



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

09 פברואר 2021

ע"א 20-11-57595 ג'אעוני ואח' נ' נחלת שמעון בע"מ

1 **ב"כ המערערים**: לגבי רשימת פסקי הדין, אם יש זמן לבית המשפט אני מזמין את בית המשפט לעיין.
 2 כולם מדברים על אותו הסכם דיוני, אף אחד מהם לא הסתכל על טענת הבעלות. חוות דעת זוהר עירון
 3 היא רק לעניין זיהוי הנכס, האם הרישום מתייחס לאותם גבולות והוא לא דן במהות המסמכים. הוא
 4 רק מודד. מה שחברי אמר לגבי הפרות, גם בית המשפט קמא אמר לא היו שום הפרות מצד ג'אעוני
 5 ומצד אמאל, היו צווים שחתמתי עליהם. זה שיש לאמאל דירה ברמאללה זה לא דיור נוסף, כי
 6 רמאללה מחוץ לגבולות ישראל. בית המשפט לא קבע שהיא גרה ברמאללה. הוא אמר שיש לה דירה
 7 ברמאללה. זה שיש לה דירה או לבעלה השני דירה ברמאללה, זה לא אומר שהיא נטשה את הדירה.
 8 דירה ברמאללה זה לא דירה אחרת כי זו לא דירה בישראל.

9

10 **ב"כ המשיבה**: מפנה לעמ' 39 בפרוטוקול ומצטט. זה כתוב בפסק הדין ולא חלקתם על זה.
 11

12

13

14

החלטה

15

16

פסק הדין יישלח לצדדים.

17

18

19

ניתן והודע היום כ"ז שבט תשפ"א, 09/02/2021 במעמד הנוכחים.

20

א. /

אלכסנדר רוזן, שופט

חגית מאק-קלמנוביץ, שופטת

ענת זינגר, שופטת

21

22

לאחר שהצדדים עזבו את האולם.

23

24

25

פסק דין

26

27 לפנינו ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בירושלים (ס' נשיא, כב' השופטת ד' פיינשטיין) מיום

28 8.10.20 אשר ניתן ב- 4 תיקים מאוחדים - ת"א 6629/09 (בעניינה של המערערת 8 בפנינו); ת"א

29 52633-12-10 (בעניינה של המערערת 7 בפנינו); ת"א 9939/09 (בעניינם של המערערים 3-6 בפנינו);

30 ת"א 6679/09 (בעניינם של המערערים 1-2 בפנינו).



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

09 פברואר 2021

ע"א 20-11-57595 ג'אעוני ואח' נ' נחלת שמעון בע"מ

1
2 במסגרת ארבעת התיקים, נדונה תביעת פינוי שהגישה המשיבה נגד המערערים, אשר הם או בני
3 משפחתם מתגוררים או מחזיקים בנכסים במתחם נחלת שמעון, בסמוך לאזור הידוע כקבר שמעון
4 הצדיק בשייח ג'ראח בירושלים. אין מחלוקת כי המשיבה 4 רכשה את זכויותיה מבעלים קודמים -
5 "ועד עדת הספרדים בירושלים" ו"הוועד הכללי של כנסת ישראל לצדקה" (להלן "הוועדים").

6
7 בית משפט קמא קיבל את תביעת הפינוי והורה למערערים לפנות את המתחם וחייב בכל אחד
8 מארבעת התיקים בשכר טרחת עו"ד בסך 50,000 ₪ ובהוצאות בסך 20,000 ₪, ובסך הכל 280,000 ₪.
9 בעקבות טענות המערערים, ערך בית המשפט בחינה הן של טענות המשותפות למערערים ובכלל זה
10 זכות המשיבה במתחם, והן של טענות פרטניות בדבר זכויות של כל קבוצת מערערים.

