



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 30504-12-20 יפרח ואח' נ' ישראל ואח'

בפני כבוד השופטת אילת דגן

תובעים/מבקשים 1. אליהו יפרח
2. קרלה יפרח

-נגד-

נתבעים/משיבים 1. מדינת ישראל
2. משרד הבינוי והשיכון/המשרד הראשי
3. עיריית אור עקיבא
4. ועדה מקומית לתכנון ובנייה זכרון יעקב

החלטה

- 1 התובעים עותרים לסעד הצהרתי לפיו הם זכאים להירשם כבעלי הזכויות בחלקות 77 בגוש 12673 ולחילופין בחלקה 128 בגוש 12673. לחילופין הם מבקשים סעד הצהרתי לפיו, לתובעים זכות מוקנית ע"פ חוק הדיור הציבורי לרכוש את הזכויות באחת מהחלקות הנ"ל.
- 2 לחילופי חילופין, הם מבקשים סעד הצהרתי לפיו הם זכאים לשיכון חלוף לפי סעיף 194 לחוק התכנון והבניה. עוד הם מבקשים סעד שקובע בטלות פס"ד בשלום 5882-03-15 הואיל וניתן במעמד צד אחד תוך הצגת מצגים כוזבים.
- 3 במסגרת התביעה, ביום 15/12/20 הוגשה בקשה בהולה לצו מניעת הליכי הפינוי בגדר תיק הוצל"פ 515488-03-19 שנקבע ליום 16/21/20
- 4 לטענת התובעים, בשנות החמישים הוקמה המעברה באור עקיבא. בשנת 1968 נחתם הסכם שכירות בו הושכר לתובע צריף מעמידר בין 1.5 חדרים בשטח 27 מ"ר.
- 5 לטענת התובע בשנים 1987-1985 הסתיים הסכם השכירות ועמידר דרשה פינוי הנכס.
- 6 ב- 1989 ניתן אישור למתן תוקף לתכנית ש/397 וקביעת ייעוד בנייני ציבור ומגורים א' על המקרקעין המוחזקים ע"י התובעים מבלי שהוצע להם דיור חלוף.
- 7 ביום 23/9/90 נחתם זכרון דברים בין התובעים לראש המועצה דאז יעקב אדרי לפינוי המשפחה תמורת דיור חלוף ותמיכה כספית. נכתב שההסכם כפוף לאישור משרד הבינוי והשיכון (נספח 7).
- 8 נטען כי קיים עוד הסכם מיום 27/1/91 בין ראש המועצה דאז לתובע לפיו עם הפינוי ידאג ראש המועצה שהתובע יקבל 200,000 ₪ כמענק על פינוי ויקבל פטור מחובות הארנונה בגין המגורים. כל אלו לא מומשו בפועל.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 30504-12-20 יפרח ואח' נ' ישראל ואח'

