצביע על זכויות כלשהן של המשיב בשטח התפיסה והמבנים שעליהם.

6. במכתב התראה מיום 5/4/2015 הודע למשיב על דבר ההפקעה והאחרון נדרש לפנות את המקרקעין ולמוסרם לידי העירייה, כשהם פנויים מכל אדם חפץ – תוך 30 יום ממועד שיגור המכתב.
המשיב לא נעתר לדרישת העירייה – ומכאן התביעה.

התובענה וטענות הצדדים

7. בהליך דנא, עתרו המבקשות, כאמור, למתן צו למסירת החזקה בשטח התפיסה לאלתר, כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, זאת מכוח הוראת סעיף 8(א) לפקודת הקרקעות.
לטענת המבקשות, הן עמדו בכל התנאים, ארבעה במספר, הדרושים כדי להקים להן זכות לקבלת הצו המבוקש - ודי בהוכחתם, כדי לבוא בגדרו של סעיף 8(א) לפקודה.
לטענת המבקשות, המשיב פלש למקרקעין זה מקרוב, והוא מחזיק בשטח התפיסה ובמבנים שעליו שלא כדין וללא כל זכות חוקית ומן הדין להורות על פינויו לאלתר.
לשיטת המבקשות, סירוב המשיב למסירת החזקה במקרקעין, מונע מהם את המשך פיתוחו של מתחם הפארק – שהוחל בפיתוחו זה מכבר, וחלקו הארי פתוח לשימוש הציבור הרחב.

8. המשיב התנגד למתן הצו. בתצהיר הנלווה לכתב התשובה, טען המשיב כי הוא "**יושב ומחזיק במקרקעין שנים רבות**" הקים בהם את בית מגוריו וסככות המשמשות כ"**חוות סוסים**" – וזאת בהרשאתה המפורשת ו/או המשתמעת (מכללא) של עמידר. בנסיבות אלה,

כך למשיב, הוא רכש מעמד של בר רשות מכללא – כך שאין לפנותו מהמקרקעין אלא כנגד תשלום דמי פינוי בגין ביטול הרישיון, ולמצער הינו זכאי לתשלום שווי השקעותיו במקרקעין והשבחתם.

עוד טען המשיב כי נוכח העובדה כי המבנה משמש לו קורת גג לראשו, הרי שהינו זכאי לשיכון חלוף, מכוח הוראת סעיף 194 לחוק התו"ב.

לחילופין נטען, כי הינו דייר מוגן בשטח התפיסה ועל כן אין לפנותו אלא כנגד תשלום פיצויים מתאימים.

המשיב טען טענות סף בשלהן, כך נטען, יש לדחות את התובענה באיבה:

(-) המבקשות לא הוכיחו את זכותן במקרקעין – כך שאינן זכאיות לנקוט בהליך דנא.

(-) אי מימוש ההפקעה למטרה שלשמה היא הופקעה, משך למעלה מיובל שנים ממועד אישורה של התוכנית המפקיעה – מהווה שיהוי העולה כדי זניחת ההפקעה.

(-) לא הוכח קיומו של "צורך דחוף" במימוש מטרת ההפקעה – כנדרש על פי הדין.

דיון והכרעה

9. טרם נידרש לטענות הצדדים לגופן מן הראוי להניח את התשתית הנורמטיבית במסגרתה מתנהל הליך דנא.

10. על מנת שתקום לה לרשות המפקיעה הזכות לקבלת צו למסירת החזקה מכוח סעיף 8(א) לפקודת הקרקעות, על האחרונה להוכיח ארבעה תנאים מצטברים:

(א) פרסום הודעה ברשומות על כוונה להפקיע את המקרקעין לפי סעיף 5 לפקודה;

(ב) פרסום הודעה ברשומות על מסירת החזקה במקרקעין לפי סעיף 7(1) לפקודה;

(ג) הגיע מועד תפיסת החזקה הקבוע בהודעה;

(ד) סירוב מצד הבעלים או המחזיקים למסור את החזקה במקרקעין שהופקעו [רע"א 3092/01 **קיסר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו**, פ"ד נז(1) 323,313 (2002) (להלן: "**עניין קיסר**")].

עוד נקבע **בעניין קיסר**, כי במסגרת ההליך לקבלת הצו לפי סעיף 8 לפקודה, בית המשפט אינו בוחן את כשרות ההפקעה ואין הוא מאפשר העלאת טענות הגנה בדבר מהותה וסבירותה של ההפקעה (לבד מחריגה מסמכות) או על כי ההפקעה נוגדת את חוק יסוד: "**כבוד האדם וחירותו**" (שם, סעיף 22 לפסק הדין).

רק " **... במקרים <u>מיוחדים וחריגים</u> אפשר ויהא ניתן להעלות טענות הגנה ממשפחת <u>החריגה מסמכות</u> או ממשפחה קרובה למשפחה זו. ואולם בכפוף לסייג זה, די בהוכחת ארבעת התנאים, והרשות המפקיעה תזכה בצו לפי סעיף 8 לפקודה ...**" (שם בעמ' 323 לפסק הדין) (ההדגשה שלי – ח.ט.).

בפסק הדין בעניין אקונס [ע"א 119/01 **אקונס נ' מדינת ישראל**, פ"ד נז(1) 817 (2003)], הורחבה במעט היריעה באופן שניתן להעלות טענות המכוונות נגד חוקיות ההפקעה וחוקיות התוכנית המפקיעה – בתקיפה עקיפה – במסגרת ההליך לפי סעיף 8 לפקודה, ובלבד שטענות אלה מצביעות על "**פגמים שורשיים ובסיסיים בהפקעה כגון העדר סמכות הנגלה על פני הדברים**" [דברי כב' השופטת נאור בעניין אקונס, שם בעמוד 839; וראו גם דברי השופטת חיות (כתוארה אז) בע"א 7977/15 **האדיה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים** (פורסם בנבו 13/7/17) פסקה 8 לפסק הדין].

