

ת"פ 24100/23 - ענאן עבדאללה, עבדאללה עבדאללה, עسام
עבדאללה, עצמת עבדאללה, מוחמד עבדאללה, ערובה עבדאללה, ענאה
עבדאללה נגד סאלואה ח'טיב

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 23-09-24100 עבדאללה ואח' נ' ח'טיב

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט קרן מילר

תובעים

1. ענאן עבדאללה
1. עבדאללה עבדאללה
2. עسام עבדאללה
3. עצמת עבדאללה
4. מוחמד עבדאללה
5. ערובה עבדאללה
6. ענאה עבדאללה

נגד

סאלואה ח'טיב

ב"כ התובעים עו"ד נסים גרה

ב"כ הנتابעת עו"ד זועבי מאהר

פסק דין

1. בפני תביעה לפניי מושכר שהיה בעלותם של שאקר ופאטמה באדח ז"ל.
2. התובעים טוענים כי הם וירושת נספת בשם פדא אבדאך (להלן "פדא") הם בעלי נכס מסחרי בדרך בית חנינה 95 ו-97, וזאת על פי הסכם פשרה שנחתם בין יורשי הנכס ואשר קיבל תוקף של פסק דין על ידי בית המשפט לענייני משפחה. לטענתם, פדא מכירה להם את זכויותה בנכס ביום 30.8.23.
3. עוד טוען על ידי התובעים כי הנכס הושכר על ידי אמל אבדאך ז"ל (להלן "אמל"), מטעם כלל היורשים בנכס, לנتابעת עוד טרם החתימה על הסכם הפשרה, וכי לאחר אישור הסכם הפשרה הארכו התובעים ופדא לנتابעת את השכירות בנכס עד ליום 31.7.2023. על אף שחלף מועד זה לא מסכימה הנتابעת לפנות את הנכס.
4. הנتابעת טוענת כי לאחר פטירתה של אמל הופיע סעד שאקר אבדאך (להלן "سعد"), בנו של שאקר אבדאך, והשכיר את הנכס לנتابעת עד לסוף שנת 2027. לטענתה, נחתם עימיו זכרון דברים ביום 28.9.2023 וכן נחתם הסכם שכירות ביום 13.10.2023.
5. הנتابעת הגישה בקשה להעברת הדיון לסדר דין רגיל וקבעתי כי הבקשה תידון בדיון. במהלך הדיון נשמעו עדויותיהם של התובעים 6 מטעם התובעים וכן של הנتابעת עצמה.

דיון והכרעה

עמוד 1

6. לאחר שמייעת העדויות וסיכון הצדדים באתי לכל מסקנה כי דין התיעה להתקבל.
7. בתפ"מ (שלום י-ם) 17750-01-23 **ניסים נ' בסנוזן** (26.3.2023) סקרתי את ההלכה הנוגעת להעלאת טعونות של שוכר נגד בעלות של משכיר:
8. בرع"א 5518/98 **יוסף נ' עוקשי**, פ"ד נה(3) 294 (2001) (להלן "ענין עוקשי") נקבע כי "המחזיק בפועל ברכס מקרקעין זכאי להגנה כלפי כל העולם פרט לבועל הזכות לנכס, וטענת *tertii ius* לא תישמעו כנגדו מפני מסיג גבול המבקש לנשלו מחזקתו" (שם, בעמ' 305). בית המשפט עומד בענין **עוקשי** על הטעמים להגנה הרחבה על החזקה, ובهم שמירה על השלום והסדר הציבורי ומונעת פתרון מחולקות בכוח הזרוע. כך גם ישנו אינטרס לשימור על הרצף וההמשך השימוש בקרקע.
9. על הלהקה זו חזר בית המשפט העליון גם בرع"א 1798/16 **אבו אלדבעאת נ' אלג'עברי**, פסקה 8 (14.3.2017):
- "הן תביעה למניעת הפרעה לפי סעיף 17 לחוק המקרקעין תביעה להשבת המקרקעין לפי סעיף 19 לחוק המקרקעין (המכונה גם "تبיעה פוסטוריית") אין נדחות בשל טענת נתבע כי אין למחזיק זכות טוביה ברכס. טענה זו, המכונה *tertii ius* נשללה בעבר במשפט האנגלי ובעקבות כך גם בשיטת המשפט שלנו בטענת הגנה אפשרית של נתבע, שכן זו המשמעות המקופלת במתן ההגנה על השימוש והחזקה גם למי שמחזיק במקרקעין שלא כדין".
10. עוד הודגש באותו עניין כי אין בעובדה שהצדדים הם משכיר ושוכר כדי להשילר על אפשרות התביעה לפי סעיף 19 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
11. על סמך הלהקה האמורה מורים בתי המשפט על פינויים של מחזיקים מכוח הסכם בהתקיימה של עילה לכך, ואינם מקבלים טענות בקשר להדר זכותו של התבע במקרקעין או בקשר לכך שהוא אינו מחזיק כדין (ראו למשל ע"א (מחוזי י-ם) 3519/09 **חייאת נ' אלמעאיתה** (24.3.2012); ת.א. (שלום נת') 14-02-2014 **שר ברק יזמות נדל"ן בע"מ נ' חגג**, פסקה 62 ואילך (25.7.2016); תא"ח (שלום י-ם) 09/155 נוקדים (אל דוד) כפר שיטופי בע"מ נ' חברת י. מזרחי אביב ושיש בע"מ (4.7.2010); ת.א. (שלום י-ם) 15-08-2012 **לבנון נ' יצחר - אגודה שיתופית חוקלאית בע"מ**, פסקאות 42-43 (22.5.2019); תא"ה (שלום י-ם) 12-05-2014 **祖斯坦 נ' מלרייך** (2.3.2014); תא"ח (שלום י-ם) 11-09-2013 **יקיר כפר שיתופי בע"מ נ' נדייר** (11.7.2013); תא"ח (שלום אש') 20-06-2010 **זיו נ' אלון** (23.9.2020)).
- מן הכלל אל הפרט**
12. תחיליה יש לומר כי לא יכולה להיות מחולקת כי בעלי הזכויות בנכס הם התובעים. התובעים הציגו הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין ביום 13.4.2023. לפי הסכם זה, אשר אחד הצדדים לו הוא סעד שכיביכול השכיר את הנכס לנtabuit, הנכס המושכר הוא בבעלות התובעים ופדותה. כך גם הציגו הסכם לרכישת זכויותה של פדא על ידי התובעים מיום 30.8.2023. דהיינו, בעת חתימתה של הנtabuit על הסכם השכירות עליו היא משתמשת, היו התובעים בעלי הזכויות הבולדדים במושכר. לפיכך, ככל שהסכם השכירות אותנטי, הרו שסעד למעשה השכיר זכויות שאין בידיו.

