עיריית תל־אביב-יפו
אגף נכסי העירייה

09 פברואר 2022
ח' אדר א תשפ"ב

לכבוד
<u>רוכשי המכרז</u>

ג.א.נ ,

הנדון: **קובץ הבהרות מס' 2 - מכרז פומבי מס' 173/2021**
מכירת זכויות עיריית תל אביב - יפו במגרשים 103, 104 ו-260
<u>לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון</u>

1. לאור שאלות מאת רוכשי המכרז שבנדון, מצ"ב קובץ תשובות והבהרות.
2. העירייה מודיעה בזאת על העלאת כתב ההגנה המהווה חלק **<u>מנספח מס' 7 לחוזה מכר מגרש 260</u>** (נספח מס' 11 למכרז), לאתר האינטרנט של העירייה. לנוחות רוכשי המכרז, **כתב ההגנה מצ"ב לקובץ זה**.
3. לכל המונחים בקובץ ההבהרות תינתן המשמעות שניתנה להם במסמכי המכרז.
4. מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ויש לצרפו להצעה כאשר הוא חתום.

בברכה,

אלי לוי, מנהל אגף נכסי עירייה

<u>לכבוד: עיריית תל אביב – יפו</u>
הנני מאשר קבלת מכתב זה ונספחיו 17 עמודים):

שם המשתתף במכרז: _____

חתימה וחותמת של המשתתף במכרז: _____

שם/שמות החותם/החותמים: _____

תאריך: 09.02.2022

קובץ הבהרות מס' 2 - מכרז פומבי מס' 173/2021
מכירת זכויות עיריית תל אביב - יפו במגרשים 103, 104 ו-260
<u>לפי תכנית מס' הר/1310/א כפר הדר, הוד השרון</u>

1. **<u>שאלה</u>**

מבוקשת הבהרה, האם במגרשים 103 ו-104 (עליהם 4 יח"ד) – מדובר בסטטוס של חד-משפחתי או דו-משפחתי?

<u>תשובה</u>

לא יחול שינוי במסמכי המכרז. למעלה מן הצורך, וכמפורט במסמכי המכרז, על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל חשבונו, בין היתר, גם את הנושאים התכנוניים.

2. **<u>שאלה</u>**

מבוקשת הבהרה, האם סוגיית מגרשים 103 ו-104 כפי שהוצגה בחוברת המכרז, נמצאת במחלוקת מול עיריית הוד השרון?

<u>תשובה</u>

במסמכי המכרז, לא צוינה סוגיה לגבי מגרשים 103 ו-104, בקשר עם מחלוקת עם עיריית הוד השרון, ולכן השאלה אינה ברורה.

3. **<u>שאלה</u>**

מבוקשת הבהרה, האם ישנו סכסוך משפטי או תביעה משפטית ביחס למגרשים 103 ו-104? ככל שכן, מבוקש לפרט את תוצאותיו.

<u>תשובה</u>

במסמכי המכרז, לא צוין סכסוך משפטי או תביעה משפטית, ביחס למגרשים 103 ו-104, ולכן השאלה אינה ברורה.

4. **<u>שאלה</u>**

מבוקשת הבהרה, האם יש דין ודברים בין עיריית תל אביב לעיריית הוד השרון בנוגע להחרגת מגרשים 103 ו-104 מהתכנית? האם הגורמים הנוגעים בדבר בעיריית תל אביב-יפו יודעים על כוונת עיריית הוד השרון שלא לכלול את אותם המגרשים בתכנית כפי שהוצגה בחוברת המכרז או לחילופין לקדם שינויים שישפיעו על אותם מגרשים?

<u>תשובה</u>

בהתאם לאמור במסמכי המכרז, על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו, על אחריותו ועל חשבונו את המצב התכנוני. עם זאת, עיריית אביב יפו מוצאת לנכון לציין, כי אין כל דין ודברים לעניין החרגת מגרשים 103 ו-104. מגרשים אלו ככל הידוע לעיריית תל אביב יפו הינם בתחום תכנית הר/1310 המאושרת המופיעה במסמכי המכרז.

5. **<u>שאלה</u>**

מבוקשת הבהרה, האם מגרשים 103 ו 104 אינם זמינים לבניה עד להסדרת התב"ע החדשה?

<u>תשובה</u>

בהתאם לאמור במסמכי המכרז, על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל חשבונו את המצב התכנוני. למעלה מן הצורך, ומבלי לגרוע מאחריות המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו וחשבונו גם את המצב התכנוני, עיריית תל אביב יפו מוצאת לנכון לציין, כי ניתן לצפות במסמכי תוכנית מס' 0781856-423 המופקדת, באתר תכנון זמין של משרד הפנים.

6. **<u>שאלה</u>**

מבוקשת הבהרה, האם ניתן להסתמך על ייעוד אותם המגרשים כפי שמוצגים בחוברת המכרז?

<u>תשובה</u>

לא יחול שינוי במסמכי המכרז.

7. **<u>שאלה</u>**

מבוקשת הבהרה, האם סכום ההצעה המוגש הוא לפני מע"מ? והאם מקבלים חשבונית עבור סכום ההצעה?

<u>תשובה</u>

לא יחול שינוי במסמכי המכרז.

8. **<u>שאלה</u>**

מבוקשת הבהרה, בתוך כמה זמן צריך לשלם במקרה של זכייה? במקומות מסוימים בחוברת המכרז מופיע "60 ימים" ובמקומות אחרים "90 ימים".