כללו של דבר, בהליך למסירת החזקה במקרקעין לרשות המפקיעה מכוח סעיף 8 לפקודה, ניתן לדון בטענות הגנה הנוגעות לפגמים מהותיים שנפלו בהליך ההפקעה היורדים לשורשו – אך אין לדון במסגרתו בטענות שאין בהן כדי לאיין את הליך ההפקעה [השווה: ה"פ (י-ם) 2173/03 **הוועדה המקומית לתכנון לבנייה ירושלים נ' יונס** (פורסם בנבו)].

לבסוף, יודגש כי הוראת סעיף 8(א) לפקודה נועדה ליתן לרשות המפקיעה דרך מקוצרת ומהירה לתפוס חזקה בקרקע המופקעת, כך שהצו " **... צריך להינתן ללא קושי וללא סיבוכים מיותרים, כדבר מובן מאליו, בתנאי אחד בלבד, והוא, שהרשות המפקיעה תוכיח, כי היא זכאית לקבל את החזקה**" [א. קמר, **דיני הפקעת מקרקעין**, מהדורה שמינית (תשע"ד-2013), 344 (להלן: "**קמר 2013**")].

11. נבחן אפוא על רקע הדין החל, את טענות ההגנה שבפי המשיב בגינם, כך נטען, יש לדחות **התובענה או למצער להתנות מתן הצו בתשלום פיצויים.**

טענות הסף, פגמים בהליכי ההפקעה – האומנם?

12. אין חולק כי בענייננו פרסמה הוועדה המקומית הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה – בדבר הכוונה להפקיע את המקרקעין מושאי התביעה ודרישה למסירת החזקה בהם, תוך חודשיים ממועד הפרסום (נספח 3 לתובענה); אין גם חולק כי חלף המועד הנקוב בהודעת ההפקעה למסירת החזקה, וחרף זאת ממאן המשיב לפנות את שטח התפיסה ולמסור את החזקה בו למבקשת (נספח 4 לתובענה).

ברי אם כן, כי המבקשות מילאו אחר ארבעת התנאים הנדרשים על מנת לקומם להם את הזכות לקבלת הצו המבוקש בתובענה.

אלא מאי? שהמשיב טוען, בין היתר, לפגמים בהליך ההפקעה ובמימושה המאיינים, לטענתו, את תוקפה של ההפקעה. אקדים ואומר כי לא מצאתי מאום בטענות אלה ודינן להידחות. ובמה דברים אמורים.

13. יש לדחות באיבה את טענת המשיב (שנזנחה בסיכומיו) כאילו המבקשות מנועות מלדרוש את פינויו מהמקרקעין שכן, כך הטענה, הן לא הוכיחו כי הינן בעלות זכויות בהם. לשיטת המשיב, הגם שהמקרקעין הופקעו ונרשמה הערה בספרי המקרקעין בדבר ההפקעה – הרי שכל זמן, כך נטען, שלא נרשמה הבעלות על שמן של המבקשות " **... אין הן יכולות לנקוט בהליך לפי סעיף 8 לפקודה**".

עוד נטען, כי המבקשות אף לא הציגו בדל ראיה כי הן קיבלו את הרשאת בעלת המקרקעין (רשות הפיתוח) ו/או נציגתה (עמידר) – לפעול בשמה בתביעה דנא.

כאמור אין שחר לטענה זו.

הזכות לקבלת החזקה על פי סעיף 8(א) לפקודה, אינה נסמכת על היות הרשות המפקיעה הבעלים של המקרקעין. הליך זה יסודו בזכות הקמה לרשות עם מתן ההודעה על הכוונה ליטול את החזקה בהם שכן "**מתן הודעה על כוונה לקבל את החזקה לפי סעיף 7 מכשירה למעשה את זכותה של הרשות לתפוס חזקה בקרקע לפי סעיף 8 לפקודה**" (א. נמדר, "**הפקעת מקרקעין**" תשל"א-2011, 326,327).

זאת ועוד, נקיטת ההליך לפי סעיף 8 לפקודה אפשרית **אך** כל אימת שלא הוקנו לרשות המפקיעה המקרקעין שהופקעו, שכן משהוקנתה לה הבעלות לפי סעיף 19 לפקודה (ואין צריך לומר משנרשמה הבעלות במרשם) - הרשות נעדרת זכות לנקוט בהליך לפי סעיף 8 הנ"ל, ושומה עליה (במקרה כאמור) להגיש תביעה לסילוק יד לבית משפט השלום כנגד המחזיק, ככול בעל נכס התובע סילוק יד ממקרקעין שבבעלותו (ראו: קמר 2013, שם, 335).

שיהוי במימוש ההפקעה – האומנם?

14. טענת השיהוי שבפי המשיב, כטענת סף, אף היא דינה להידחות.

כזכור, טען המשיב כי נוכח חלוף העיתים למן מועד אישורה של התוכנית המפקיעה (שנת 1957) ועד למועד בו הופקעו המקרקעין (2010) – חלף פרק זמן של למעלה מיובל שנים במימוש ההפקעה, מחדל המצביע על זניחת מטרת ההפקעה או ויתור על מימושה.

כאמור, טענה זו, כקודמתה, דינה להידחות.

ראינו לעיל, כי במסגרת הליך דנא אין לאפשר דיון בשאלת תוקפה של התוכנית המפקיעה ו/או קיומם של פגמים במימוש מטרת ההפקעה " **... אלא אם כן מדובר בפגמים שורשיים ובסיסיים בהפקעה כגון היעדר סמכות הנגלה על פני הדברים ...** " (עניין האדיה פסקה 8; עניין קיסר פסקה 23-19).

ברי, כי הטענה בדבר שיהוי במימוש מטרת ההפקעה שמשמעה ביטולה של התוכנית המפקיעה – אינה באה בגדרם של "**פגמים שורשיים ובסיסיים בהפקעה**" ואין היא נכללת ב" **... בטענות הגנה ממשפחת החריגה מסמכות או ממשפחה הקרובה למשפחה זו**" (עניין קיסר, שם, בעמ' 304).