- 1 כנגד התובעים ננקטו הליכי פינוי החל מ – 1986 אך לא מומשו עד פסק דין שניתן במעמד
2 צד אחד בהיעדר הגנה בשנת 2015 (ת"א 5682-03-15 בבית משפט השלום בחיפה).
- 3 לטענת התובעים באותה תביעה הוצגו לבית המשפט מצגים שאינם אמת, לרבות העובדה
4 שאנשים אחרים קיבלו פיצוי והעובדה כי הוצע בעבר ואף מגיע על פי דין דיור חלוף, הוצגה
5 פלישה שאינה משקפת את המציאות כהווייתה ולא צורפו צדדים מהותיים כמו המועצה
6 המקומית והמועצה לתכנון ובניה שאמורה לתת את הדיור החלוף.
- 7 לפיכך, בשנת 2019, הגישו התובעים כאן תביעה לביטול פסק הדין שניתן בתיק 5682-03-
8 15 ובמסגרתה התבקש צו מניעה שיאסור על פינוי התובעים מהנכס. ביום 18/8/20 ניתן צו
9 ארעי. ביום 6/9/20 נערך דיון במעמד הצדדים וביום 13/9/20 ניתנה החלטה בית המשפט
10 הדוחה את הבקשה למתן צו ומבטלת את הצו הארעי.
- 11 ב"כ התובעים דאז (שאינו בא כוחם הנוכחי) הודיע לבית המשפט כי נוכח ההחלטה הדוחה
12 את הבקשה לצו מניעה, מבקשים התובעים לחזור בהם מהתביעה. התובעים טוענים
13 בתביעתם שבפניי כי הבקשה הוגשה על ידי עורך הדין שלהם לא על דעתם.
- 14
- 15 4. המשיבים 1,2 (רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון) מבקשים לדחות את הבקשה.
16 לטענתם זו הוגשה בשיהוי וחוסר תום לב קיצוני לאחר שפסקי דין של פינוי ניתנו במהלך
17 השנים החל משנות התשעים של המאה הקודמת. לא הוגשו ערעורים על פסקי הדין ואלו
18 הפכו חלוטים מזה שנים ארוכות.
- 19
- 20 5. המשיבים מבהירים כי אינם פועלים לפינוי בית המגורים אלא לפינוי מקרקעין סמוכים,
21 אליהם פלשו התובעים במהלך השנים והקימו בניה בלתי חוקית המשמשת לאחסנה (ולא
22 למגורים) כך שכל הטענות בדבר זכות לדיור חלוף אינן רלוונטיות לבקשה.
- 23
- 24 6. ביתר פירוט טוענות המשיבות כי המשיבה 1 היא הבעלים של המקרקעין הידועים כחלקה
25 77 בגוש 12673 באור עקיבא ולמבקשים אין כל זכות במקרקעין. הזכות היחידה שהייתה
26 להם הייתה זכות שכירות בצריף ללא זכות בקרקע ובמקרקעין הסובבים. החוזה פקע
27 בשנות ה- 80 ומאז התובעים הם בגדר פולשים ומחזיקים במבנה שלא כדין. יתר על כן
28 במהלך השנים הם פלשו לשטחים נוספים (שהם מושא הבקשה כאן).
- 29 במהלך השנים פלשו התובעים לשטח של 2-5 דונם. הפלישה מפריעה למשיבה לשווק את
30 המקרקעין ולפתחם וגורמת נזק אדיר.
- 31 מועד הפינוי נקבע לפני חודשים ואילו התובעים הגישו בקשתם לצו מניעה יום לפני הפינוי
32 כשהמשיבה כבר שילמה לקבלן הפינוי על החשבון 20%.
- 33 כבר משנות ה- 90 ניתנו פס"ד לפינוי התובעים גם מהדירה. פסקי הדין חלוטים.
- 34 ב- 2014 נמסר מכתב התראה על הפלישה ודרישת לסילוק יד. ביום 3/8/15 ניתן פסק דין
35 לסילוק ידם ופינוי כל מה שהוקם על ידם.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 30504-12-20 יפרח ואח' נ' ישראל ואח'