<u>תשובה</u>

בסעיף 7 לנספח א' למכרז, במקום: "30", יבוא: "60".

מעבר לכך, לא יחול כל שינוי במסמכי המכרז.

9. **<u>שאלה</u>**

מבוקשת הבהרה, האם סכום ההצעה כולל תשלום עבור פיתוח?

<u>תשובה</u>

לא יחול שינוי במסמכי המכרז.

בבית משפט השלום **ת.א. 24657-03-21**

בנתניה

בעניין: **עיריית תל אביב**

ע"י היועמ"ש עו"ד עוזי סלמן

רח' אבן גבירול 69, תל אביב

ו/או עו"ד אלון גרוסבוים מ.ר. 30195

מרח' הארבעה 8, תל אביב

טל': 03-6952008 פקס': 03-6966283

דוא"ל: alon@g-a-law.com **התובעת**

- נ ג ד -

בבר בוזגלו (רגב) ת.ז. 067957167

מרח' ההכשרות 1, הוד השרון

מינוי לפי חוק הסיוע המשפטי, תשל"ב-1972

ע"י ב"כ עו"ד ענת אסייאג 21883

מרח' פינסקר 23, תל-אביב

טל': 03-6206882 פקס': 03-6206883

דוא"ל: anat.assiag@gmail.com **הנתבע**

כתב הגנה

המועד האחרון להגשת כתב הגנה בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד (כבוד הרשם בכיר חילמי חג'וג') מיום 14.09.2021 הוא ביום 29.09.2021.

א. כללי

1. כל טענה ו/או עובדה הנטענת ו/או המאוזכרת בכתב הגנה זה, נטענת באופן מצטבר, משלים או חילופי לכל טענה ו/או עובדה אחרת הנכללת בו, לפי הקשרם של הדברים, בין אם נאמר הדבר במפורש ובין אם לאו.

2. אין בהעלאת טענה ו/או באזכור עובדה בכתב הגנה זה כדי להעביר את נטל ההוכחה ו/או נטל הראיה על כתפי הנתבע, מקום שאלמלא אותה טענה ו/או עובדה, היה מוטל הנטל על כתפי התובעת.

3. כל טענה בכתב התביעה שאין לגביה הודאה מפורשת בכתב הגנה זה, מוכחשת בזה.

4. כל מקום בכתב הגנה זה בו מוכחש האמור בכתב התביעה ולאחר מכן מופיע פירוט טענות הנתבע, אין בפירוט הטענות כדי לגרוע מכלליות ההכחשה.

5. כל ההדגשות במובאות שלהלן אינן במקור אלא של הח"מ בלבד אלא אם נאמר אחרת בסמוך להן.

ב. <u>תמצית הטענות</u>

<u>ב.1. טענה מקדמית: היעדר זכות תביעה לתובעת</u>

6. לתובעת אין כל זכות לתבוע את פינויו של הנתבע מהמקרקעין הידועים כמגרש 260 בחלקה 10 בגוש 6443 (להלן "**המקרקעין**") באשר היא אינה בעלת המקרקעין, והיא אף אינה מי שזכאית להחזיק בהם, כמפורט להלן.

7. התובעת עצמה מודה, כי היא אינה רשומה כבעלת הזכויות במקרקעין במרשם המקרקעין (נסח הרישום צורף כנספח 7 לכתב תביעה).

8. טענת התובעת היא, כי היא בעלת הזכויות במקרקעין מכוח הקצאה של עיריית הוד השרון בתכנית מתאר הר/1310/א (להלן "**תכנית המתאר**").

9. **<u>דא עקא, שבין התובעת לעיריית הוד השרון קיימת מחלוקת ביחס למקרקעין והנושא מצוי עדיין בבירור, וכלל לא ידוע האם המקרקעין יכללו במסגרת ההקצאה מחדש לתובעת אם לאו.</u>**

10. בין היתר, ועקב המחלוקת האמורה, <u>לא</u> נכללו המקרקעין במכרז שניהלה התובעת ואשר במסגרתו הוצעו על ידה למכירה <u>כל</u> יתר המגרשים שהוקצו לה על פי תכנית המתאר.

העתק פרוטוקול ועדת מכרזים מיום 13.04.2021 מצורף ומסומן **<u>1</u>**'.

<u>ב.2 תמצית טענות ההגנה</u>

11. החל משנת 1962 היו רשומים כבעלים של המקרקעין בוגין מנחם ושושנה מכפר סבא, מיזלס קלמן מבני ברק, ומושל שמריהו מנתניה (להלן "**הבעלים המקוריים של המקרקעין**").

12. הבעלים המקוריים של המקרקעין על ידי מר מייזליס קלמן העניקו לנתבע זכות להתגורר במקרקעין ללא כל הגבלה.

13. על סמך זאת האמין הנתבע, כי יוכל להתגורר ולפעול במקרקעין משך כל ימי חייו.

14. הנתבע יטען, כי הוא בעל רישיון בלתי הדיר במקרקעין.

15. **<u>הנתבע אשר החל מילדותו, ומזה כ- 50 שנה, מחזיק במקרקעין, בנה את כל חייו סביב החזקתו במקרקעין, הוא חי במקרקעין, פעל בו, וקיים את עצמו באמצעות המקרקעין.</u>**

16. זאת ועוד, בשנת 2007 נאלץ הנתבע לפנות מקרקעין סמוכים שבבעלות רשות מקרקעי ישראל (להלן "**אדמת המינהל**") ואשר בהם התגורר ופעל <u>במקביל</u> למגוריו ולפעילותו במקרקעין דנן.