11
12 מאחר ולטעמנו ההידרשות הפרטנית משפיעה על השאלה אילו טענות כלליות יש לבחון, אם בכלל -
13 נפתח בהתייחסות הפרטנית לכל אחת מקבוצות המערערים.

14
15 באשר למערערת 8 (6629/09) - בעניינה של מערערת זו התקיימו הליכים קודמים. בכלל אותם תיקים
16 ראו ת"א (שלום י-ם) 23647/99, בו ניתן פסק דין מיום 4.3.09 על ידי כב' השופט י' מילנוב. כבר שם
17 ביקשה המשיבה את סילוק ידה של המערערת 8. במסגרת אותו הליך ניתנה למערערת הזדמנות
18 להעלות את מלוא טענותיה כנגד זכויות המשיבה, וחרף זאת התקבלה תביעת המשיבה שבפנינו, יחד
19 עם ועד עדת הספרדים בירושלים, ובית המשפט הורה למערערת 8 לסלק ידה ממבנה הצמוד לדירתה.
20 אמנם פסק הדין מתייחס לנכס שבנתה המערערת בצמוד לדירתה, בעוד כעת עסקינן בדירה עצמה,
21 ברם בפסק הדין התקיים דיון נרחב בזכויות הצדדים במתחם כולו, כך שההכרעה אינה מוגבלת
22 לאותה תוספת בלבד וממילא מוצתה שם זכותה של מערערת 8 לטעון כנגד זכויות המשיבה במתחם.
23 כדי שלא להאריך מקום בו ניתן לקצר, נפנה לאמור באותה הכרעה, אשר ניתנה כאמור עוד בשנת
24 2009. ערעור אשר הוגש על אותו פסק דין נדחה (ר' ע"א (מחוזי י-ם) 3227/09). משנקבע אז כי
25 למערערת זו היו למירב זכויות של דיירת מוגנת, ובית משפט קמא הוסיף וקבע כי היא לא שילמה את
26 שכר הדירה ואף ביצעה בניה לא חוקית, ממילא איבדה אף את אותה זכות תחומה. מקובלת עלינו
27 עמדת בית משפט קמא כי לאחר פטירתה של המערערת 8, מי שבא בנעליה אינו בעל זכויות עודפות
28 על זכויותיה.

29
30 באשר למערערים 1-2 (ת"א 6679/09) - בית משפט קמא קבע כממצא עובדתי, כי מדובר בבן ונכד של
31 אדם אשר בהליך משפטי קודם (ת"א 3457/82) נכלל בהסדר דיוני, בו נתן הסכמתו לכך שהוועדים
32 אשר תבעו שם הם הבעלים הרשומים של הקרקע. ניסיון לבטל את אותו הסכם בתביעה נוספת, נדחה
33 בפסק דינו של כב' השופט י' שמעוני (ת"א (שלום י-ם) 3258/00). ערעור שהוגש על פסק הדין נדחה
34 (ע"א 6482/02, ראו האמור בפסק דינו של כב' השופט מילנוב בסעיף 5 שם). ממילא אין מקום להידרש
35 לטענות היורשים כנגד זכויות הבעלות של המשיבה (שכן המשיבה רכשה את הזכויות מאותם וועדים
36 שהסב הכיר בזכותם). אפילו יונח כי הסב היה דייר מוגן, ואף בהנחה שהזכויות הועברו למי מיורשיו,



