



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 6629/09 נחלת שמעון בע"מ נ' רפקה עבדאללה
ת"א 52633-12-10 נחלת שמעון בע"מ נ' אבו חסנה
ת"א 9939/09 נחלת שמעון בע"מ נ' אסקאפי ואח'
ת"א 6679/09 נחלת שמעון בע"מ נ' ג'עוני ואח'

תיק חיצוני:

בפני כב' השופטת דורית פיינשטיין

התובעת: נחלת שמעון בע"מ

נגד

הנתבע: אלקורד רפקה עבדאללה

1
2
3

פסק דין

4
5

1. בפני תביעה למתן פסק דין לסילוק יד ופינוי של הנתבעים בארבעה תיקים מאוחדים העוסקים באותו מתחם מגורים, בו מתגוררים כל הנתבעים. התובעת טענה במסגרת כתב התביעה כי היא הבעלים של הנכס, והתבססה על הליכים קודמים שהיו כנגד דיירים באותו מתחם, שעה שטענה כי הנתבעים הם דיירים מוגנים בלבד ואין להם זכויות קנייניות. בכתב התביעה דרשה התובעת כי הנתבעים יפנו את הנכס היות והם לא שילמו שכר דירה, וביצעו שינויים שונים בבתים המושכרים וזאת ללא הסכמת התובעת וללא היתר ובניגוד להוראות חוק הגנת הדייר.

13

2. הנתבעים טענו מלכתחילה כי התובעת אינה בעלת הנכס, שכן רישום הזכויות היה שלא כדין. משכך טענו הנתבעים כי לא היו חייבים לשלם לתובעת דבר, אך בד בבד טענו שהם דיירים מוגנים, שכן הם או בני משפחותיהם התגוררו במקום משנות החמישים.

17

18

3. עם התקדמות ההליכים בתיק החלו הנתבעים לטעון כי הם בעלי הנכסים, וזאת מכוח התחייבות של ממשלת ירדן שדאגה להם לדיור במקום.

20

21

4. בטרם אדון בתביעה לגופה אציין כי הנתבעים הכבידו מאוד על בירור התביעה, ועשו כל אשר לאל ידם כדי למשוך את ההליכים בתיק. כך למשל הנתבעים בחרו לדחות את עדותה של הנתבעת המבוגרת ביותר בתיק פעם אחר פעם, חרף העובדה שהיא היחידה שיכולה להעיד

22

23

24



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 6629/09 נחלת שמעון בע"מ נ' רפקה עבדאללה
ת"א 52633-12-10 נחלת שמעון בע"מ נ' אבו חסנה
ת"א 9939/09 נחלת שמעון בע"מ נ' אסקאפי ואח'
ת"א 6679/09 נחלת שמעון בע"מ נ' ג'עוני ואח'

תיק חיצוני:

1 על חלק מהעובדות מידיעה אישית, ורק סמוך למועד הדיון האחרון שנקבע הודיעו כי היא
2 לוקה בדימנסיה, או להפנות את בית המשפט לספר שאוחז מאות עמודים ועוסק בזכויות
3 היהודים בתקופה העותמנית כדי לטעון שלא היה הקדש כפי שטענו התובעים, וזאת מבלי
4 שהפנו לפרטים הרלבנטיים בספר. אוסיף גם כי הנתבעים התעקשו על חקירת רשמת
5 המקרקעין בנוגע למסמכים המצויים בתיק מהתקופה העותמנית, חרף העובדה שכבר
6 בחקירה שהתקיימה בהליך מקביל בפני השופטת ליפשיץ התברר, כפי שהיה צפוי שיתברר,
7 שהרשמת לא טיפלה ברישום המקרקעין בזמן שלטון התורכים בארץ ישראל ואף אינה יכולה
8 לקרוא מסמכים בשפה זו. יש לציין כי בערעור שהגישו הנתבעים על החלטתי לא לאפשר
9 חקירה נוספת של הרשמת, ולהסתמך בחקירה שלה בפני השופטת ליפשיץ שבה הצהירה כי
10 אלו המסמכים המצויים בתיק ואין לאיש ידיעה מעבר לכך בנוגע למקרקעין, טענו הנתבעים
11 כי יש מידע אחר בנוגע אליהם בתיק וכי יש להם שאלות אחרות. במהלך החקירה הארוכה
12 שהתקיימה בפני התברר כי אין לנתבעים שאלות נוספות בנוגע לתיקים שמתבררים בפני
13 והתברר, כפי שהיה צפוי, שהרשמת לא סוטה מהצהרותיה כי לא טיפלה בתיק וברישום הנכס
14 בראשית המאה העשרים. להתנהלות זו יהיה משקל בעת שאדון בהוצאות הראויות בהליכים
15 אלו.