במיוחד אמורים הדברים, נוכח השיהוי הרב בהעלאת הטענה בדבר ביטולה של ההפקעה עקב השיהוי במימושה. לו היה המשיב נוקט בהליך לביטולה של ההפקעה "בתקיפה ישירה" לבית המשפט המוסמך (בג"צ או בית משפט לעניינים מינהליים) – ברי כי זו הייתה נדחית מחמת שיהוי ועל כן אין לאפשר העלאת הטענה ב"תקיפה עקיפה", בה בשעה שזו הייתה נדחית על הסף ב"תקיפה ישירה" [ראו: ע"א 9569/04 **חוסיין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (פורסם בנבו 14/2/08)].

15. בבחינת למעלה מן הצורך אוסיף ואומר, כי בנסיבות מקרה דנן, דין טענת השיהוי במימוש ההפקעה להידחות אף לגופה.

הלכה נודעת היא כי סעד של ביטול ההפקעה יכול ויינתן אך במקרים חריגים, כאשר הוכח שהרשות נהגה בשיהוי בלתי סביר, המצביע בעליל על זניחת ההפקעה - **"עיכוב ממושך, לעיתים של עשרות שנים, אינו גורר מינה וביה את ביטול ייעוד ההפקעה אך בשל כך. ניתן למצוא בפסיקה דוגמאות שונות למקרים שבהם התעכבה הרשות המפקיעה 30 או 40 שנה במימוש מטרת ההפקעה ואף על פי כן לא ראה בית המשפט לבטלה ... בין אם משום ... שהנזק לציבור עולה על הנזק לבעל הקרקע ... ובין אם משום שהוכח כי במשך אותם שנים פעלה הרשות לקידום מטרת ההפקעה ... ובין אם בשל המורכבות הגלומה בתכנון ומימוש יעדי ההפקעה ..."** [עע"מ 319/05 **בונשטיין נ' המועצה המקומית זכרון יעקוב** (פורסם בנבו 1/2/07), פסקה 15 לחוות דעת כב' השופט ג'ובראן].

ומהתם להכא לנכון דידן. בענייננו, לא זו בלבד שלא הוכח כי מטרת ההפקעה נזנחה וכי אין עוד צורך ציבורי במקרקעין המופקעים – אלא שהוכח כי מטרת ההפקעה מומשה, בחלקה הארי, וכי בדעת העירייה להמשיך ולממשה, בפיתוחו של מתחם הפארק. ונבהיר.

בסעיף 9 לתצהיר הגב' אירית ליברמן, מנהלת מחלקת מקרקעין באגף הנכסים בעירייה (ת/1) הוצהר כי "**מטרת ההפקעה הייתה המשך פיתוח הפארק העירוני המכונה "פארק החורשות" ... יצויין כי בוצעו כבר מספר שלבים בפיתוח הפארק ... עם זאת, פיתוח הפארק העירוני טרם הושלם מאחר והנכסים, כמו גם נכסים אחרים מונעים את המשך פיתוחו**". הנה כי כן, מתצהירה של הגב' ליברמן (אשר לא נסתר, והיא אף לא נחקרה כלל לעניין זה בעדותה בבית המשפט) עולה, כי לא זו בלבד שמטרת ההפקעה מומשה הלכה למעשה בפיתוח מתחם הפארק ובחלקו הוא אף פתוח לשימוש הציבור – אלא שקיומם של המבנים בשטח התפיסה " **... כמו גם נכסים נוספים במקרקעין ...** ", הם אלה המונעים את המשך פיתוחו של מתחם הפארק.

העובדה, כך אני מוצא, שמרבית שטח הפארק פותח בפועל עד למקרקעין המוחזקים על ידי המשיב והמחזיקים האחרים – היא הנותנת כי מטרת ההפקעה לא נזנחה, וכי קיים צורך

ציבורי מובהק במסירת החזקה בשטח התפיסה לידי המבקשות, על מנת להשלים את מטרת ההפקעה.
זאת ועוד. נעלה מכל ספק כי הנזק שייגרם לציבור, ככול שתבוטל ההפקעה – עולה לאין ערוך על זה שייגרם למשיב באם תבוטל ההפקעה, שכן האחרון לא הצביע על קיומו של נזק שנגרם לו בגין השיהוי במימוש מטרת ההפקעה. במיוחד אמורים הדברים נוכח העובדה המוכחת (שעוד ידובר בה) כי המשיב נעדר זכויות בשטח התפיסה – וברי כי "**הנזק**" שנגרם לאחרון מהשיהוי במימוש ההפקעה, אינו עומד בשום יחס לנזק שייגרם לציבור כתוצאה מביטולה.

16. טענת המשיב להורות על ביטול ההפקעה, נדחית אפוא אף לגופה.

העדר צורך מיידי לקבלת החזקה במקרקעין – האומנם?

17. בסיכומי טענותיו טען ב"כ המלומד של המשיב, לראשונה, כי אין להיעתר לבקשת המבקשות למתן הצו לתפיסת החזקה – שכן לא הוכח כי המקרקעין דרושים להן ב"**דחיפות**" למימוש מטרת ההפקעה.
לשיטתו, " **... המבקשות כבר סיימו את בנייתו של הפארק בשנת 2011 לרבות החלק הארי של חלקה 50 ו-51, וזאת על סמך הודעה על הפקעה שניתנה נשוא התובענה. כפי שניתן להיווכח, כבר באותה עת, ככל שהייתה דחיפות, הייתה יכולה ואף צריכה להפקיע את המקרקעין נשוא התובענה. דא עקא, המבקשות בחרו שלא לעשות כן, ורק בחלוף כ-60 שנה מיום אישור התוכנית וכ-5 שנים מיום פרסום ההודעה,** (צ.ל. "בחרו" – ח.ט.) **להגיש כנגד המשיב תביעה להפקעה. צא ולמד – כי גם לשיטת העירייה אין כל דחיפות במקרקעין ומסיבות השמורות עימה בחרה לרוץ ולהגיש הליך זה**" (סעיפים 17-20 לסיכומים).
ייאמר מיד, כי אין ממש בטענה זו ודינה להידחות. לא זו בלבד שיש לדחותה בשל כך שעסקינן בהרחבת חזית אסורה, שכן זכרה לא בא בכתב התשובה – אלא שלא מצאתי לטענה זו שחר אף לגופה. ובמה דברים אמורים.