17. הפינוי של הנתבע מאדמת המינהל הביא את הנתבע למשבר משפחתי קשה ובעקבותיו גם למשבר נפשי מתמשך אשר במהלך השנים האחרונות רק הלך והחמיר, והתדרדר עד כדי כך שכיום אין הנתבע מסוגל לכל עבודה או להסתגלות למסגרת כלשהי, ואין הוא מסוגל כלל למצוא לעצמו מקורות מחיה או קורת גג אחרת למגוריו.

18. עיריית הוד השרון יודעת מזה שנים ארוכות, כי הנתבע מחזיק במקרקעין, מתגורר בו עם כלבים וכמה סוסים ואף על פי כן לא עשתה דבר להזהירו ו/או לפנותו ואו להעמיד את הנתבע על כוונתה להקצות מחדש את המקרקעין לתובעת.

19. אף התובעת ידעה על החזקתו של הנתבע במקרקעין מזה שנים ארוכות וככל הנראה אף ידעה על כוונתה של עיריית הוד השרון להקצות לה את המקרקעין (תמונות המבנים והגידור שצירפה התובעת כנספח 5 לכתב תביעה הם מלפני פינויו של הנתבע מאדמת המינהל בשנת 2007).

20. אף על פי כן, לא פנתה התובעת לנתבע <u>מעולם</u> עובר למכתב דרישת הפינוי ששלחה לו בסמוך לפני הגשת התביעה דנן.

21. **<u>למעשה, עד לקבלת דרישת התובעת לפינויו של הנתבע שנשלחה בסמוך למועד הגשת התביעה דנן, לא ידע הנתבע כלל כי התחלפו הבעלים של המקרקעין וכי הבעלים המקוריים של המקרקעין מכרו את המקרקעין לאחרים</u>**.

22. רק בסמוך להגשת התביעה דנן כאמור נודע לנתבע, כי הזכויות של הבעלים המקוריים של המקרקעין הועברו כבר בשנת 2004(!), כלומר לפני כ- 17 שנים, תחילה לעורך דין דוד יצחקי, שמצדו העביר את הזכויות באופן מיידי כמעט לאחרים, ועד לגלגולם של המקרקעין ל-20 בעלי זכויות הרשומים כיום כבעלי הזכויות במקרקעין (להלן "**הבעלים הרשומים של המקרקעין**").

23. הגם שנסיבות העברת הזכויות במקרקעין על כל השתלשלויותיהם אינן ידועות כדבעי לנתבע, קיימות תהיות כבדות ביחס להעברת הזכויות מהבעלים המקוריים של המקרקעין ואילך.

24. **<u>ויודגש, כי אף לא אחד משרשרת רוכשי המקרקעין משנת 2004 ואילך לא בדקו את המקרקעין ולא ביקרו בו מעולם, לא עובר לרכישת המקרקעין על ידם ואף לא לאחר מכן.</u>**

25. בנסיבות אלו, מנועה התובעת, אפוא, מלדרוש לפנות את הנתבע מהמקרקעין וזאת גם מחמת מניעות ובוודאי בשל חוסר תום לב.

26. לחילופין, ומטעמי זהירות וככל שייקבע חלילה כי על הנתבע לפנות את המקרקעין, הרי שבנסיבות העניין ובנסיבותיו הקשות במיוחד של הנתבע, וכן לנוכח מחדליהם של התובעת, של עיריית הוד השרון ושל לפחות חלק מרוכשי המקרקעין, יש להתנות את פינויו של הנתבע מהמקרקעין בתשלום פיצוי ממשי כל המשמעויות של פינוי הנתבע מהקרקע על כל ההשלכות הקשורות בכך ובנסיבותיו האישיות של הנתבע.

27. לפיכך, במקביל להגשת כתב הגנה זה מוגש מטעמו של הנתבע אף כתב תביעה שכנגד.

ג. <u>פירוט הטענות</u>

<u>ג.1. העובדות הרלבנטיות</u>

28. הבעלים המקוריים של המקרקעין נרשמו כבעלי הזכויות במקרקעין באמצעות חברת חלקה 10 בגוש 6443 בע"מ שהם היו בעלי מניותיה..

העתק נסח היסטורי של המקרקעין מרשם המקרקעין מצורף ומסומן **<u>2</u>**'.

העתק נסח החברה מרשם התאגידים מצורף ומסומן **<u>3</u>**'.

29. הבעלים המקוריים של המקרקעין החזיקו במקרקעין, שהיו כל השנים ריקים וללא כל שימוש, משך למעלה מ- 40 שנה, משנת 1962 ועד תחילת שנות האלפיים. כמפורט להלן.

30. הנתבע כיום בן 62, עלה לארץ בגיל 3 ממרוקו, וגדל בשכונת גיורא בהוד השרון, שכונת מצוקה, הסמוכה למקרקעין ולאדמת המינהל.

31. בתחילת שנות ה- 70, כשהיה הנתבע בן 10 לערך, התגרשו הוריו של הנתבע, אביו עזב את הבית ואמו של הנתבע נותרה לגדל בגפה שמונה ילדים בדירה קטנה.