16
17 5. מעבר לכך, אבקש לציין כי גיליתי אורח רוח רב כלפי הנתבעים וקיוויתי כי הם יתעשתו
18 ויסכימו להצעות הפשרה של התובעת, כדי שלא יפנו מבתי מגוריהם. חרף הסבלנות שגיליתי,
19 הנתבעים נגררו לטעמי למאבק שאינו נוגע רק לזכויותיהם המשפטיות, ומכאן טענותיהם
20 הבלתי מבוססות בתיק.

21
22 **דיון והכרעה:**

23
24 6. פסק דין זה ניתן בתמציתיות שכן כל המחלוקות בין הצדדים ושכניהם למתחם נחלת שמעון
25 הוכרעו על ידי הערכאות השונות בישראל, ואף נקבעה קביעה מפורשת כי כל המתגוררים
26 בנכס חתמו בפני עורך דין שלמה תוסיה כהן ז"ל על מסמכי ובהם הסכימו לכך שאין להם
27 זכויות קנייניות בנכס. גם טענות הזיוף להם טוענים היום הנתבעים נדונו על ידי הערכאות
28 השונות, ובית המשפט העליון אף קבע והכריע בסמוך לסיום ההליכים בתיק כי כל טענות
29 כנגד הרישום של הזכויות בנכס התיישנו.

30
31



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 6629/09 נחלת שמעון בע"מ נ' רפקה עבדאללה
ת"א 52633-12-10 נחלת שמעון בע"מ נ' אבו חסנה
ת"א 9939/09 נחלת שמעון בע"מ נ' אסקאפי ואח'
ת"א 6679/09 נחלת שמעון בע"מ נ' ג'עוני ואח'

תיק חיצוני:

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32

הזכויות הקנייניות בנכס:

7. תמצית המחלוקת בין הצדדים הינה כדלקמן: התובעת הנכסים מושא התביעה רשומים בפנקס השטרות עוד מהתקופה העותמנית על שם הקדש שהתובעת טוענת כי באה בנעליו ועל כן היא בעלת הזכויות בנכס. לטענת הנתבעים הרישום בפנקס השטרות הוא מזויף ואין הוא מהווה העתקה של הזכויות שנרשמו בתורכיה ובירדן, עוד טוענים הנתבעים כי אף אם מדובר בזכויות שנרשמו כדין הרי הזכויות אלו אינן מתייחסות למקום המכונה כיום נחלת שמעון, ובו מתגוררים כל הנתבעים, שכן הסימון בשעתו היה על פי סימנים בקרקע ואלו לטענת הנתבעים לא מפנים למקום זה. נוסף לכך טוענים הנתבעים כי התובעת לא ביסס כראוי את הקשר בינה לבין הגוף הסטטוטורי שעל שמו רשום הנכס, ואולי שגוף זה כלל לא היה קיים מעולם, וכנדבך נוסף לטענתם טוענים התובעים כי יש מסמכים ירדניים המעידים כי אילו היו ממשיכים להתגורר בשנים 1967-1978 בנכס היו הזכויות בו עוברות לידם ממשלת ירדן. בשל מלחמת ששת הימים עבר השטח לחזקתה של ישראל, אך לטענת הנתבעים ההתחייבות הירדנית בעינה עומדת.