13. בנוסף, אין מחלוקת כי הנتابעת שכירה את הנכס עוד טרם הסכם זה ושילמה תחילת דמי שכירות לאמל, לטענת התובעים כנכיגת היורשים בנכס. מכל מקום, התובעת 6 הצהירה והUIDה כי לאחר חתימת הסכם הפשרה פנתה למי מתעמה של הנتابעת לצורך פינוי המושכר אך לבקשתה הוסכם על הארכת השכירות במושכר עד ליום 31.7.2023 (סעיף 8 לתצהיר התובעת 6). התובעים אף הציגו חשיבותן על תשלום דמי השכירות לידי בא-כוכם עבור חדשים פברואר עד Mai 2023 (נספח ג' לתשובתם לבקשה להעברת הילך לסדר דין רגיל, עמ' 4 לפרוטוקול ש' 8-6), והנتابעת אף אישרה את תשלום דמי שכירות אלו (עמ' 4 לפרוטוקול ש' 31-30).

14. המשקנה היא כי החזקהה של הנتابעת בנכס היא מכוח הסכמתם של התובעים, ובהתאם לכך הנتابעת אינה יכולה להתחש לבועלותם של התובעים בנכס ולטעון לזכיות של צד שלישי: "אין אדם יכול להחזיק בנכס מכוח הענקה מפלוני ויחד עם זאת לכפר בזכותו של פלוני להעניק לו את הנכס. ככלי המעניין מנوع המוענק מלכפור בזכותו ולטעון לזכות צד שלישי" (ע"א 350/75 **נסים נ' פאשה**, פ"ד ל(1) 1975, 104). במצב דברים זה, חתימתה של הנتابעת על הסכם שכירות מול אדם אחר מהווה התכחשות לזכות התובעים, דבר שהוא מנעה למעשה. ביתר שאת נוכנים הדברים שעיה שלא הוציא כל מסמך המלמד על העברת הזכיות בנכס לسعد כך שאין כל בסיס לזכותה של הנتابעת להמשיך ולשוכר את הנכס.

15. די בכך כדי להצדיק את פינויה של הנتابעת מהנכס.

16. מעבר לדבר, הרי שה坦נהלוֹתה של הנتابעת החל מתום תקופת השכירות מול התובעים והן בהילך עצמו מעלה סימני שאלה ותמיינות רבות באשר לתוכם ליבנה. התובעים טענו לקונניה, לזרוף הדברים, ואף העלו טענות קשות נגד עורכי דיןה של הנتابעת. מאחר שההילך שנוהל בפניו הוא מצומצם אזהר בקביעות בעניין זה.