18. אכן, חרף ההלכה שנקבעה בפסקי הדין **בעניין קיסר ואקונס,** לפיה בית המשפט אינו בוחן את כשרות ההפקעה ואינו מאפשר העלאת טענות נגד עצם ההפקעה במסגרת ההליך לפי סעיף 8 לפקודה, אלא במקרים חריגים של "**היעדר סמכות הנגלה על פני הדברים**" (עניין האדיה, שם, פסקה 8) – הרי ש**בתי המשפט המחוזיים** ראו לנכון לבחון במסגרת ההליך הנ"ל את שאלת "הצורך המיידי" במסירת החזקה בנכס המופקע.

כך למשל, נקבע בפסק הדין **בעניין בט** (מפי כב' השופט בנימיני) " **... כי יש לקרוא אל תוך ארבעת התנאים הפורמאליים שיש צורך להוכיח לצורך קבלת החזקה בהליך לפי סעיף 8 לפקודה, את התנאי הבסיסי המוטמע בהם, דהיינו ... שהקרקע אכן דרושה באופן דחוף לצורכי ציבור שלמענם היא מופקעת**" [ה.פ. 1558/04 **עיריית תל אבי יפו נ' יהודה בט** (פורסם בנבו 17/4/06), פסקה 24 ; וראו גם : ת.א. (ת"א) 2186/99 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב נ' דיק** (פורסם בנבו 18/10/01) (להלן : "**ענין דיק**") ; ה.פ. (י-ם) 1185/07 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' סעידיאן** (פורסם בנבו 8/5/03)].

גישה זו העולה מפסקי בתי המשפט המחוזיים [בניגוד לדעתו החולקת של כב' השופט י. שנלר (כתוארו אז) ב-ה.פ. 1221/02 **עיריית תל אביב נ' חברת אזורים בניין 1965 בע"מ**] מקובלת גם עלי, במובן זה ששומה על בית המשפט לבחון את דחיפות ההפקעה במימוש הצורך המיידי – **באופן שתפיסת החזקה בשטח המופקע תהיה בסמוך, ככל שניתן, למועד בו מתכוונת הרשות להשתמש בו לצורכי ההפקעה.**

הטעם לכך הוא כי " **... בעידן של הגנת הקניין <u>בחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו</u> הפגיעה בזכות הקניין אפשרית ... רק במידה שאינה עולה על הנדרש**". לפיכך הרשות המפקיעה זכאית לתפוס חזקה בנכס המופקע אך "**... בסמוך, ככול האפשר, למועד בו ייעשה בו שימוש למטרת ההפקעה**" ("**ענין דיק**", שם, פסקאות 5 ו-6).

נמצא, כי במסגרת שמיעת ההליך לפי סעיף 8(א) לפקודה ייטה בית המשפט לבחון את הדחיפות במימוש ההפקעה, וככל שמתברר במקרה קונקרטי " **... כי אין בכוונתה של הרשות המפקיעה לעשות שימוש במקרקעין המופקעים במועד קרוב ... מוסמך בית המשפט לסרב לבקשה למסירת החזקה באותו מועד או לקבוע תנאים למסירת החזקה במועד נדחה**" (קמר 2013, בעמוד 345).

19. דא עקא, כי בענייננו, להבדיל מהמקרים שנדונו **בענין בט ובענין דיק**, הוכח כי השיהוי באי מימוש ההפקעה – אינו נעוץ בהעדר "דחיפות" ו/או העדר "צורך מיידי" במימושה, כטענת ב"כ המשיב בסיכומיו.

ברי לכל, שעל מנת להמשיך בפיתוחו של מתחם הפארק הלכה למעשה, יש צורך בנטילת החזקה מידי המחזיקים במקרקעין - שכן כיצד ניתן יהא לממש את ייעוד המקרקעין המופקעים, כל זמן שהחזקה בהם לא נמסרה למבקשות? תמהני!

אין חולק, כך גם נטען על ידי ב"כ המלומד של המשיב, כי חלקו הארי של מתחם הפארק מומש על ידי המבקשות זה מכבר, והמשך פיתוחו יתאפשר רק לאחר שיתרת השטח המופקע תימסר למבקשות.

הדעת אינה סובלת מצב כי מחד יסרב מחזיק (ובענייננו המשיב) למסור את החזקה במקרקעין לצורך המשך פיתוחו של מתחם הפארק, ומאידך יטען כי השיהוי בפיתוחם מצביע על העדר צורך דחוף בשימוש בהם, למטרת ההפקעה.
ככל שטענה זו תתקבל, ניקלע בעניינו למעגל שוטה ולפיו, החזקה במקרקעין לא תימסר למבקשות בשל השיהוי הנטען, בפיתוחם, כאשר השימוש בהם לצורכי ההפקעה – מחייב בהכרח תפיסתם על ידי הרשות המפקיעה.
משהוכח כי בכוונת העירייה לעשות **שימוש מיידי** במקרקעין למטרת ההפקעה, בסמוך לאחר מסירת שטח התפיסה לידיה – ברי כי עסקינן בצורך מיידי לקבלת החזקה במקרקעין.

20. אני דוחה אפוא את טענת המשיב בדבר העדר צורך מיידי במימוש ההפקעה.
משנדחו טענות הסף, נפנה עתה לדון ביתר טענות המשיב.