32. המחסור והדלות הקשים הביאו את הנתבע לחפש לו מקום מפלט והוא החל לפקוד את המקרקעין וכן את אדמת המינהל (הצמודים אחד לשנייה), שהה בהם לאורך כל שעות היום, ובשלב כלשהו אף החל להישאר ללון בהם, ואט אט החל לראות במקרקעין ובאדמת המינהל את ביתו באין מפריע.

33. תחילה בנה לו הנתבע סוכה קטנה בה לן, לאחר מכן צריף, ומאוחר יותר ולאחר שנישא ונולדו לו ילדים, בנה הנתבע במקרקעין ובאדמת המינהל את ביתו.

34. במקביל הקים הנתבע במקרקעין ובאדמת המינהל חוות סוסים במסגרתה ערך הנתבע שיעורי רכיבה וטיולים על סוסים, וממנה התקיים הנתבע וקיים את משפחתו.

35. שנים ספורות לאחר שהחל הנתבע להחזיק במקרקעין, הגיעו לביקור חלק מהבעלים המקוריים של המקרקעין, ואישרו לנתבע להמשיך ולהחזיק במקרקעין, הם אהבו את העובדה שהנתבע מפעיל במקום חוות סוסים וכן שהוא דתי (חלק מהבעלים המקוריים של המקרקעין היו חרדים).

36. במהלך כל השנים לא פנה אף אחד מהבעלים המקוריים של המקרקעין, ואף לא מי שבא בנעליהם, לנתבע וביקש ממנו לפנות את המקרקעין, ואף ההיפך מכך כאמור.

37. <u>ביום 25.03.2004</u> רכש עורך דין דוד יצחקי מהבעלים המקוריים של המקרקעין את הזכויות במקרקעין בשלמותן (ראו בנסח רישום היסטורי, נספח 2' לעיל). גם עו"ד יצחקי לא ביקר מעולם במקרקעין ולא שוחח מעולם עם הנתבע.

38. <u>בו ביום, 25.03.2004</u> מכר עורך דין יצחקי חלק מהזכויות במקרקעין (356/606) לשני רוכשים, אזולאי סטיב מיכאל בעל דרכון צרפתי (231/606), ואילן תשובה (125/606). אילן תשובה רשום עד היום כבעלים של חלק מהזכויות במקרקעין.

39. <u>6 חודשים בדיוק לאחר מכן, ביום 26.09.2004,</u> העביר **ללא תמורה** עורך דין יצחקי, את יתרת הזכויות במקרקעין (250/606) לשניים נוספים, שרון ראובן (125/606) ובן (ששון) גל (חסון) (125/606). האחרון רשום עד היום כבעל זכויות במקרקעין.

40. לאחר מכן שוב נמכרו הזכויות בחלקי המקרקעין על ידי חלק מהרוכשים לאחרים, כך שנכון להיום ישנם 20 בעלי זכויות רשומות למקרקעין כאמור.

41. אף לא אחד מכל הרוכשים והמוכרים לא הגיע מעולם למקרקעין לראותם או לבודקם.

42. מועיל יהיה לציין, כי הגם שעורך דין יצחקי מכר או העביר ללא תמורה את מלוא זכויותיו במקרקעין, ממשיך עורך דין יצחקי להיות קשור למקרקעין.

43. בין היתר, לטובתו של עורך דין יצחקי רשומה הערת אזהרה לפיה על כלל בעלי הזכויות הרשומים של המקרקעין להימנע מביצוע עסקה (ראו נספח 2' לעיל וכן נספח 7' לכתב תביעה), וכן ייצג עורך דין יצחקי את מחצית הבעלים הרשומים של המקרקעין בהליכי ההתנגדות לתכנית המתאר.

העתק מסמכי תוכנית המתאר מאתר האינטרנט של עיריית הוד השרון בו רשום עורך דין יצחקי כבא כוח המתנגדים הרואים עצמם נפגעים מתכנית המתאר (מס' 114 ברשימת המתנגדים) מצורף ומסומן **4'**.

העתק עמוד רלבנטי מפרוטוקול ישיבה מיום 19.10.2017 של ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובניה ובו נרשם עורך דין יצחקי כמייצג את בעלי הזכויות במקרקעין מצורף ומסומן **5'**.

44. **על אף האמור, עורך דין יצחקי לא ביקר מעולם במקרקעין, לא בדק את המקרקעין טרם רכישתם או אף בדיעבד, ורכש את המקרקעין כמו "חתול בשק", בעיניים עצומות, ומבלי לברר האם מאן דהוא מחזיק במקרקעין ומהם זכויותיו של הנתבע במקרקעין**.

45. למעשה, אף אחד מרוכשי המקרקעין, החל מעורך דין יצחקי וכלה ב-20 בעלי הזכויות הרשומים של המקרקעין כיום, **לא ביקר מעולם במקרקעין**, לא בדק את המקרקעין טרם רכישתם או אף בדיעבד, והם רכשו את המקרקעין כמו "חתול בשק", בעיניים עצומות, ומבלי לבדוק או לוודא אם במקרקעין מחזיק צד שלישי כלשהו.

46. בשנת 2000 הגישה רשות מקרקעי ישראל כנגד הנתבע תביעה לפינויו של הנתבע מאדמת המינהל, ולאחר הליכים משפטיים ממושכים התקבלה תביעתה, ובשנת 2007 נאלץ הנתבע לפנות את אדמת המינהל.

