



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

לפני כבוד השופטת ענת זינגר

כבוד השופטת חגית מאק-קלמנוביץ

כבוד השופט אלכסנדר רון

02 מרץ 2021

ע"א 1759-11-20 חמאד ואח' נ' נחלת שמעון בע"מ

לאחר שהצדדים עזבו את האולם.

1

2

3

4

5

6

פסק דין

7

מונח לפנינו ערעור על פסק דינו של בית המשפט השלום בירושלים (כב' השופטת מרים ליפשיץ פריבס) בתיקים מאוחדים ת"א 9983/09, ת"א 34600-03-10, ת"א 34421-03-10 מיום 4.9.20. בגדר פסק הדין התקבלה תביעת המשיבה לסילוק ידם של המערערים מנכסים המצויים כולם במתחם המכונה קבר שמעון הצדיק בשכונת שיח ג'ראח במזרח ירושלים.

12

בית משפט קמא ביסס את פסק דינו על שתי קביעות. האחת דחיית טענות המשיבים כלפי זכויות המשיבה במקום, והשנייה קביעה שהמערערים היו דיירים מוגנים אך לא עמדו בתנאי של תשלום דמי שכירות במשך שנים רבות וכי איבדו את זכויותיהם.

16

בעניין המתחם מושא פסק הדין התקיימו הליכים משפטיים רבים קודמים שחלק גדול מהם נזכר בפסק דינו של בית משפט קמא, ואחרים נזכרו בפסק דין שניתן על ידי מותב זה לאחרונה. פסק דין שעניינו באותו מתחם ובנסיבות וטענות דומות וראו ע"א 57595-11-20.

20

בית משפט קמא התייחס בפסק דינו בהרחבה לשורה של מסמכים וראיות מהם עולה כי המתחם והמבנים המצויים בו, היו בבעלות גופים אשר לימים נכנסה המשיבה בנעליהם. בהינתן שבנקודת המוצא היא סעיף 125(ב) לחוק המקרקעין וביודענו שעל פי הנסח רשומות הזכויות מזה שנים על שם המשיבה, הרי שנטל המוטל על המערערים לסתור את הרישום הוא נטל כבד ולא מצאנו שהמערערים עמדו בו.

26

מעבר לדברים שפורטו בהרחבה בפסק דינו של בית משפט קמא, מצאנו להדגיש כי עניין זכויות הדיירים, באותו מתחם, נדון כבר עשרות שנים בערכאות רבות ובמסגרת הליכים רבים. במצב זה וכאשר בנוסף פנתה המשיבה לדיירים במקום וביקשה מאלה הטוענים

29





בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

לפני כבוד השופטת ענת זינגר

כבוד השופטת חגית מאק-קלמנוביץ

כבוד השופט אלכסנדר רון

02 מרץ 2021

ע"א 1759-11-20 חמאד ואח' נ' נחלת שמעון בע"מ

1 לזכויות לבוא ולהציג טענותיהם ולבססן, עולה קושי לקבל חלק ניכר מהטענות שמעלים
2 המערערים היום.

3
4 הדברים אמורים בין היתר באשר לטענות המערערים בנוגע לתשלום דמי השכירות.
5 בית משפט קמא קיבל את טענות המשיבה כי נציג מטעמה הסתובב במשך מספר שנים במתחם
6 ומסר אישית, בכל אחת מהדירות בו, מכתבים ובהם דרישה להסדרת הזכויות. יתר על כן, לכל
7 המאוחר מאז הגשת התביעה לא יכולה להיות מחלוקת על כך שהמערערים נדרשו לשלם דמי
8 שכירות. על אף כל זאת, המערערים לא שילמו מעולם דמי שכירות כל שהם. בנסיבות אלו
9 מקובלת עלינו גם קביעתו של בית משפט קמא לפיה קמה למשיבה עילת פינוי בגין אי תשלום
10 דמי השכירות.

11
12 מצאנו ממש בטענות ב"כ המשיבה כי המערערים פסחו על שני הסעיפים וטענו טענות
13 הסותרות זו את זו עובדתית ומשפטית. קיים קושי בהגנת המערערים בבית משפט קמא מקום
14 בו טענתם הבסיסית בהגנה הייתה כי הם הבעלים. משאין לקבל את אותה טענה, הרי למעשה
15 חל שינוי חזית המטיב עמם, עת הניח בית משפט קמא כי הייתה להם זכות של דיירות מוגנת
16 (שכאמור אינה עומדת עוד).

17
18 יש לזכור כי בסופו של יום, המערערים נכנסו לנכסים בהם הם ובני משפחותיהם
19 מתגוררים עשרות שנים, וזאת מבלי ששילמו דבר. זאת - לא בעת הכניסה לנכסים, לא במשך
20 תקופת המגורים שם ואף לא לאחר שהמשיבה פנתה אליהם. מצב זה ממשיך ומתקיים גם עד
21 עצם היום הזה.

22
23 פסק דינו של בית משפט קמא מפורט ומנומק ודן בכל הטענות שהונחו בפניו באופן
24 יסודי, תוך הפנייה לראיות ופסק הדין ככלל מקובל עלינו. לא מצאנו שיש עילה להתערב
25 בתוצאה אליה הגיע בית משפט קמא.

26
27 בהמשך לאמור אנו דוחים את הערעור.
28
29 הנכסים יפוננו בהתאם לקביעות בית משפט קמא.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

לפני כבוד השופטת ענת זינגר

כבוד השופטת חגית מאק-קלמנוביץ

כבוד השופט אלכסנדר רון

02 מרץ 2021

ע"א 1759-11-20 חמאד ואח' נ' נחלת שמעון בע"מ

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12

המערערים יישאו בהוצאות המשיבה ושכ"ט עו"ד בסכום כולל של 20,000 ₪ אשר יועברו למשיבה באמצעות ב"כ - ע"י המזכירות, מפקדון המערערים.

הפרוטוקול ופסק הדין שניתן בשוליו ישלחו לצדדים ע"י המזכירות.

ניתן היום י"ח אדר תשפ"א, 02/03/2021.

אלכסנדר רון, שופט

חגית מאק-קלמנוביץ, שופטת

ענת זינגר, שופטת



- 13
- 14
- 15
- 16
- 17

הוקלד על ידי מלכה צידון