1 התובעים התעלמו מפסק הדין והמשיבות נאלצו פעם אחר פעם לפתוח תיק הוצל"פ תוך
 2 שנקבע מועד לפינוי ליום 29/10/19.
 3 ביום 27/10/19 **יומיים** לפני מועד הפינוי, הוגשה בקשה לביטול פסק הדין משנת 2015
 4 ומועד הפינוי עוכב. ביום 16/2/20 התנהל בפני הש' גידעון דיון בבקשה לביטול פסק הדין
 5 והבקשה נדחתה. התובעים לא ערערו.
 6 המשיבה 1 פעלה לביצוע פסק הדין ומסרה הודעת פינוי לתובע ביום 11/6/20 לקראת ביצוע
 7 הליך פינוי שנקבע ליום 9/9/20.
 8 ימים ספורים לפני הפינוי המתוכנן הגישו התובעים שוב בקשה לצו מניעה (ת"א 38015-08-20)
 9 , כב' הש' רטנר נתן צו במעמד צד אחד ונקבע דיון במעמד הצדדים.
 10 לאחר שהתקיים דיון ענייני בפניו ביום 6/9/20 בו הועלו אותן טענות המועלות כאן ונשמעו
 11 הצדדים, דחה בית המשפט את הבקשה בהחלטה מנומקת שבה בין השאר נכתב שלפי
 12 תצלום האוויר ניתן לראות שהתובעים פלשו.
 13 בעקבות אותה החלטה הודיע ב"כ התובעים כי הוא מבקש לחזור בו מהתביעה. בכך
 14 הוכרעה סופית סוגיית פינויים של התובעים.
 15 בהתאם, ביום 21/9/20 המציאה המשיבה 1 הודעת פינוי כשנקבע מועדה 16/12/20.
 16 התובעים המתינו 3 חודשים והגישו את הבקשה יומיים לפני מועד הדיון.
 17
 18 7. לטענת המשיבות, גם אם היה התובע זכאי לדיון חלוף הדבר אינו רלוונטי לפינוי המתוכנן
 19 שכן זה אינו של דירת המגורים.
 20

21 8. אשר לטענת הזכאות לדיון ציבורי, התובעים מעולם לא הגישו בקשה כזו לפי חוק הדיון
 22 הציבור (זכויות רכישה) תשנ"ט-1998 ועל כן מעולם לא הוכרו כבעלי זכות לדיון ציבורי.
 23

דיון והכרעה

24
 25
 26 9. בהתאם לתקנה 362 לתקנות סדר הדין האזרחי התשמ"ד-1984, על המבקש צו מניעה,
 27 לשכנע את בית המשפט, על בסיס ראיות מהימנות לכאורה, כי קיימת עילת תביעה וכי
 28 מאזן הנוחות נוטה לטובתו. וראו סיכום ההלכה לדוגמה ברע"א 5288/07 **דוד נפטי עזבון**
 29 **בנימין ושולמית נפטי ז"ל נ' באר טוביה מושב עובדים להתיישבות שיתופית** (פורסם בבנו,
 30 25/6/2007) **"כלל הוא כי, לצורך מתן סעד זמני נשקלים שני עניינים: האחד, סיכויי התביעה**
 31 **העיקרית או למצער – האם עומדת שאלה רצינית לדיון, או שמא מדובר בתביעת סרק על פניה;**
 32 **השני, מאזן הנוחות בין הצדדים, קרי – האם בהערכת מכלול הסיכויים והסיכונים הנילווים**
 33 **לתביעה העיקרית עלול אי מתן הצו להסב נזק גדול יותר למבקש מכפי הנזק העלול להיגרם ממתן**
 34 **הצו למשיב המתנגד לו. בדיקת קיומו של התנאי הראשון נעשית באורח לכאורי בלבד ואין היא**
 35 **אמורה לשקף עמדה נחרצת לגבי סיכויי התביעה העיקרית; בחינת התנאי השני היא, בעיקרה,**
 36 **מעשה של איזון אינטרסים ובענין זה נתון שיקול דעת רחב לערכאה הדיונית לשקול... בין שני**





בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 30504-12-20 יפרח ואח' נ' ישראל ואח'