8. ראשית בחנתי את השאלה האם הרישום בפנקס השטרות מתייחס לנכס המכונה כיום חלקת שמעון הצדיק. טענה זו נבחנה גם כן על ידי מספר ערכאות שקדמו לי וכולן קיבלו את טענות התובעת בעניין זה. יחד עם זאת התובעת צרפה חוות דעת לתביעתה, הנתבעת הגישה חוות דעת נגדית, ומטעם בית המשפט מונה מומחה אשר ביצע עבודה חריגה בהיקפה ויסודית. בהתבסס על הנתונים הרשומים בשטרות ולאחר שבחן את תנאי והבניה בראשית המאה ה-19 באזור ירושלים והסביבה, ועל בסיס רישומים של שטחים נוספים הסמוכים לנחלת שמעון המומחה קבע באופן חד משמעי כי מדובר בשטחים האמורים בשטרות. הנתבעים כדרכם חקרו באריכות את המומחה, אך המקצועיות של המומחה וריבוי הבדיקות שערך, לרבות במפות ישנות וצילומי אוויר, משכנעים אותי כי יש לקבל את חוות דעתו במלואה.

9. משנקבע כי הנתבעים מתגוררים שאינם רשומים על שםם אלא נרשמו על שם הסדר יהודי עוד בתקופה העותמאנית, טענו הנתבעים כי הרישום הישראלי אינו משקף את הרישום העותמני כלל וכלל, ואף יותר מרמזו כי מי שהיה רשם המקרקעין בשעתו היה מעוניין ב"גאולת אדמות" ועל כן רשם את המקרקעין על שם עמותת יהודית שמעולם לא הייתה קיימת.





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 6629/09 נחלת שמעון בע"מ נ' רפקה עבדאללה
ת"א 52633-12-10 נחלת שמעון בע"מ נ' אבו חסנה
ת"א 9939/09 נחלת שמעון בע"מ נ' אסקאפי ואח'
ת"א 6679/09 נחלת שמעון בע"מ נ' ג'עוני ואח'

תיק חיצוני:

10. כאמור תוך כדי ניהול הליכים אלו קבע בית המשפט העליון בנוגע לחלקת שמעון כי כל הטענות כנגד הרישום התיישנו ולא ניתן לתקוף אותן, ומכאן שהוא רשום כדין על שם וועדי העדות של היהודים. די היה בקביעה זו כדי ליתר את הדיון בפני אך הנתבעים חזרו ועמדו על טענותיהם בדבר השגת הרישום במרמה, והסתרה מהם כי התבצע רישום. לראשונה בסיכומים אף הרחיבו הנתבעים את חזית המחלוקת וטענו כי האפוטרופוס על נכסי נפקדים פעל אף הוא במרמה כאשר העביר את הרישום על שם הוועדים מבלי ליידע את הנתבעים וקרובי משפחתם שהתגוררו במקום כי מתבצע רישום. טענות אלו דינן להדחות הן מהטעם שהן מהוות הרחבת חזית אסורה, שכן לא היה להן זכר בכתבי ההגנה, ואף מן הטעם שהנתבעים או שכניהם התנהלו בבתי משפט משנות השבעים ובכל הליך טענו כי לא ידעו על הסכמים קודמים, לא ידעו על הרישום וכדומה. בתי המשפט הציעו להם לא פעם לבחון את ההסדר בפנקס השטרות, והטענה המיתממת של הנתבעים כי לא ידעו מה רשום בפנקס, נוכח פסקי הדין הברורים והמפורשים דינה להדחות.
11. הנתבעים גם טענו כי ההקדשים שנרשמו בפנקס השטרות כבעלים של הקרקע מעולם לא היו קיימים. טענה זו התבססה על ספרו של המלומד אמנון כהן "יהודים בבית המשפט המוסלמי – חברה כלכלה וארגון קהילתי" ובמיוחד על הכרך העוסק בהקדשים ובו לטענת הנתבעים לא מופיעים כלל הוועדים האמורים. לטענת הנתבעים ספר זה היה אמור להתייחס לכל ההקדשים היהודים בתקופה העותמנית ומשאין התייחסות לוועד הספרדים והאשכנזים הרי שמדובר ברישום פקטיבי. גם טענה זו דינה להדחות, שכן שוב יש ניסיון לסתור באמצעות מחקר היסטורי (שעסק בכלל בשאלות אחרות) מסמכים משפטיים ומוסדיים. יש לציין בעניין זה כי בא כוח הנתבעים העביר לידי את הספר כולו, וטען כי אני יכולה לקרוא אותו ולראות שאין זכר לוועדים. אכן קראתי את מרבית הספר, מתוך עניין רב, אך לא מצאתי כלל כי הוא מתיימר להוות רשימה ממצה של כל ההקדשים שהיו בשעתו בירושלים ובוודאי אינו מתייחסת לכל הזכויות שהיו לכל הקדש והקדש. למעלה מן הצורך אציין כי ניתן היה להזמין את המלומד למתן עדות מומחה, שכן על פי ויקיפידה פרופ' אמנון כהן חי וחוקר גם היום, ומשלא עשו כן הנתבעים הרי שהדבר נזקף לחובתם.
12. עוד טענו הנתבעים כי אין ראייה לכך שהנכס נרשם בפנקס השטרות הירדני על בסיס הרישום העותמני ועל כן הדבר אף הוא מעיד על כך שהרישום בישראל הושג במרמה. וכיצד חשבו הנתבעים להוכיח טענה זו? במקום לפנות בהליך רשמי לממשלת ירדן ולהשיג באמצעות את המסמכים הרלבנטיים ולזמן את העדים המתאימים, שלחו את אחד מבאי כוח הנתבעים לירדן והוא הצהיר כי לא מצא את הרישומים בפנקס השטרות. לא די בעדות זו, שאין מגובה