מעמד המשיב בשטח התפיסה

21. בתצהירו, הנלווה לכתב התשובה, טוען המשיב כי הוא מחזיק ומתגורר במשך שנים רבות במקרקעין המהווים " **... מגרש בשטח של 83 מ"ר, עליו בנויים מבנים המשמשים לי למגורים, סככות אחסנה ואורוות סוסים**" (סעיף 3 לתצהירו).
לשיטתו של המשיב ניתנה לו רשות מפורשת מצד רשות הפיתוח "**לשימוש ראשוני**" במקרקעין וזאת לצורכי מגורים. גם המבקשות, כך למשיב, יודעות " **... מזה שנים רבות על מגוריו במקרקעין ולמעשה נתנה את הסכמתה במפורש או מכללא לכך**".
נוכח משך הזמן הארוך בו נמנעו בעלי הקרקע (רשות הפיתוח) כמו גם עמידר מלפנותו מהמקרקעין הוא רכש, למצער, זכויות של בר רשות בהם – וביטולה של הרשות כרוכה, למצער, בפיצוי בגין השקעותיו במקרקעין.
נקל לראות כי המשיב לא נקב במועד בו החל להשתמש במקרקעין, והסתפק משום מה באמירה סתמית כי הוא מתגורר בשטח התפיסה והמבנים שהקים בו "**משך שנים רבות**".
גם בעדותו בבית המשפט לא יכול היה המשיב לנקוב במועד בו החל להחזיק במקרקעין, ולא זו בלבד אלא שמעדותו עולה כי אין ממש בטענתו, כי קיבל את רשותה של רשות הפיתוח או עמידר להשתמש במקרקעין. וכך העיד המשיב בחקירתו הנגדית: " **... השטח מושא התביעה היה מלא בעשבים ועצים, לא היה פארק ולא כלום. בניתי צריף קטן. זה היה ב-1995, 2003, 2005, משהו כזה. 2003 אני חושב. בניתי צריף קטן בתוך העשבים, שלא יראו אותו. הייתי שם כמה שנים. אחרי זה לאט לאט בניתי. אספתי ברזל. הצריף בהתחלה היה 3 על 3, 3 על 4. לאט לאט הגדלתי** (פרוטוקול מיום 20/4/17 שו' 29-32).

הנה כי כן, לא זו בלבד שמעדותו עולה כי חזקתו במקרקעין מסתכמת אך ב-7 שנים למן יום התפיסה (2003) ועד למועד ההפקעה (2010) – אלא שנתברר כי הוא פלש למקרקעין בלא שקיבל הרשאה ממאן דהוא, ואף ביצע את הבנייה בהם, בבנייה זוחלת, תוך שהוא מסתיר את הבנייה, לבל תיראה וכדבריו " **... בניתי צריף קטן בתוך העשבים שלא יראו אותו".**

האומנם עסקינן בהרשאה מפורשת של רשות הפיתוח ל"**שימוש הראשוני"?** תמהני.

22. יתר על כן, לא זו בלבד שהמשיב לא השכיל להוכיח כי הוא מחזיק במקרקעין ובמבנים שעליהם "**משך שנים רבות"**, אלא שמחומר הראיות עולה כי המשיב מחזיק בשטח התפיסה ובמבנים שעליהם – אך למן שנת 2010, קרי: בסמוך למועד ההפקעה.

בחוות דעת המומחית לפענוח תצלומי אוויר (תצ"א), הגב' אביטל מרמלשטיין-פוקס מיום 31/1/07 (להלן: "**חוות דעת אביטל)** עולה כי למן שנת 1946 ועד לשנת 2009, שטח התפיסה היה ריק ממבנים ולא היה מתוחם בגידור (ראו: תצ"א מיום 23/10/09 נספח י' לחוות הדעת, במ/1).

עוד עולה מחוות דעת אביטל כי רק בשנת 2010 נמצא בשטח התפיסה קיומם של מבנים (תצ"א מיום 11/10/10, נספח כ' לחוות הדעת) ובשנת 2011 נצפתה, לראשונה, גדר התוחמת את שטח התפיסה (תצ"א מיום 14/10/1, נספח כ"א לחוות הדעת).

עינינו הרואות, כי אין ממש בטענת המשיב, בעדותו בבית המשפט, כי הוא החל להקים את המבנים במקרקעין כבר בשנת 2003, בבנייה זוחלת. נתברר, כי לא מינה ולא מקצתיה. המבנים שסומנו באורתופוטו מיום 3/5/14 במספרים 39 ו-39א' – הוקמו לראשונה אך ביום 11/10/10, קרי, בסמוך לפני מועד פרסום הודעת ההפקעה (28/10/10) וכחמש שנים טרם שהוא נדרש על ידי העירייה (5/4/15) לפנות את שטח התפיסה (נספח 4 לתובענה).

23. בסיכומי טענותיו קָבל ב"כ המלומד של המשיב על כי " **... המבקשות לא עשו דבר לבירור זכויותיו של המשיב במקרקעין והן הסתמכו אך ורק על המסמכים שקיבלו מעמידר, ולא ניסו לבדוק מהומה** (צ.ל. "**מאומה**" – ח.ט.) **לעניין המקרקעין"** (סעיפים 75 ו-76 לסיכומים).

טענה זו לא הבינותי פישרה. בכל הכבוד, הנטל להוכיח את זכות המשיב במקרקעין ואת משך חזקתו בהם, מוטל על האחרון ולא על המבקשות. בתובענה טענו המבקשות כי הינו פולש ומסיג גבול במקרקעין, וזאת נוכח הבדיקה שנערכה על ידם בתיקי עמידר. בעדותה הבהירה הגב' אירית ליברמן כי " **... הנוהל על פיו עובדת העירייה הוא שאנו פועלים בהתאם למידע שקיבלנו מעמידר. אם לעמידר יש דייר שהוא מנהל, אנו נכנסים בנעלי**

עמידר ומנהלים את הדייר. אם לעמידר אין כל מידע על הדייר, מסקנתנו שהוא פולש" (פרוטוקול מיום 30/4/17 עמ' 6 שורות 5-3).