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

09 פברואר 2021

ע"א 20-11-57595 ג'אעוני ואח' נ' נחלת שמעון בע"מ

- 1 מקובל עלינו הניתוח של בית משפט קמא שהגיע למסקנה כי מתקיימות עילות לפינוי של דייר מוגן
2 (ראו הניתוח בסעיפים 26-29 לפסק הדין), ומדובר בקביעות עובדתיות שאין דרכה של ערכאת הערעור
3 להתערב בהן.
4
- 5 באשר למערערת 7 (ת"א 10-12-52633) - גם כאן קבע בית משפט קמא כממצא עובדתי כי הוריה חתמו
6 אף הם על אותו הסדר דיוני, שבו הכירו בזכות הבעלות של הוועדים במתחם. גם כאן נקבע, בדומה
7 למערערים 1-2, כי קיימות עילות פינוי (ראו סעיף 32 לפסק הדין) ולא מצאנו מקום להתערב בכך.
8
- 9 בנוגע למערערים 3-6 (ת"א 09/9939) - בעוד המערערים האחרים טענו לזכויות שלהם, או של
10 מורישיהם, מכוח חוזה שבו שכרו יחידת דיור מהשלטון הירדני, אין טענה שכזו בפי מערערים 3-6.
11 האחרונים טוענים כי הם רכשו את הזכויות מאדם בשם איסמעיל, שהוא אשר התקשר בהסכם עם
12 השלטון הירדני. לפי האמור בתצהירו של עבד אל פאתח אסקאפי (מערער 3) בבית משפט קמא, רכישת
13 הזכויות מאותו איסמעיל נעשתה ביום 28.3.91. באותו מועד כבר היו הזכויות רשומות על שם הוועדים
14 (הזכויות נרשמו על שם הוועדים בשנת 1972), וממילא המערערים, שרכשו את הזכויות בשנת 1991,
15 היו אמורים לערוך את כל הבירורים אז, עת שהם חותמים על הסכם ממי שזכויותיו אינן רשומות.
16 האמור מצטרף לקביעות בית משפט קמא, כי מכל מקום, גם לא הובהר מיהו אותו איסמעיל ולא
17 הוכח שאכן נרכשו זכויותיו הנטענות. כפי שציין בית משפט קמא, לא יכולה לקום למערערים אלה גם
18 זכות של דיירות מוגנת, שכן כניסתם לנכס הייתה מאוחרת למועד הקובע לפי הוראות חוק הגנת הדייר
19 [נוסח משולב] תשל"ב – 1972.
20
- 21 לנוכח הדברים האמורים, אזי אף אם בית משפט קמא נדרש לטענות נוספות שהעלו המערערים, הדין
22 בטענות אלה היה למעלה מן הצורך. ממילא גם אין צורך להכריע בטענות שהועלו במסגרת הערעור
23 כנגד אותן קביעות.
24
- 25 מכלל טענות המערערים מצאנו לקבל רק את טענתם בנוגע לגובה שכר הטרחה וההוצאות שהושתו
26 עליהם. על אף שאין זה מדרכה של ערכאת הערעור להתערב בפסיקת ההוצאות, אנו סבורים כי עת
27 שאוחדו ארבעת התיקים ונדונו מאותו שלב במאוחד, לא היה מקום לפסיקת הוצאות בגין כל תיק
28 בפני עצמו. אנו מוצאים להעמיד את הסכום הכולל בגין הוצאות ושכר טרחת עו"ד על סך 80,000 ₪
29 שיחול על כל המערערים ביחד ולחוד.
30
- 31 משנדחה הערעור בעיקרו, ישלמו המערערים למשיבה הוצאות בסך 20,000 ₪.
32 ההוצאות ישולמו באמצעות הפיקדון.
33 המזכירות תעביר את הפיקדון למשיבה, באמצעות בא כוחה.
34
35
36



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

09 פברואר 2021

ע"א 20-11-57595 ג'אעוני ואח' נ' נחלת שמעון בע"מ

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10

על המערערים לפנות את הנכסים לכל המאוחר עד ליום 2.5.2021.

ניתן היום, כ"ח בשבט תשפ"א, 10/02/2021, בהעדר הצדדים.

מזכירות בית המשפט תשלח העתק פסק הדין לב"כ הצדדים.

אלכסנדר רון, שופט

חגית מאק-קלמנוביץ, שופטת

ענת זינגר, שופטת

- 11
- 12
- 13

הוקלד על ידי נוייה גבאי