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 6629/09 נחלת שמעון בע"מ נ' רפקה עבדאללה
ת"א 52633-12-10 נחלת שמעון בע"מ נ' אבו חסנה
ת"א 9939/09 נחלת שמעון בע"מ נ' אסקאפי ואח'
ת"א 6679/09 נחלת שמעון בע"מ נ' ג'עוני ואח'

תיק חיצוני:

- 1 במקצועיות או רלבנטיות מתאימה, כדי להעיד על אופן הרישום בירדן. אדגיש למען הסר כל
2 ספק כי אין המדובר בעדות בדבר הדין הירדן, ועורך הדין הישראלי שהעיד בפני, אינו עורך
3 דין ירדני ולא העיד כעד מומחה. הוא העיד רק כי נסע לירדן, חיפש את השטרות ולא מצא
4 רישום שתומך בטענות התובעים. עדות זו נדחית מכל וכל.
5
6 13. לבסוף אשוב ואזכיר כי בחקירה הנגדית של רשמת המקרקעין הטענה העיקרית שהועלתה
7 כנגדה היא שאינה יכולה לקרוא את המסמכים העותמנים, אינה יכול לדעת למי הם הומצאו
8 בשעתו, ולא היא שטיפלה בבקשה לרישום המקרקעין. כל אלו טענות מיותרות, שכן היה ברור
9 מלכתחילה שהרשמת דהיום לא רשמה את המקרקעין לא בתורכיה בשעתו, וממילא כל שיטת
10 המשפט שלנו מבוססת על תקינות ורציפות מנהלית ולא נוכל לצפות כי בעוד 50 או 80 שנה,
11 יעיד רשם המקרקעין מידיעה אישית על עבודת הרשמת בשנת 2020.
12
13 14. על כן אני קובעת כי הנתבעים לא הרימו כלל וכלל את הנטל ולא הוכיחו כי היה זיוף ברישום
14 הנכס על שם הוועדים.
15
16 15. בכתב ההגנה טענו הנתבעים כי התובעים לא באו בנעליהם של ההקדשים העותמנים, אך הם
17 זנחו טענה זו בסיכומיהם ולאחר שהתובעים הציגו מסמכים המעידים על רכישת המקרקעין.
18 בסיכומים ניסו הנתבעים לטעון כי התובעים ידעו שקיים סיכון ברכישת זכויות אלו, ועל כן
19 התובעים אינם יכולים לטעון לבעלותם בנכס. גם טענה זו נדחית. בוודאי שהתובעים לא
20 יכולים לקנות יותר ממה שהיה בבעלות הוועדים בשעתו, אך היות והנתבעים כאמור לא סתרו
21 את הרישום, הרי שהתובעת היא הבעלים.
22
23 16. טענתם האחרונה של הנתבעים בדבר זכויותיהם הקנייניות במקרקעין הינה שהקרקע היתה
24 בבעלות ירדנית ושהיתה התחייבות של ממשלת ירדן להעביר אותה לידיהם, במסגרת תוכנית
25 שיכון של המקום, אך הדבר לא נרשם בפועל בשל מלחמת ששת הימים וכיבוש המקום על
26 ידי ישראל. להוכחת טענה זו העידו הנתבעים או מי מטעמם, אך כל העדים לא נולדו בשנת
27 1967 או שהיו צעירים מאוד והעידו כי שמעו על התחייבות זו מקרוב משפחה מבוגר. המסמך
28 היחיד שהוצג בענין זה הוא צילום של טופס סטנדרטי של המקבילה למשרד השיכון הירדני,
29 אך טופס זה אינו חתום ואינו מקנה זכויות לאיש מהנתבעים. העדה היחידה שהיתה מבוגרת
30 מספיק כדי להעיד על האירועים בזמן אמת היא הגב' רפקה עבדאללה, אל קורד, אשר הלכה
31 לעולמה לאחר שמיעת הסיכומים בתיק. יש לציין כי הנתבעים דחו ושוב ושוב את עדותה של
32 הגב' רפקה, ובמקום לבקש כי היא תעיד עדות מוקדמת מחמת גילה, טענו כי בכוונתה להעיד