לא ראיתי, בכל הכבוד, מה פסול מצא ב"כ המשיב בהתנהלות העירייה, שכן מקור המידע היחיד בדבר זכויות המשיב במקרקעין, הינו זה המצוי (או שאינו מצוי) בתיקי עמידר, אשר ניהלה את המקרקעין עד שנת 2013.

כך או כך, משנטען על ידי המבקשות כי המשיב נעדר זכויות בשטח התפיסה, שומה היה על האחרון להוכיח את זכויותיו בו, וברי כי המבקשות אינן נושאות בנטל להוכיח כי המשיב נעדר זכויות בשטח התפיסה.

24. העולה מהאמור והמקובץ לעיל הוא, כי המשיב החל להחזיק בשטח התפיסה ובמבנים שהקים עליו, לכל המוקדם בשנת 2010 – קרי, כ-5 שנים לפני המועד בו הוא נדרש לפנות את המקרקעין ולהחזיר את החזקה בהם לידי המבקשות (2015). האומנם יש בפרק זמן זה כדי לקומם למשיב זכות של בר רשות מכללא במקרקעין? התשובה לשאלה זו הינה שלילית. נבהיר דברינו.

היות המשיב בר רשות במקרקעין – האמנם?

25. על מנת שמחזיק במקרקעין יוכר כ"**בעל רשיון מכללא**" עליו להוכיח שני תנאים מצטברים: **האחד**, שהייה ממושכת רבת שנים במקרקעין. **השני**, ידיעת הבעלים על החזקה, בלא שתיעשה מצידו פעולה כלשהי לסילוקו של המחזיק.

במקום אחר קבעתי כי "**רק חזקה במקרקעין משך שנים** (למצער 10 שנים ומעלה), **יכול ותקנה לפולש מעמד של בר רשות, נוכח השלמת הבעלים עם השימוש שנעשה במקרקעין**" [ת.א. (ת"א) 58810/03 **אגודת בתי יתומים ויתומות תל אביב נ' השחר** (פורסם בנבו 20/11/07)].

כאשר עסקינן במקרקעין שהינם מקרקעי ציבור – להבדיל מקרקע פרטית – נקבע בפסק דין **בעניין היפר-חלף** [ע"א 3846/13 **מינהל מקרקעי ישראל נ' היפר-חלף** (פורסם בנבו 21/7/15)] " **... כי צריכות להתקיים ... נסיבות חריגות ונדירות עד מאוד כדי שיוכר רשיון מכללא במקרקעי ציבור. וככול הנראה תמה דרכה ונלווהו כעיקרון לבית עולמו**" (דברי כבוד השופט רובינשטיין, פסקה ל"ב) (ההדגשה לא במקור –ח.ט.). מה הן אותן "**נסיבות חריגות ונדירות**" בשלהן יכול ויוכר מחזיק במקרקעי ציבור כבעל רשיון מכללא? תשובה לכך מוצאים אנו בפסק הדין שניתן **בעניין נחום** [(ע"א 6757/13 **אביטסם נחום נ' מדינת ישראל** – רשות הפיתוח (פורסם בנבו, 19/8/15) (להלן: **עניין נחום**)].

בפסק הדין **בעניין נחום** סקר כבוד השופט זילברטל את מוסד הרישיון והגיע למסקנה כי מוסד זה עדיין קיים, והוא יוכר במקרקעי ציבור אך במקרים חריגים כאשר " **... אוזלת ידן של הרשויות מלמדת על התגבשותה מכללא בקרקע, ולא ניתן להכשיר מלכתחילה כל פעולה (או ליתר דיוק אי-פעולה) של הרשויות באשר היא, דבר שיהיה בו כדי לסכל את תמריצי הרשויות לפעול ביעילות ובהגינות. ויוטעם ... כי רשיון מכללא אינו יוצר זכויות במקרקעין, כי אם מהוות טענת הגנה מפני טענת הסגת גבול ודרישה לתשלום דמי שימוש**" (שם, פסקה 20).

בית המשפט **בעניין נחום** מצא להכיר במחזיקה דשם, כבת רשות חרף היות המקרקעין מקרקעי ציבור בהטעימו כי " **... המקרה שבפנינו – בגדרו אין מחלוקת כי המערערת יושבת בחלקה כשישים שנה מאז שנעשו צעדים ממשיים לסלקה, כאשר יש אינדיקציות שהרשויות היו נכונות להגיע להסדר ובגדרו לאפשר המשך ההחזקה – מבהיר ביתר שאת כי במקרים חריגים יש להכיר בכך שאוזלת ידן של הרשויות מלמדת על התגבשותה של רשות מכללא בקרקעות ...**" (שם, שם) (ההדגשות שלי הן – ח.ט.).

26. בענייננו, כאמור, המשיב מחזיק במקרקעין, לכל היותר, משך 5 שנים ממועד הכניסה למקרקעין (שמקורה בפלישה) ועד למועד בו נדרש לפנותם. ברי, לאור האמור, כי המחזיק לא רכש בפרק זמן זה, מעמד של בר רשות, ואין צריך לומר שלא עסקינן בנסיבות חריגות ונדירות בעטיין יש להכיר במשיב כבר רשות במקרקעין – שהינם מקרקעי ציבור (ראו: נסחי רישום, נספח 1 לתובענה).
נמצא, כי טענת המשיב בדבר היותו בעל רישיון מכללא להחזיק במקרקעין – דינה להידחות.