17. ראשית, מעדותה של התובעת 6 עולה כי הה坦נהלוֹת מול הנتابעת נעשתה באמצעות בעליה ובתה של הנتابעת (עמ' 3 לפרוטוקול ש' 33), והנتابעת עצמה אישרה זאת בעדותה (עמ' 4 לפרוטוקול ש' 18-19). על אף זאת, הבעול והבת לא הגיעו תצהירים בהילך, ואף התרברר כי הבית, שבאה עם הנتابעת לבית המשפט, לא נכנסה לאולם בית המשפט (ראו עמ' 5 לפרוטוקול ש' 35 ואילך). מתשבותיה של הנتابעת היה ברור כי הנتابעת אינה בקייה בה坦נהלוֹת כולה, אינה יודעת לגבי פגישות שקייםו לגבי הנכס, ואני מסוגלת לענות למრבית השאלות העובדיות הרלוונטיות. הימנעות מהגשת תצהירים מטעם הבעול והבת, אם כן, מעלה ספק באשר לתוכם לבה ורצונה של הנتابעת לברר את האמת לאשורה.

18. שנית, הנتابעת חתמה על הסכם שכירות מול סعد, כאשר ידעהשמי שימוש לה את הנכס עד לאותו מועד הם התובעים. יש להזכיר כי הנتابעת הייתה מיוצגת על ידי עורכי דין בזמן חתימתה על ההסכם. במצב דברים זה, חתימה על הסכם השכירות מבלי לבדוק כי סعد הוא אכן בעל זכויות בנכס, מבלי לשאול את התובעים על עניין זה, ומבליל לתמונה כיצד זה היא חוותה מול אדם שונה מזה שהשוכר לה את הנכס עד לאותו מועד, מהוות הtantanaloֹות שלא בתום לב.

19. יש לציין כי בנגדו לטענת הנتابעת, אין כל בסיס עובדתי או ראוי לכך שבמהלך השנים היא שילמה דמי שכירות לכל אחד מהיורשים, וכי בשל כך החתימה מול סعد הימה טבעית וบทום לב. הדבר אף סותר את תצהירה שלה בו היא מודה כי נציג היורשים הייתה אמל עד לפטירתה (סעיף 14 לתצהיר). דהיינו, היה על הנتابעת לוודא כי מי שימוש לה את הנכס אחרי פטירתה של אמל הוא נציג מוסמך של היורשים או בעל הזכויות בנכס. ואכן, היה תחילת סיכמה את המשך השכירות מול התובעים, בעלייהם האמיתיים של המושכר. לעומת זאת באשר לسعد לא

הציגו הנتابעת כל ראייה לכך שהווצג לה אישור על זכויותו בנכס.

20. שלישיית התובעת 6 צירפה לCHASE שהגישה לתגובה התובעים לבקשת לביטול פסק דין שניתן בהעדר הגנה, התחייבות ווטסאף שלה מול בתה של הנتابעת, לינה, ממועד יוני 2023, מהן עולה מפורשות כי ישנה התחייבות בין הצדדים לגבי הנכס בה התובעת 6 מודיעה לינה כי הם לא יכולים להמשיך לשכור את המושכר כי הם רוצים את הנכס עבורי עצםם. התחייבות זו מעידה על כך שליחודה של הנتابעת ידעו על זכויותיהם של התובעים בנכס, ולאחר מכן קיבלו סירוב להמשך השכירות, חתמו על הסכם שכירות מול סעד שאינו בעל זכויות בנכס.

21. רביעית, סעד, שחתם לפि הטענה על הסכם השכירות מול הנتابעת, הגיע לבית המשפט לענייני משפחה בקשה לביטול פסק הדין שניתן תוקף להסכם הפשרה בין הצדדים. באזאה בקשה יוצג סעד על ידי אוטם עורך דין שמייצגים את הנتابעת בהליך דין.יפוי הכוח שניתן סעד לעורך דין נחתם ביום 6.10.23 (צורף לבקשת שהגישו התובעים בהליך זה ביום 10.3.24). הסכם השכירות שהתחיימה הנتابעת מול סעד ביום 13.10.23 אושר על ידי אחד מאותם עורך דין שייצגו את סעד. כאמור, אזהר בנסיבות בהליך זה, אך ברוי כי השתלשלות עובדתית זו מעוררת סימני שאלה למצער באשר לתוכם ליבם של סעד והATABעת בחתימתם על הסכם השכירות בנסיבות אלו.

22. מהאמור עולה כי דין התביעה להתקבל. הנتابעת תפנה את המושכר לא יואר מיום 23.6.24. כמו כן תשלם הנتابעת לתובעים שכ"ט ע"ד בסך של 20,000 ₪ והוצאות משפט וזאת תוך 30 יום. **המצוירות תמציא את פסק דין לב"כ הצדדים.**

ניתן היום, ט"ו אייר תשפ"ד, 23 Mai 2024, בהעדר הצדדים.