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 6629/09 נחלת שמעון בע"מ נ' רפקה עבדאללה
ת"א 52633-12-10 נחלת שמעון בע"מ נ' אבו חסנה
ת"א 9939/09 נחלת שמעון בע"מ נ' אסקאפי ואח'
ת"א 6679/09 נחלת שמעון בע"מ נ' ג'עוני ואח'

תיק חיצוני:

- 1 אך פעם אחר פעם לא עלה בידה להגיע לבית המשפט. בדיון האחרון הגישו הנתבעים מסמכים
2 המעידים על כך שהגב' לוקה בדימנסיה מבלי שהובהר ממתי למעשה לא יכלה להעיד, והאם
3 ראוי היה לעמוד על דחיית דיונים לשמיעת עדותה, נוכח מצבה הבריאותי. בין כה ובין כה,
4 הגב' רפקה אל קורד לא העידה, אין רישום של זכויות של מי מהנתבעים בנכס, והרישום על
5 שם התובעת או חליפה לא נסתר.
6
7 17. על כן אני דוחה את כל טענות הנתבעים בדבר זכויותיהם הקנייניות בנכס וקובעת כי זכויות
8 אלו הם בהתאם לרישום ושל התובעת. הנתבעים לא הרימו את הנטל ולא הוכיחו כי נפל פגם
9 ברישום.
10
11 **הדיירות המוגנת בנכס:**
12
13
14 18. במהלך כל הדיונים טענו הנתבעים באמצעות באי כוחם כי הם לא דיירים מוגנים בנכס אלא
15 בעלי הזכויות הקנייניות בו. התובעת בהגינותה שבה וטענה כי היא נכונה להסכים לכך שהם
16 דיירים מוגנים, אך שנוכח התנהלותם עד כה יש להורות על פינויים. בסיכומים וככל הנראה
17 לאחר שהבינו כי לא שכנעו את בית המשפט כי הם הבעלים של הנכס טענו הנתבעים לראשונה
18 כי הם דיירים מוגנים ואין לפנות אותם מבתיהם.
19
20 19. אכן במועד הקובע בהתאם לחוק הגנת הדייר החזיקו הנתבעים או על פי רוב הוריהם בבתים
21 בנחלת שמעון, והדבר הקנה להם מעמד של דיירים מוגנים על פי דין. מכאן שיש לבחון אחד
22 לאחד את טענות התובעת כי דיירים אלו הפרו את הוראות החוק ויש בהפרות אלו כדי
23 להצדיק את פינויים.
24
25 20. אתחיל מההפרה המשותפת לכלל הדיירים והיא הימנעות מתשלום שכר דירה. על פי הראיות
26 שהוצגו בפני, ושהנתבעים למעשה הסכימו להם, הם מעולם לא שילמו שכר דירה לתובעת.
27 הנתבעים טענו כי התובעת לא דרשה שכר דירה, ומנהל התובעת מנגד טען כי פנה לא פעם
28 בכתב ובעל לדיירי המקום והנתבעים בתוכם כדי לקבל את דמי השכירות. אני נוטה בעניין
29 זה לקבל את עדות מנהל התובעת, שכן גירסת הנתבעים הייתה בהליך זה שהם הבעלים של
30 הנכס וגירסתם כי הם דיירים מוגנים נולדה אך ורק כשכלו כל הקיצים.
31
32 21. אך איני נדרשת להכריע בין הגרסאות שכן עצם הגשת כתבי התביעה יש בה כדי להוות דרישה
33 ברורה לתשלום דמי שכירות, והנתבעים מעולם היו נכונים לעשות כן, ואף לא הציעו להפקיד