27. יתר על כן, אף אם נתעלם מההלכות שנקבעו **בעניין היפר-חלף ובעניין נחום**, ונכיר במשיב כבעל רישיון מכללא בשטח התפיסה – הרי שעסקינן ברישיון חינם הניתן לביטול בכל עת שכן "**רשות הנלמדת מכללא אינה מונעת מבעל המקרקעין מלהביא לסיומה בכל עת על ידי גילוי דעתו כלפי פלוני שאין הוא מוכן להמשיכה. זו היא רשות חינם המתחדשת מרגע לרגע, כל עוד לא פעל בעל המקרקעין לסילוקו של פלוני**" [(נ. זלצמן, **רשיון במקרקעין**, הפרקליט מ"ב (1995) עמוד 24 (להלן: "**נ. זלצמן**")].
על פי ההלכה הפסוקה, מסירת ההודעה לבר הרשות על הכוונה להפקיע את המקרקעין, מהווה הודעה על ביטול הרישיון [ראו: 618/05 **דיאנשטיין נ' מחלקת עבודות ציבוריות – מדינת ישראל** (פורסם בנבו 21/3/07) פסקה 13]. בענייננו, הודעה על דבר ההפקעה ודרישה למסירת החזקה בשטח התפיסה, נמסרה למשיב בחודש אפריל 2015 (נספח 4 לתובענה) – קרי, למעלה משנה טרם הגשת התובענה דנא.

28. הפועל היוצא מן האמור לעיל הוא, כי המשיב לא רכש מעמד של בר רשות בשטח התפיסה והמבנים שעליהם, וככול שיוכר כבעל רישיון (מה שאינו) הרי שעסקינן ברישיון חינם, אשר בוטל טרם הגשת התובענה.
נמצא, כי המשיב נעדר זכויות במקרקעין בשטח התפיסה והינו לעת הגשת התביעה, בגדר פולש ומסיג גבול בו.
על רקע מסקנתנו נבחן את טענות המשיב בדבר זכותו לשיכון חלוף ו/או לפיצויי כספי – כתנאי למסירת החזקה במקרקעין לידי המבקשות.

שיכון חלוף – סעיף 194 לחוק התו"ב

29. משקבענו לעיל, כי המשיב לא רכש מעמד של בר רשות בשטח התפיסה ובמבנים שהקים עליהם, נוכח פרק הזמן הקצר שהינו מחזיק בו ובשל היות המקרקעין מקרקעי ציבור – ברי כי לא קמה למשיב הזכות לשיכון חלוף כתנאי למתן הצו למסירת החזקה במקרקעין לידי המבקשות.
הטעם לכך הוא כי הזכות ל"שיכון חלוף", מכוח סעיף 194 לחוק התו"ב, קמה למחזיק רק בהתקיים שני תנאים מצטברים הקבועים בו, קרי, מגורים בפועל בבית מגורים במועד פרסום הודעת ההפקעה וכי הוא גר בבית מכוח " ... **זכות שבדין או זכות שביושר ...**" במועד פרסום ההודעה.
ברי, כי בהעדרן של זכויות במקרקעין (אף לא זכות של בר רשות), המשיב לא בא בגדרו של סעיף 194 לחוק.
אף אם יונח כי המשיב רכש מעמד של בר רשות מכללא בשטח התפיסה הרי שאף בהנחה כאמור, לא הוכח היסוד השני הדרוש על מנת להקים למשיב זכות לשיכון חלוף, שכן לא עסקינן במגורים במקרקעין שמקורם " ... **[ב]זכות שבדין או זכות שביושר**". רישיון להחזיק במקרקעין הנלמד בדיעבד משתיקת הבעלים " **... אינה מעניקה לבעליה זכות במקרקעין, אלא טענת הגנה בלבד מפני תביעה בגין הסגת גבול**" (נ. זלצמן, שם, עמ' 57,56).
ודוק. חזקה **רבת שנים** בנכס מקרקעין, בלא מחאת בעליו, יכול ותקנה למחזיק רשות להשתמש בו – ברם חזקה כאמור " **... לתקופה ארוכה מאוד, ואפשר כי שילמה מסים בעבור השימוש בנכס. מעמד זה של בר רשות אינו מקנה זכות קניין או זכות שביושר מכל סוג שהוא**" [(דברי כבוד השופטת פרוקצ'יה, בע"א 10653/05 **תלמוד תורה הכללי והישיבה הגדולה "עץ חיים" בירושלים נ' החברה לשיכון הרובע היהודי** (פורסם בנבו 1/8/10) פסקה 15].

30. טענת ב"כ המשיב בסיכומיו כאילו על הרשות המפקיעה הנטל להוכיח כי המחזיק נעדר זכות לשיכון חלוף על פי סעיף 194 לחוק – אין בה ממש.
טענה זו, נסמכת על פסק דינה של חברתי כב' השופטת פלינר בה.פ. 25431-05-15, במסגרתו נקבע כי אין לדון בשאלת זכותם של המחזיקים לשיכון חלוף במסגרת ההליך לפי סעיף 8 לפקודה, בהעדר תשתית ראייתית מתאימה להכריע בעניין זה.
דא עקא, שבפסק הדין האמור, לא נקבע כלל ועיקר כי על הרשות המפקיעה מוטל הנטל להוכיח העדר זכות המחזיק לשיכון חלוף מכוח סעיף 194 לחוק התו"ב. כל שנקבע הוא שלא הונחה תשתית ראייתית מתאימה, במקרה דשם, ועל כן נמנעה כב' השופטת פלינר לדון בשאלת זכותם או אי זכותם של המבקשים לשיכון חלוף. ברם, לא נקבע כלל ועיקר כי על הרשות **להוכיח** העדרה של זכות, כאמור.
זאת ועוד זאת, על פסק דינה של חברתי כב' השופטת פלינר הוגש ערעור (ע"א 3868/18) לבית משפט העליון, במסגרתו הורה בית המשפט, בהסכמת הצדדים, על החזרת התיק "**לבית משפט על מנת שישלים את הבירור בנוגע לזכויות הצדדים**" ולאחר מכן יינתן פסק דין " **... תוך התייחסות לטענת המשיבים כי הם זכאים לדיור חלוף מכוח סעיף 194 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965**" (סעיפים 1,3 לפסק הדין).