47. פינויו של הנתבע מהמקרקעין הסמוכים בשנת 2007 הביא לשבר עמוק בחייו של הנתבע, רעייתו עזבה אותו, משפחתו התפרקה, חוות הסוסים פורקה והנתבע נותר במקרקעין הנדונים עם כמה סוסים, שני כלבים, כמה תרנגולות וכמה מבנים בהם השתכנו הוא ושני בניו.

48. אט אט וככל שהשנים נקפו, הסתגר הנתבע בעולמו, הוא הפסיק לעבוד והוא אינו יוצא מן המקרקעין אלא לעיתים נדירות בלבד.

49. המקרקעין ואחיזתו בהם הפכו לא רק למרכז חייו של הנתבע, אלא לחיים עצמם.

ג.2. טענות ההגנה של הנתבע

50. כאמור לעיל, לתובעת אין כל זכות לתבוע את פינויו של הנתבע באשר היא אינה בעלת המקרקעין בהם מחזיק הנתבע, והיא אף אינה מי שזכאית להחזיק בהם.

51. התובעת עצמה מודה, כי היא אינה רשומה כבעלת הזכויות במקרקעין במרשם המקרקעין, וראו אף נסח הרישום אשר צורף כנספח 7 לכתב תביעה.

52. התובעת טוענת כי היא בעלת הזכויות במקרקעין מכוח הקצאה של עיריית הוד השרון לפי תכנית המתאר, אולם הדבר אינו מדויק כלל וכלל.

53. ביום 13.04.2021 אישרה התובעת למכור את זכויותיה במגרשים שהוקצו לה בתכנית המתאר וזאת לאחר ניהול הליכי מכרז (נספח 1' לעיל).

54. כעולה מפרוטוקול ועדת המכרזים, התובעת הוציאה למכירה במסגרת המכרז את כל המגרשים שהוקצו לה בתכנית המתאר, למעט המקרקעין (מגרש 260) אשר כלל לא הוצע על ידי התובעת למכירה במכרז.

55. מר אלי לוי, מנהל אגף נכסי העירייה, התייחס אז במפורש למקרקעין אשר כאמור לא שווק כלל על ידי התובעת במכרז. הגם שמר לוי הודיע, שככל הנראה ישווק המקרקעין בסוף השנה או בתחילת שנה הבאה, הסביר מר לוי גם, כי לאחר ההכרזה על הזוכים במכרז הנוכחי תיערך פגישה בין נציגי התובעת לנציגי עיריית הוד השרון על מנת לקדם את **פתרון המחלוקות על היתר תכנון והיטלי השבחה וכי לאחר מכן תגובש החלטה לגבי המקרקעין** (וכן לגבי שני המגרשים נוספים שהוצעו במכרז אך לא ניתנו לגביהם הצעות והם לא נמכרו על ידה).

56. העובדה שעדיין ניטשת מחלוקת בין התובעת לעיריית הוד השרון עולה אף מהעובדה, כי עד היום לא הועברו הזכויות במקרקעין על שם התובעת.

57. זאת ועוד, אף מנספחי כתב התביעה עולה, כי התובעת סבורה שהיא איננה בעלת הזכות לדרוש את פינויו של הנתבע.

58. **בנספח 8 לכתב תביעה**, מצרפת התובעת מכתב מיום 07.08.2019 ששלח מר משה בן גל, מנהל עסקאות באגף נכסי העירייה, למר אלי לוי, מנהל אגף נכסי העירייה, ובמסגרתו

הוא מודיע לו על נוכחותו של הנתבע במקרקעין, וקובע, כי יש לבדוק בלוח ההקצאות את זהות בעלי חלקת המקור של המקרקעין ולפנות אליהם בקשר לפינוי השטח.

59. עוד מצרפת התובעת בנספח 8' לכתב תביעה מכתב מיום 11.09.2019 ששלח מר אלי לוי, מנהל אגף נכסי העירייה כאמור, למר סרג'יו ווילינסקי, מהנדס העיר הוד השרון, במסגרתו נדרשה עיריית הוד השרון לפעול לפינוי המקרקעין, ואף התריע כי "**היות המגרש תפוס מהווה פגיעה בהקצאה וכן באיזון ובזכויות כפי שנערכו**".

60. לא ידוע מה עלה בגורל פניותיה של התובעת לבעלי הזכויות הרשומים של המקרקעין ולעיריית הוד השרון, אולם רק לאחר כשנה פנתה לפתע התובעת לנתבע בדרישה בכתב לפינוי, ככל הנראה לאחר שהן הבעלים הרשומים של המקרקעין והן עיריית הוד השרון סירבו לפעול כנגד הנתבע.

61. ההגנה לבעלים ולמי שזכאי להחזיק בקרקע מוסדרת בסעיף 16 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, הקובע:

> **"בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם זכאי לדרוש מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין".**

62. הוראה זו נותנת עדיפות לבעל הזכות להחזיק על פני מסיג הגבול ומקנה לו זכות תביעה בערכאות לסילוק ידו של הפולש. **בתביעה זו על התובע להוכיח הן את זכותו שלו להחזיק בקרקע והן את היעדר זכותו של הנתבע להחזיק בה. בהוכחת תנאים מצטברים אלה תלויה הצלחת התביעה** (ע"א 422/75 **מזעקי נ' חדד** [פורסם בנבו] [1], בעמ' 528, וכן רע"א 5518/98 **יצחק יוסף נ' אביגדור עוקשי**, פ"ד נה(3) 294, 304 - מאגר נבו).