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 6629/09 נחלת שמעון בע"מ נ' רפקה עבדאללה
ת"א 52633-12-10 נחלת שמעון בע"מ נ' אבו חסנה
ת"א 9939/09 נחלת שמעון בע"מ נ' אסקאפי ואח'
ת"א 6679/09 נחלת שמעון בע"מ נ' ג'עוני ואח'

תיק חיצוני:

- 1 את דמי השכירות בקופת בית המשפט, כפי שנעשה בשגרה בתיקי דיירות מוגנת. נוכח כל אלו
2 אני קובעת כי כל הנתבעים לא שילמו מעולם דמי שכירות, אף כי לכל המאוחר ידעו כבשנים
3 2009-2010 כי עליהם לעשות זאת.
4
5 22. אפנה עתה לדון בטענות ספציפיות שנוגעות כל אחד ואחד מהדיירים במקום.
6
7 23. בתיק 6629/09 נתבע פינוייה של הגב' **רפקה אלקורד** וזאת לאחר שורה של פסקי דין אשר קבעו
8 כי היא דיירת מוגנת אשר הפרה את תנאי הדיירות המוגנת. פסקי אלו המפורטים בסעיפים
9 12 עד 15 לתצהיר מנהל התובעת, ושזורפו לתיק בית המשפט הם פסקי דין חלוטים ומהם
10 עולה כי הגב' אלקורד הסכימה והצהירה בפני בא כוח עו"ד תוסיה כהן כי אין לה זכויות בנכס
11 וכי היא דיירת מוגנת עוד בשנת 1972. חרף זאת היא מעולם לא שילמה שכר דירה ואף בנתה
12 בניה לא חוקית בנכס, כדי להגדיל את ביתה, וכמובן שבניה זו היתה ללא אישור של הבעלים.
13 על פי פסקי הדין בית המשפט הורה לנתבעת להרוס את הבניה החורגת ולשלם שכר דירה,
14 ואף נתן לה סעד מן הצדק עד שבפסק הדין האחרון שניתן בעניינה 3227/09 אישר בית המשפט
15 המחוזי את פסק דינו של בית משפט השלום אשר הורה על פינוייה מהנכס. הנתבעת לא עשתה
16 כן ועל אף פסק הדין המשיכה להחזיק בנכס.
17
18 24. על כן אני קובעת כי על כל מי שמחזיק את הנכס מטעמה של הגב' אלקורד, בין אם נכנס לנכס
19 בזמן שהייתה בחיים ובין אם נכנס לאחר פטירתה, בין אם הוא קרוב משפחה ובין אם לאו,
20 לפנות את הנכס בתוך 30 יום. נוכח פסקי הדין החלוטים שלא בוצעו, והתנהלות הנתבעים
21 ובאי כוחם בתיק זה הרי שאני קובעת כי עזבון המנוחה ישלם לתובעת שכר טרחת עורך דין
22 בסך 50,000 ₪ וכן את הוצאות התובעת בסך 20,000 ₪
23
24 25. לאחר הגשת הסיכומים ופטירתה של הגב' אלקורד, טענו הנתבעים כי יש לנהל הליך שלם
25 מחדש כנגד יורשיה ואת התביעה כנגד המנוחה יש למחוק בשל פטירתה. טענה זו יש בה עזות
26 מצח שכן הגב' אלקורד הייתה אמורה להתפנות מהנכס על פי צווים של בית המשפט לפני
27 שנים רבות, וממילא לאף אחד מיורשיה או קרובי משפחתה שהתגוררו במקום אין זכויות
28 בנכס. יתר על כן, שעה שצד להליך נפטר הדבר אינו מהווה עילה למחיקת התביעה נגדו, אלא
29 עזבונו נכנס בנעליו. על כן אבהיר שוב כי על עזבון המנוחה לדאוג לכך שהבית בו החזיקה
30 המנוחה יועבר לידי התובעת כשהוא ריק מכל חפץ ואדם וזאת בתוך 30 יום.
31