- 1 התנאים למתן הסעד הזמני מתקיימים יחסי גומלין. ככל שמאזן הנוחות נוטה יותר לכיוונו של
2 מבקש הסעד, כך הדרישה להתקיימותו של התנאי הראשון בדבר סיכויי התביעה או קיומה של
3 שאלה רצינית לדיון מתמתנת. באופן דומה, במצב שבו נראה, על פני הדברים, כי התביעה היא
4 תביעת סרק, הרי שאז אין מקום לסעד זמני גם אם מאזן הנוחות נוטה לעברו של המבקש (רע"א
5 6994/00 בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ נ' יצחק אמר, פ"ד נו(1) 529).
- 6 בנוסף, הואיל ובקשה לצו מניעה זמני היא בקשה לסעד מן היושר, על המבקש לעמוד
7 בתנאים של היעדר שיהוי, נקיון כפיים ותום לב.
8
- 9 10. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים בכתב ובעל פה ובתצהירים על צרופותיהם, יש לדחות את
10 הבקשה מחמת שבענייני לא עומדים התובעים בדרישות הסף, לא מניה ולא מקצתה.
11
- 12 11. אתחיל מכך שמתגובת המשיבות מתברר כי הפינוי אותו הן מבקשות לבצע מתייחס לשטח
13 מסביב לבית המגורים ולא לבית המגורים, עובדה הידועה היטב לתובעים והוסתרה על ידם
14 בבקשה תוך הצגת מצג לפיו כביכול הפינוי הוא של ביתם ויותר את התובעים נטולי קורת
15 גג. בכך יש לא רק הטעיית בית המשפט כי אם שמיטת הרציונל שבבסיס הבקשה.
16
- 17 12. עילת תביעה וסיכוייה נראים קלושים עד מאד. הנתבעים פועלים מכוח פסקי דין חלוטים
18 לפינוי שיש לגביהם מעשה בית דין (פסק דין מיום 23/9/90, 3/8/15 והחלטות מיום
19 16/12/20, 13/9/20).
20 מאזן הנוחות פועל בבירור לטובת המשיבות.
- 21 הבקשה לצו מניעה הוגשה בחוסר תום לב ונקיון כפיים על ידי מי שרומס ברגל גסה את
22 החלטות בתי המשפט פעם אחר פעם, בקשה שמהווה שימוש לרעה בהליכי משפט
23 בטקטיקה שחוזרת על עצמה כל פעם מחדש, הגשת בקשה למניעת פינוי יום או יומיים לפני
24 מועד פינוי מתוכנן בשיהוי בלתי סביר ובאופן שמסכל קבלת תגובה עניינית עובר לפינוי
25 המתוכנן.
26
- 27 13. עילת התביעה והסמכות העניינית לדון בתביעה, נגזרות מהסעד המבוקש. בעניינינו
28 מבקשים התובעים להכריז כי הם זכאים להירשם כ"בעלי הזכויות" בחלקה עליה בנוי
29 הבית בו הם מחזיקים. התובעים סתמו ולא פירשו איזו זכות במקרקעין מהזכויות
30 הנקובות בחוק המקרקעין היא זו שהם זכאים לרישומה על שםם. בפועל, אין חולק כי
31 המקרקעין עליהם בנוי הצריף הם בבעלות מדינת ישראל. הזכות היחידה שעמדה בשעתו
32 לתובעים היא זכות שכירות בהתאם להסכם שנחתם עם עמידר ב-16/10/1968 לשכור
33 ולהחזיק צריף בשטח 27 מ"ר. הא ותו לא.
34 ההסכם נחתם לשנה והתחדש עד שבאוגוסט 1985 הודיעה עמידר על סיום השכירות ודרשה
35 פינוי הצריף. מעתה אמור כי הזכות לשכירות פקעה באותו מועד.





בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 30504-12-20 יפרח ואח' נ' ישראל ואח'