63. הנתבע יטען, כי התובעת לא עמדה בנטל ההוכחה להוכיח את זכותה לתובע את פינויו.

64. הנתבע בן 61, וברשותו שלושה מבני מגורים במקרקעין: באחד הוא מתגורר, בשני בנו ובשלישי בנו וכלתו. כמו כן מחזיק הנתבע במחסן ובאורוות סוסים.

65. הרישיון שניתן לנתבע להתגורר במקרקעין הנו רישיון בלתי הדיר, והתובעת מנועה מלבטל את הרשות, בהיותה בלתי הדירה.

66. כאמור, הבעלים המקוריים של המקרקעין העניקו לנתבע זכות להתגורר במקרקעין ללא כל הגבלה, ולא נמסר לנתבע אי פעם על ידם, כי יצטרך לפנות את המקרקעין במהלך חייו.

67. הנתבע אשר מילדות ומזה כ- 50 שנה מחזיק במקרקעין, בנה את כל חייו סביב החזקתו במקרקעין, הוא חי במקרקעין, פועל בו, ומקיים את עצמו באמצעות המקרקעין.

68. הנתבע קיבל מהבעלים המקוריים של המקרקעין רשות מפורשת לעשות שימוש במקרקעין לכל ימי חייו, ולחילופין קיבל הנתבע רישיון מכללא להקים במקרקעין את ביתו ולבנות שם את חייו.

69. הרשות שקיבל הנתבע הינה רשות בלתי הדירה.

70. ומועיל יהיה להזכיר, כי אין מדובר במקרקעי ציבור כי אם במקרקעין פרטי, ועל כן ההסתייגויות לגבי רכישת זכות שימוש בלתי הדירה במקרקעי ציבור אינה חלה בענייננו.

71. הנתבע מתגורר במקרקעין מזה כ- 50 שנה, ויטען כי הבעלים הרשומים של המקרקעין ואלו שהיו רשומים לפניהם כבעלי הזכויות, לאחר מכירת המקרקעין על ידי הבעלים המקוריים של המקרקעין, התרשלו כאשר רכשו את זכויותיהם מבלי לבקר כלל במקרקעין ומבלי לבחון את טיבם ואת מצב הזכויות בהם, ומבלי שידעו כלל על זכויותיו של הנתבע במקרקעין.

72. עיריית הוד השרון ועיריית תל אביב התרשלו אף הן, **שתיהן ידעו על החזקתו של הנתבע במקרקעין,** ולמרות זאת הראשונה הוציאה את תכנית המתאר ללא כל התחשבות ואף ללא כל הערה בעניין החזקתו של הנתבע במקרקעין, והשנייה היא התובעת קיבלה את הזכויות שהוקצו לה במקרקעין ביודעה על החזקתו של הנתבע במקרקעין.

73. ולמען הסר ספק יובהר, כי עיריית הוד השרון ידעה על קיומו של הנתבע ועל החזקתו במקרקעין.

74. לפני מספר שנים הוציאה עיריית הוד השרון כנגד הנתבע צו הריסה בגין הקרוואנים שהיו במקרקעין אולם עיריית הוד השרון לא דרשה לפנות את הנתבע עצמו מהמקרקעין ולא התריעה בפניו על היעדר זכויות או על כוונתה להקצות את הקרקע מחדש.

75. זאת ועוד, למרות שעיריית הוד השרון ידעה על זכויותיו של הנתבע במקרקעין, לא נתנה עיריית הוד השרון לכך כל ביטוי במסכי תכנית המתאר ולא תמחרה כלל את ההקצאה מחדש תוך התחשבות בנתון זה.

76. עיריית הוד השרון התרשלה בכך שהוציאה את תכנית המתאר והגם שידעה על החזקתו של הנתבע במקרקעין, לא נתנה לכך כל ביטוי בתכנת המתאר והחלוקה וההקצאה מחדש.

77. אף התובעת שקיבלה את המקרקעין במסגרת תכנית המתאר ידעה על זכויותיו של התובע בהם כעולה ממכתביהם של נציגי העירייה שצורפו כנספח 8' לכתב תביעה.

78. העובדה שהתובעת השלימה עם תכנית המתאר מחד ומאידך העובדה שהתובעת לא העמידה את המקרקעין למכירה במכרז שערכה מלמדות כי התובעת מודעת לזכויותיו של הנתבע במקרקעין וכי זכויותיה בהם כפופות לזכותו של הנתבע להתגורר בהם למשך כל ימי חייו.

79. ומעל לכל אלו יש להדגיש את העובדה כי כל חייו של הנתבע סבבו את המקרקעין, הנתבע בנה במקרקעין לא רק את ביתו, כי אם את חייו, תוך שהסתמך על כך שיוכל לחיות שם עם סוף אריכות ימי חייו, וכי אין לנתבע כל קורת גג אחרת.