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 6629/09 נחלת שמעון בע"מ נ' רפקה עבדאללה
ת"א 52633-12-10 נחלת שמעון בע"מ נ' אבו חסנה
ת"א 9939/09 נחלת שמעון בע"מ נ' אסקאפי ואח'
ת"א 6679/09 נחלת שמעון בע"מ נ' ג'עוני ואח'

תיק חיצוני:

- 1 26. בתיק 6679/09 חתם סבו של הנתבע על ההסכם עם עורך דין תוסיה כהן כי אין לו זכויות
2 בנכס, והיה אמור לשלם דמי שכירות משנת 1982 בהתאם לפסק הדין שאישר את ההסכם
3 עם דיירי המקום. חרף האמור בנו ונכדו ניהלו הליך שלם כאן ובו טענו כי הם בעלי הזכויות
4 ולא דיירים מוגנים. כיתר הנתבעים גם הם לא שילמו דמי שכירות בגין הנכס ובמקרה שלהם
5 אף בנו ללא היתר 50 מטרים נוספים למבנה ולא הרסו אותו חרף צו המניעה שניתן על ידי
6 בית המשפט, ואסר על המשך הבניה של הנכס. היקף הבניה וההפרה של צו המניעה עולים
7 מהחקירה הנגדית של הנתבעים בתיק זה, ומהצילומים שהוצגו בבית המשפט. מכאן
8 שמתקיימות שתי עילות לפינוי הדייר המוגן.
9
- 10 27. בנוסף לעילות אלו טוענת התובעת כי הנתבעים העבירו את הנכס לידי אחר, יש להניח כי
11 השכירו אותו, שכן חשבון הארנונה בעיריית ירושלים רשום על שם אדם אחר שאינו בן
12 משפחה ואינו צד להליך זה. אין חולק כי איש מהנתבעים לרבות מר ג'עוני לא ביקש ולא קיבל
13 הסכמה של התובעת להשכיר את הנכס.
14
15
- 16 28. בסיכומים טענו הנתבעים כי אף אחת מההפרות לא הייתה לאחר שהנתבעת קנתה את הנכס
17 קרי לאחר שנת 2003. אין בידי לקבל טענה זו וטוב היה אלמלא נטענה. כפי שצינתי היה על
18 הנתבעים להתחיל לשלם דמי שכירות לכל מאוחר עם הגשת תביעות אלו, יתר על כן עבירות
19 בנייה הן נמשכות קל וחומר שאם בעל הבית החדש, התובעת במקרה זה, דורשת את הריסתן,
20 הרי שמדובר בהפרה של הסכם השכירות.
21
- 22 29. הנתבעים לא טענו לסעד מן הצדק, לא בכתב ההגנה ולא בסיכומים, ואך חרף זאת אתייחס
23 לכך בקצרה. מדובר בהפרה בוטה של הזכויות הקנייניות של התובעת ובעלי הנכס, במשך
24 שנים ארוכות, ואם לא די בכך שהנתבעים לא שילמו דמי שכירות הרי שהם בנו בנכס ללא
25 היתר וללא הסכמת הבעלים, ואף הפיקו מן הנכס רווח כספי כאשר השכירו לאחר, או כאשר
26 התיירו לאחר להצהיר בפני הרשויות כי הוא מתגורר במקום.
27
28
- 29 30. היות ועד כה לא היה פסק דין בדבר פינויים מהנכס הרי שאני קובעת כי הם יפנו אותו עד
30 ליום 1.1.21 וישארו בשכר טרחת בא כוח כוח התובעת בסך 50,000 ₪ והוצאות בסך 20,000
31 ₪.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 6629/09 נחלת שמעון בע"מ נ' רפקה עבדאללה
ת"א 52633-12-10 נחלת שמעון בע"מ נ' אבו חסנה
ת"א 9939/09 נחלת שמעון בע"מ נ' אסקאפי ואח'
ת"א 6679/09 נחלת שמעון בע"מ נ' ג'עוני ואח'