פיצויים בגין ההשקעות במקרקעין

31. קבענו לעיל כי המשיב לא רכש זכות של בר רשות בשטח התפיסה, שכן הוא מחזיק בו ובמבנים שעליו, תקופה (כ-5 שנים) שאין בה כדי להקנות למחזיק רישיון מכללא, בשל שתיקת הבעלים לחזקה זו.
בהעדר זכות כלשהי במקרקעין, המשיב הינו בגדר פולש ומסיג גבול – וברי כי אין הוא זכאי לפיצויים בגין השקעותיו, הנטענות, במקרקעין.
אף אם יונח כי המשיב בקש מעמד של בר רשות בשטח התפיסה, ברי כי בנסיבות מקרה דנן – אין מקום להעניק למשיב פיצוים בגין השקעותיו במקרקעין. ונבהיר.

32. בפסק הדין בע"א (ת"א) 1187/09 **רמ-נח בע"מ נ' עבודי** (פורסם בנבו 7/2/11) סקר בית המשפט המחוזי [כב' השופט (כתוארו אז) י. שנלר] את הפסיקה הענפה אשר בחנה את זכותו של בר הרשות מכללא, לקבלת פיצויים בגין השקעותיו במקרקעין – עת הורו על פינויו מהם.
הסקירה העלתה "**כי בין השיקולים אותם מנו בתי המשפט ניתן למנות, את <u>משך השנים בהן קיימת החזקה</u>, <u>אינטרס ההסתמכות והציפייה</u>, חוקיות <u>הבנייה ככול שנעשתה</u>, בכל אותם מקרים הפיצוי ניתן לא בגין הפינוי, אלא בגין ההשקעות שהשקיע המחזיק**

במקרקעין לאחר שנדרש להוכיחן" (**עניין רמ-נח,** שם, פסקה 26) (ההדגשות שלי הן - ח.ט.).

שיקול נוסף להכרעה בשאלת זכות בר הרשות מכללא לפיצויים, הינו – האם השקעותיו במקרקעין השביחו אותם וישמשו את נותן הרשות לאחר פינוי המחזיק מהם.

אל מול הזכות לפיצוי, כאמור, על בית המשפט להביא במניין השיקולים, גם את שווי השימוש הראוי שנעשה על ידי המחזיק במקרקעין, למצער, למן המועד בו בוטלה הרשות (בענין **רמ-נח**, שם,שם).

יישום השיקולים שנמנו לעיל, בנסיבותיו של מקרה דנן, מוביל למסקנה כי אין מקום להעניק למשיב פיצויים בגין השקעותיו הנטענות – זאת בגין כל אחד מהנימוקים שלהלן –

ראשית, המשיב תפס חזקה במקרקעין זה מקרוב (בשנת 2010) והקים עליהם מבנים, בלא קבלת היתרי בנייה. משך חזקה זו (אף אם נכיר במשיב כבר רשות) אינו מגבש את ההסתמכות הנדרשת, ואין בכוחו ליצור ציפייה אצל המשיב כי יוכל להמשיך להחזיק במקרקעין ולהשקיע בהם [ראו: ע"א (ת"א) 43018-10-15 **עיריית תל אביב-יפו נ' שיבלי** (פורסם בנבו 8/3/17), פסקה 87 לחוות דעתו של כבוד סגה"נ י. שנלר והאסמכתאות שם; (להלן: "**עניין שיבלי**")].

שנית, אין חולק כי המבנים הוקמו ללא היתר בנייה כדין. הלכה היא כי בעליו של מבנה שנבנה שלא כדין, איננו זכאי לפיצויים בגינו, ומכל שכן כאשר עסקינן במחזיק גרידא [ראו: סעיף 190(א) לחוק התו"ב; **עניין שיבלי**, שם, פסקה 90 והאסמכתאות שם).

שלישית, נוכח ייעודם הציבורי של המקרקעין בתוכנית המפקיעה, והפקעתם לצורך המשך פיתוחו של הפארק, ברי כי המבקשות לא יעשו שימוש במבנים – כך שלא עסקינן בהשבחת המקרקעין.

רביעית, המשיב עשה שימוש במקרקעין במשך כ-5 שנים בלא תשלום דמי שימוש בגין שימוש זה, כך שלא יהא זה מן המידה לחייב את הרשות המפקיעה (בענייננו המבקשות) לשאת בעלות שווי המחוברים, בלא לקזז את דמי השימוש המגיעים להם - למצער למן יום ביטול הרשות (2015) ועד הנה [ראו: ע"א (ת"א) 1766/00 **אברג'יל נ' מינהל מקרקעי ישראל** (פורסם בנבו 26/6/05) שאושר ברע"א 9057/05 **משה אברג'יל נ' מינהל מקרקעי ישראל** (פורסם בנבו 2/3/06)].

התוצאה

33. סוף דבר לאור האמור לעיל התוצאה הינה כדלקמן:

א. ניתן בזה צו המורה למשיב למסור לידי המבקשות את החזקה במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 50 ו-51 בגוש 7063, בשטח של כ-83 מ"ר, המתוחם בטורקיז

באורתופוטו מיום 3/5/14 (נספח ג1 לחוות דעת אביטל) – כשהם פנויים מכל אדם וחפץ.

ב. על המשיב למסור החזקה, כאמור, לא יאוחר מיום 20/11/19. ככול שלא תימסר החזקה עד למועד האמור והמבקשות תאלצנה לבצע הפינוי בעצמן – על המשיב יהא לשפות את המבקשות בגין הוצאות הפינוי והריסת המבנים.

ג. בנסיבות מקרה דנן ולפנים משורת הדין – אין אני עושה צו להוצאות.

המזכירות תמציא עותק מפסק הדין לב"כ הצדדים.

ניתן היום, י"ט בתמוז תשע"ט, 22 ביולי 2019, בהעדר הצדדים ובאי כוחם.

חיים טובי, שופט