80. רשות שימוש היא ככלל הדירה וניתנת לביטול בהתראה סבירה, למעט במקרה של השתק ומניעות (נינה זלצמן "רישיון במקרקעין" **הפרקליט** מב 24, 28 (1995); (רע"א 7244/13 **סאלם נ' עזבון ולכינסקי** ,פסקה 16 (18.2.2014)). "לגבי רישיון שלא בתמורה נאמר כי הוא ניתן לביטול בכל עת, וכי כדי שרשות כזאת תתפרש כבלתי הדירה יש להצביע על קיומן של נסיבות מיוחדות שבהן דורש הצדק למנוע מנותן הרשות לבטל אותה (כגון נסיבות העשויות לבסס טענת השתק). לעניין רישיון לתקופה בלתי מוגדרת נאמר כי ניתן לבטלו בכל עת, וכי 'כל רשות ורשות, ותנאי ביטולה תלויים בנסיבותיה המיוחדות שלה'" (יהושע ויסמן דיני קניין – **החזקה והשימוש** .((2005) 484

81. כידוע,

> **"רישיון הוא מוסד משפטי שתוכנו עשוי להשתנות בהתאם לנסיבות (יהושע ויסמן דיני קניין: החזקה ושימוש 488 (2005) (להלן: ויסמן)). הגם שרישיון ללא תמורה הוא ברגיל הדיר וניתן לביטול ישנם מקרים שבהם הצדק דורש למנוע מנותן הרישיון לבטלו (ויסמן, בעמ' 480-484; וכן מיגל דויטש קניין כרך ב 414-415 (1999)). בית המשפט הדן בבקשה לפינויו של בר-רשות ממקרקעין שבהם הוא מחזיק יכול לעשות שימוש בקשת רחבה של סעדים. בית המשפט יכול לקבוע כי פינויו של בר-הרשות צריך להיות מותנה בפיצוי, ואף ייתכנו מקרים נדירים שבהם הרשות תהפוך לבלתי הדירה, לתקופה מוגבלת או אף לצמיתות (ראו: נינה זלצמן "רישיון במקרקעין" הפרקליט מב 24, 56-57 (1995); נינה זלצמן "'רשות חינם' במקרקעין כ'השאלת מקרקעין'" עיוני משפט לה 265, 271-272 (2012); ע"א 633/08 מינהל מקרקעי ישראל נ' חיטמן, [פורסם בנבו] בפסקה כ"ד**

(9.1.2014))." (רע"א 7244/13 **צוריאל סאלם נ' עזבון המנוח גרשון ולכינסקי ז"ל** [פורסם בנבו (18.2.2014), בעמ' 8 לפסק הדין]

82. באותו עניין מוסיפה כבוד השופטת דפנה ברק ארז אף, כי

> **"כשלעצמי, אני סבורה כי יש מקום להטות אוזן לטענות שעניינן רשות למגורים שגררה הסתמכות והשפיעה על מהלך חייהם של אנשים, וברי כי לטענות אלה יש משקל של ממש כאשר מתבקש ביטול של רישיון ישיבה במקרקעין"** (בעמ' 9 לפסק הדין)

83. קשה לחשוב על מקרה מובהק יותר שבו רשות למגורים גררה הסתמכות והשפיעה על מהלך חייו של אדם יותר מאשר בענייננו, בנסיבותיו המיוחדות של הנתבע, ובייחוד לנוכח רשלנותם של כל המעורבים בהעברת הזכויות במקרקעין.

84. הנתבע קשר את חייו למקרקעין במשך למעלה מ- 50 שנה, המקרקעין הוא מרכז חייו הפיסי, הנפשי, והכלכלי.

85. הסתמכותו של הנתבע על עובדת מגוריו במקרקעין מהווה אפוא טעם כבד משקל נגד פינויו של הנתבע מהמקרקעין.

86. אילו היה הנתבע יודע, כי יבוא יום והוא יידרש לפנות את המקרקעין וכי הוא לא יוכל להמשיך להתגורר במקרקעין כל ימי חייו, יכול והיה מנהל את חייו אחרת, ולא מגיע למצבו הנוכחי, ללא כל מקום מגורים אחרים, ללא כל רכוש או חסכונות, חסר השכלה, וחסר מקצוע.

87. **לפינויו של הנתבע יש השלכות חמורות על בריאותו הנפשית ומצבו הכלכלי של הנתבע, וזאת בשים לב לגילו המתקדם, לנוכח היעדר כל מקום מגורים חלופי, היעדר כל חסכונות או נכסים, נוכח היעדר כל כושר השתכרות, וטראומת עבר בגין פינויו מאדמת המינהל.**

88. אילו היה הנתבע יודע בשנת 2004 או בסמוך לכך, טרם פיניו מאדמת המינהל, כי הוא נדרש לפנות אף את המקרקעין דנן, היה באפשרותו, ולו מחוסר ברירה, לבנות את חייו מחדש במקום אחר.

89. אולם כיום, בחלוף 17 שנים מאז שהעבירו הבעלים המקוריים של המקרקעין את זכויותיהם לאחרים, ולאחר שהנתבע מחזיק במקרקעין אלו כ- 50 שנים ואף מתגורר בהם שנים רבות באין כל מפריע או מתריס, ולאחר שמשנת 2007 ואילך הלך והתדרדר מצבו הנפשי של הנתבע, אין הוא מסוגל לכך עוד.

90. הנתבע יטען, כי לנוכח האמור אין כל מקום להורות על פינוי הנתבע מהמקרקעין, ויש לדחות את התביעה.

91. לחילופין בלבד ומטעמי זהירות יטען הנתבע, כי ככל ובית המשפט הנכבד יסבור כי יש מקום להורות על פינויו של הנתבע מהמקרקעין, אזי יש להתנות את הפינוי בתשלום פיצויים הולמים.