תיק חיצוני:

- 1
- 2 31. בת.א. 9939/09 טען הנתבע כי הוא לא קיבל התחייבות מהממשלה הירדנית כי יקבל בעלות
- 3 בנכס, אלא קנה אותה לאחר התאריך הקובע מאדם בשם איסמעיל. לא הוכח בפני כי
- 4 איסמעיל יהיה אשר יהיה, היה הבעלים של הנכס, לא הוכח בפני כי הנתבע קנה את הנכס,
- 5 ולבסוף אציין כי הנתבע עצמו טען ואישר בחקירתו הנגדית כי לא היה דייר בנכס במועד
- 6 הקובע. מכאן שהנתבע אסקאפי מעולם לא היה דייר מוגן ואין לו זכויות קנייניות בנכס ועל
- 7 כן עליו לפנות את הנכס ולהשיבו כשהוא ריק מכל אדם ורכוש לידי התובעת בתוך 30 יום.
- 8 הנתבע ישא בשכר טרחת בא כוח התובעת בסך 50,000 ₪ ובהוצאותיה בסך 20,000 ₪.
- 9
- 10 32. בת"א 52633-12-10 התנהל ההליך כנגד הגב' אמאל אבו חסנה שהוריה חתמו על ההסכם
- 11 שערך תוסיה כהן ושקיבל תוקף של פסק דין, ובו אישרו כי אין להם זכויות קנייניות בנכס.
- 12 חרף זאת הם לא שילמו דמי שכירות עד ליום פטירתם וגם אמאל לא שילמה מעולם דמי
- 13 שכירות. בנוסף לכך אין חולק כי חרף צו המניעה שניתן כנגד בניה בנכסים, המשיך הגב' אמר
- 14 אבו חסנה ובנתה, והבניה הלא חוקית וללא הסכמת הבעלים עמדה על תילה גם במועד
- 15 חקירתה של הנתבעת בחקירה חוזרת. בחקירה החוזרת התרשמתי באופן קשה מאוד
- 16 מעדותה, ומהתחמקותה ממתן תשובות, ואני קובעת כי התובעת ביססה את טענתה כי
- 17 לנתבעת יש בית נוסף ברשות הפלשתינאית בו היא מתגוררת, וכי הבית בנחלת שמעון מצוי
- 18 בחזקת אחרים שאין להם כלל זכויות על פי חוק הגנת הדייר.
- 19
- 20 33. לפיכך גם הנתבעת הזו תדאג לפינוי הנכס בתוך 30 יום, ותעביר אותו לידי התובעת כשהוא
- 21 ריק מכל אדם וחפץ ותשלם שכר טרחת עורך דין בסך 50,000 ₪ והוצאות בסך 20,000 ₪
- 22
- 23 34. למען הסר ספק אציין כי שכר הטרחה וההוצאות שפסקתי כנגד כל אחד מהנתבעים עומדים
- 24 בפני עצמם ועל כל אחד מהנתבעים לשלם את הסכומים האמורים. נוכח המיקום של הנכס
- 25 וההתייחסות הפוליטית אליו ככל ופסק הדין לא יבוצע אני קובעת כי המשטרה תסייע
- 26 בביצועו.
- 27
- 28
- 29 35. לא נותר אלא להביע את צערי על אופן ההתנהלות של הנתבעים ובאי כוחם, ועל כך שדחו כל
- 30 הצעת פשרה שהוצעה להם על ידי בית המשפט ועל ידי התובעת.
- 31
- 32





בית משפט השלום בירושלים

ת"א 6629/09 נחלת שמעון בע"מ נ' רפקה עבדאללה
ת"א 52633-12-10 נחלת שמעון בע"מ נ' אבו חסנה
ת"א 9939/09 נחלת שמעון בע"מ נ' אסקאפי ואח'
ת"א 6679/09 נחלת שמעון בע"מ נ' ג'עוני ואח'

תיק חיצוני:

1
2
3
4
5

ניתן היום, כ' תשרי תשפ"א, 08 אוקטובר 2020, בהעדר הצדדים.

ד. פינשטיין

דורית פיינשטיין, סגנית נשיא

6
7
8
9