- 1 המהלך נבע מרצון לשווק ולפתח את האיזור. אנשים אחרים פינו את הבתים וקיבלו פיצוי.
2 התובעים לא הסכימו לקבל את שהוצע להם ואף פלשו, לפי הטענה, לשטח של כ-2.5 דונם
3 בו הם מחזיקים עד היום ואף בנו ללא היתר מבנה נוסף.
4
- 5 14. הטענה לפיה יש לתובעים זכויות במקרקעין (שטיבן לא הובהר) לא בוארה אפוא ולא
6 נתמכה בראיה לקיום זכות כזו.
7 סיכויי התביעה במישור זכויות במקרקעין (שמכוחם הוגשה תביעה לבית המשפט המחוזי
8 דווקא) הם קלושים אפוא. אשר לסעד החלופי, הטענה לפיה הם זכאים להירשם מכוח חוק
9 הדיור הציבורי נטענה אף היא באופן סתמי. היא לא נתמכה בבסיס עובדתי ונורמטיבי.
10 טענת הזכאות לדיור ציבורי היא חדשה, לא הועלתה בשלל ההליכים שבין הצדדים.
11 התובעים מעולם לא הגישו בקשה כזו לפי חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה) תשנ"ט-1998
12 ועל כן מעולם לא הוכרו כבעלי זכות לדיור ציבורי.
13 אשר לסעד לדיור חלוף מכוח סעיף 194 לחוק התכנון והבנייה, אין חולק כי התובעים לא
14 פנו למשיבה מעולם בבקשה מתאימה להכרה בזכות לקבלת דיור חלוף. הדין מתווה את
15 הפרוצדורה ולפיה ככל שיפנו בעתיד ובקשתם לא תיענה, תעמוד להם, לכאורה הזכות
16 להגיש עתירה מנהלית לבית המשפט לעניינים מנהליים מכוח סעיף 13 לתוספת הראשונה
17 לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים.
18 עד שלא יפעלו בדרך המלך, בהתאם לדין שהותווה, מדובר על ביצה שלא נולדה ותביעה
19 מוקדמת בבחינת הסעד המבוקש, ובבחירת האכסניה נעדרת הסמכות לעתירה.
20
- 21 15. מטעמים אלו, ומבלי לקבוע מסמרות בשלב מקדמי זה, ספק אם לבית משפט זה יש סמכות
22 עניינית לדון בתביעה. מאידך, ברור הוא כי סיכויי התביעה על סעדיה דהיום קלושים.
23 לכך יש להוסיף כי הפינוי שאותו מבקשות המשיבות לבצע אינו של בית המגורים אלא של
24 השטח מסביב, שטח שלא יכולה לעלות טענה לזכויות בו. (ושיש קביעות פוזיטיביות לפיהן
25 התובעים פלשו אליו). גם אם היה התובע זכאי לדיור חלוף הדבר אינו רלוונטי לפינוי שכן
26 הפינוי כאמור אינו של דירת המגורים ועל כן אין לתובעים כל עילה לבקש עיכוב פינוי מכל
27 מה שהונח ונבנה עליו במהלך השנים.
28
- 29 16. לא זו אף זו. עובדתית, אין חולק כי כבר משנות ה-90 ניתנו פסקי דין והחלטות לפינוי
30 התובעים גם מהדירה. פסקי הדין חלוטים כך למשל פס"ד מיום 23/9/90. ב-2014 נמסר
31 מכתב התראה על הפלישה ודרישת לסילוק יד. ביום 3/8/15 ניתן פס"ד לסילוק ידם ופינוי
32 כל מה שהוקם על ידם ע"י כב' הש' זיתוני.
33 התובעים התעלמו מפסק הדין והמשיבים נאלצו פעם אחר פעם לפתוח תיק הוצל"פ תוך
34 שנקבע מועד לפינוי ליום 29/10/19.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 30504-12-20 יפ"ח ואח' נ' ישראל ואח'