92. יש לפצות את הנתבע בגין ביטול הרשות במידה ויפונה מהמקרקעין.

93. הפסיקה הכירה בפסיקת פיצויים משיקולי צדק בעת ביטול רישיון במקרקעין. בין השיקולים אותם מנו בתי המשפט נין למנות את **משך השנים בהם קיימת החזקה, אינטרס ההסתמכות והציפייה.**

94. יהא זה ראוי וצודק להתנות את הפינוי בפיצוי הנתבע לנוכח תקופת החזקתו של הנתבע במקרקעין מתפרשת על פני כ- 50 שנים, שהינה תקופה ממושכת לכל הדעות, וזאת כשיקול משמעותי ביחד עם יתר השיקולים הנוגעים בדבר.

95. הנתבע הסתמך על הרשאת הבעלים המקוריים של המקרקעין אשר ידעו והסכימו במפורש להחזקתו במקרקעין לכל המאוחר כבר בשנות ה- 80 המוקדמות.

96. לכך יש להוסיף את הרשלנות באופן העברת הזכויות, **כאשר אף אחד מרוכשי המקרקעין**, החל מעורך דין יצחקי שרכש את המקרקעין בשלמותם מהבעלים המקוריים של המקרקעין, וכלה בעשרים בעלי הזכויות הרשומים של המקרקעין כיום, לא ביקר במקרקעין, לא פנה אל הנתבע בשום דרך, ולא בדק את מצב ההחזקה במקרקעין.

97. אף עיריית הוד השרון התרשלה כאמור בכך שהוציאה את תכנית המתאר והגם שידעה על החזקתו של הנתבע במקרקעין, לא נתנה לכך כל ביטוי בתכנת המתאר והחלוקה וההקצאה מחדש.

98. התובעת אף היא התרשלה, שכן ככל שהסכימה לקבל את המקרקעין במסגרת ההקצאה עשתה זאת ביודעה על הזכויות של הנתבע במקרקעין, ויש לראותה כאחראית כלפי הנתבע.

99. הנתבע מעריך את נזקיו ככל שיידרש לפנות את המקרקעין לכל הפחות בסך של 2,500,000 ₪, שהוא גבול סמכותו של בית המשפט הנכבד.

100. לפיכך, במקביל להגשת כתב הגנה זה מוגש מטעמו של הנתבע אף כתב תביעה שכנגד.

ד. התייחסות פרטנית לסעיפי התביעה

101. הנתבע מכחיש את סעיף 1 לכתב תביעה ויטען כי כמפורט לעיל לתובעת אין זכויות במקרקעין.

102. הנתבע מכחיש את סעיף 2 לכתב תביעה מהנימוקים שפורטו לעיל, ויטען כי הבנייה אינה מאולתרת, כי מדובר במבנים המשמשים מזה עשרות שנים כבית לו ולבני משפחתו, כי המבנים נבנו בהיתר וכי מכל מקום אין זה מעניינה של התובעת אם קיים היתר בנייה למבנים אם לאו, שכן התובעת מגישה תביעתה זו לא כרשות מקומית כי אם כגוף פרטי.

103. הנתבע מכחיש את סעיף 3 לכתב תביעה מהנימוקים שפורטו לעיל.

104. הנתבע מכחיש את סעיף 4 לכתב תביעה מהנימוקים שפורטו לעיל.

105. הנתבע מכחיש את סעיף 5 לכתב תביעה מהנימוקים שפורטו לעיל.

106. הנתבע מכחיש את סעיף 6 לכתב תביעה מהנימוקים שפורטו לעיל.

107. הנתבע מכחיש את סעיף 7 לכתב תביעה מהנימוקים שפורטו לעיל.

108. הנתבע מכחיש את סעיף 8 לכתב תביעה מהנימוקים שפורטו לעיל.

109. הנתבע מכחיש את סעיף 9 לכתב תביעה מהנימוקים שפורטו לעיל.

110. הנתבע מכחיש את סעיף 10 לכתב תביעה מהנימוקים שפורטו לעיל.

111. הנתבע מכחיש את סעיף 11 לכתב תביעה מהנימוקים שפורטו לעיל, למעט את עובדת החזקתו במקרקעין.

112. הנתבע מכחיש את סעיף 12 לכתב תביעה מהנימוקים שפורטו לעיל.

113. הנתבע אינו מכחיש את סעיפים 13-14 לכתב תביעה.

114. הנתבע מכחיש את סעיף 15 לכתב תביעה מהנימוקים שפורטו לעיל, למעט את עצם המשך החזקתו במקרקעין.

115. הנתבע מכחיש את סעיף 16 לכתב תביעה מהנימוקים שפורטו לעיל.

116. הנתבע מכחיש את סעיפים 17-18 לכתב תביעה מהנימוקים שפורטו לעיל.

117. הנתבע מתנגד לבקשה לפיצול סעדים כמבוקש בסעיף 19 לכתב תביעה וזאת בשים לב לעובדה כי החזקתו במקרקעין נעשתה משך כל השנים ברשות וללא תמורה.

118. אשר על כן, מתבקש בזה בית המשפט הנכבד לדחות את התביעה ולחייב את התובעת בתשלום הוצאות ושכר טרחת עורך דין בגינה.

ענת אסייאג, עו"ד
באת-כוח הנתבע