- 1 ביום 27/10/19 יומיים לפני מועד הפינוי, הוגשה בקשה לביטול פסק הדין משנת 2015
2 ומועד הפינוי עוכב. ביום 16/2/20 התנהל בפני הש' גידעון דיון בבקשה לביטול פסק הדין
3 והבקשה נדחתה. התובעים לא ערערו.
4 המשיבה 1 פעלה לביצוע פסק הדין ומסרה הודעת פינוי לתובע ביום 11/6/20 לקראת ביצוע
5 הליך פינוי שנקבע ליום 9/9/20.
6 ימים ספורים לפני הפינוי המתוכנן הגישו התובעים שוב בקשה לצו מניעה (ת"א 38015-08-
7 20), כב' הש' רטנר נתן צו במעמד צד אחד ונקבע דיון במעמד הצדדים.
8 לאחר שהתקיים דיון ענייני בפניו ביום 6/9/20 בו הועלו אותן טענות המועלות כאן ונשמעו
9 הצדדים, דחה בית המשפט את הבקשה בהחלטה מנומקת שבה בין השאר נכתב שלפי
10 תצלום האוויר ניתן לראות שהתובעים פלשו.
11 בעקבות אותה החלטה הודיע ב"כ התובעים כי הוא מבקש לחזור בו מהתביעה. בכך
12 הוכרעה סופית סוגיית פינויים של התובעים.
13 בהתאם, ביום 21/9/20 לאחר פסק הדין האחרון, המציאה המשיבה 1 הודעת פינוי כשנקבע
14 מועדה 16/12/20. התובעים המתינו 3 חודשים והגישו את הבקשה כאמור, יומיים לפני
15 מועד הפינוי.
16
17 17. התביעה בפניי היא נסיון למקצה שיפורים לטענות שצריך היה לטעון ולא נטענו כמו גם
18 חזרה על אותם טיעונים שנדחו שוב ושוב ויש לגביהם מעשה בית דין. לא הוגשו עליהם
19 ערעורים והם חלוטים כאמור.
20
21 18. סיכום האמור מעלה כי סיכויי התביעה קלושים.
22 במאזן הנוחות אין ספק שעיקוב פרויקט בסדר גודל של שכונה שלמה בשל פינוי שטח שאין
23 מחלוקת לגביו שאין לתובעים זכויות בו, עולה עשרות מונים על הנזק של התובעים, שניתן
24 לפיצוי כספי ככל שתביעתם לדיון חלוף תתקבל.
25 התובעים הגישו את הבקשה בחוסר תום לב ונקיון כפיים. הם לא גילו כי הפינוי בכלל לא
26 מתייחס לקורת הגג שלהם אלא לכל השטח מסביב. הם נקטו בשיהוי שלא רק שאינו
27 מוצדק אלא נועד במכוון להרוויח זמן נוסף ללא תוחלת.
28 לפיכך יש לדחות את הבקשה.
29
30 19. ניתן היה לסיים בכך אלא שלאחר הגשת תגובת המשיבות הגישו התובעים בבוקר הדיון
31 בבקשה במעמד הצדדים, מסמך אותו כינו תשובה לתגובה. פטור בלא כלום עליו, אי אפשר.
32 מסמך זה הוא מביש ומלבד דברי בלע והשתלחות חסרת קשר ורסן במדינת ישראל
33 ומוסדותיה באשר הם מאז קום המדינה ועד היום, אין בו ולו תשובה אחת עניינית
34 רלוונטית לתגובת המשיבות במישור העובדתי והמשפטי בתיק זה. בישיבת 27/12/20 היה
35 בידי התובע לחזור בו מגיבובי הבלע. תחת זאת הוא בחר לחזור עליהם ולהעצימן. יש
36 להצטער על כך וליתן לכך ביטוי גם בחלק מההוצאות שתושנתה.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 30504-12-20 יפ"ח ואח' נ' ישראל ואח'

1 20. אשר על כן אני דוחה את הבקשה. הצו הארעי שניתן ביום 15/12/20 מבוטל והמשיבות
2 יכולות להמשיך בהליך הפינוי.
3 המבקש יישא בהוצאות המשיבות 1,2 בסך 15,000 ₪ בסך זה כלול שכ"ט עורך דין והסכום
4 ששולם לקבלן הפינוי של המשיבות כמקדמה. הסכום יועבר אליהן מתוך הפיקדון שהפקיד
5 התובע עם הגשת הבקשה.

6
7 21. אשר להליך העיקרי, התובעים ישקלו ויודיעו עד 1/2/21 עמדתם ביחס להמשך ניהול
8 ההליך.
9 בשלב זה ועד החלטה אחרת ניתנת ארכה להגשת כתבי הגנה.

10

11 לעיון וקביעת המשך התנהלות ב-2/2/21.

12

13

14

15 ניתנה היום, כ' טבת תשפ"א, 04 ינואר 2021, בהעדר הצדדים.

16


17 אילת דגן, שופטת

17

