



ת"פ 56432/10/21 - כוכב השחר-כפר שיתופי בע"מ נגד ישראל בן שלמה, ברכתיה בן שלמה

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 56432-10-21 כוכב השחר-כפר שיתופי בע"מ נ' בן שלמה ואח'

בפני כבוד השופטת הבכירה מרים קסלסי
תובעת
באמצעות עו"ד משה סגל
נגד
נתבעים

1. ישראל בן שלמה
2. ברכתיה בן שלמה

באמצעות עו"ד ברק מלכית
פסק דין

התביעה שלפניי עוסקת בשאלה האם זכאית התובעת לפנות את הנתבעים מהמושכר - קרוואן בשטח של 45 מ"ר ושטח אדמה סביב לו, במאחז מעלה שלמה, בגבול הישוב כוכב השחר.

הוראות הסכם השכירות

1. על פי הסכם שכונה "הסכם שכירות מבנים זמניים", המבנה המושכר תואר כ"בית מס' 865 שבישוב כוכב השחר" (להלן: "הקרוואן").
2. בחתימה על הסכם השכירות השוכרים הצהירו על בקשת מועמדות לחברות באגודה השיתופית כוכב השחר ומתחייבים לקבל על עצמם את החלטות הנהלת האגודה ותקנונה והחלטות הועד המקומי (נספח להסכם השכירות).
3. תקופת השכירות על פי ההסכם הסתיימה לאחר שלוש שנים ב-31.7.14, אולם נרשם כי "בכל מקרה המשך מגורים במבנה מושכר בישוב הינו כחתימה על הארכת חוזה" וכי למרות האמור "תהא המשכירה רשאית להביא הסכם זה לקיצו בכל מועד שתמצא לנכון לפי שקול דעתה הבלעדי והמוחלט, במשך תקופת השכירות וזאת על ידי מסירת הודעה לשוכר/ת 45 יום מראש" (ס' 3 להסכם).

השתלשלות האירועים והליך קודם

4. בנוסף לקרוואן קיבלו הנתבעים שטח עבור דיר עיזים. הנתבעים הפסיקו לשלם דמי שכירות ותשלומים נלווים לאגודה, הן בנוגע לדיר והן בנוגע לקרוואן.
5. התקיים הליך בוררות בבית הדין לממונות מטה בנימין ובכ"ט חשוון תשפ"א (16.11.20) ניתן פסק בורר, לפיו על הנתבעים לסלק את הדיר ולשלם לתובעת סך של 83,200 ₪.

עמוד 1



6. הנתבעים עתרו לבית המשפט בבקשה לביטול פסק הבוררים, אולם בקשתם נדחתה ופסק הבוררים אושר (הפ"ב 58724-12-20 בפני כב' השופטת הבכירה מירית פורר מיום 30.1.22).

7. בחודש אוקטובר 2021, בטרם ניתנה הכרעה בענין פסק הבוררות, הגישה התובעת את התביעה הנוכחית לפינוי הקרוואן המושכר. הנתבעים ביקשו להשהות ההליך עד לקבלת פסק הבוררות, בטענה כי "אף שאינו עוסק ישירות בפינוי הנתבעים מהמושכר.. "החלטה שתבטל את פסק הבורר תשפיע באופן קריטי על הליך זה אשר יחייב את התובעת להוכיח את טענותיה להפרת ההסכם" (ס' 5-6 לכתב ההגנה).

התובעת סברה שמדובר בהליכים נפרדים שאינם תלויים זה בזה. לאחר שפסק הבוררות אושר ולא בוטל למגינת ליבם של הנתבעים התהפכו היוצרות, התובעת טענה למעשה בית דין במובן של השתק פלוגתא ואילו הנתבעים ביקשו להפנות לכתב טענות של האגודה בפני הבוררים שם אושר כי התובעת אינה משלמת כל סכום עבור המקרקעין שהיא מחזיקה בו. לטענת ב"כ הנתבעים יש בכך כדי למנוע ממנה לגבות כל סכום שהוא מהם.

מכל מקום, הדיון בפניי התקיים לאחר שאושר פסק הבוררות, וכך מרבית טענות הנתבעים בנוגע לתקפותו של פסק הבוררות ולהכרעה שניתנה לפיהם הפרו הסכם, התייתרו.

טענות התובעת

8. התובעת טוענת כי היא זכאית לסעד של פינוי, הן בשל חובות כספיים שצברו הנתבעים בגינו (כ-52,000 ₪) והן בשל זכותה על פי ההסכם, לסיים את ההתקשרות בין הצדדים בהודעה מוקדמת של 45 ימים. הודעה כזו נשלחה לנתבעים ביום 28.6.21.

9. אין מחלוקת כי הנתבעים הפסיקו לשלם דמי שכירות והוצאות נלוות.

טענות הנתבעים

התובעת פלשה למקרקעין ואין לה זכויות בהם

10. הנתבעים טוענים כי הוטעו על ידי התובעת לחשוב שהיא בעלת זכויות במקרקעין ומורשית מטעם ההסתדרות הציונית ו/או עמידר, ולא היא. התובעת הודתה בכך בהליך הבוררות (נספח 3 לכתב ההגנה), שם רשם נציגה ברשימת את הדברים הבאים: "אכן בהסכם כתוב שאנו בעלי הקרקע ואנחנו לא - מדובר בהסכם שלקחנו מהסכמים של החטיבה להתיישבות ולא דייקנו אותו, מנגד להערכתי ישראל בן שלמה היה מודע לדברים".

הנתבעים טוענים להיעדר חוקיות המאחז בן שלמה, בו מצוי הקרוואן, וכי התובעת ביצעה "השתלטות פירטית" (ס' 10 לכתב ההגנה).

התביעה הוגשה בחוסר תום לב



11. הנתבעים טענו כי התביעה היא נקמנית וקנטרנית וכי התובעת התערבה "בסכסוך שבינם לבין שכניהם הנוהגים בבריונות ובעלי השפעה נוספים כנגדם הוגשה תביעת דיבה" (ס' 12 לכתב ההגנה). בסיכומיהם טענו כי התובעת אינה מעוניינת בהם משום שאינם משתלבים בקהילה.

המושכר הוא קרוואן בשטח 45 מ"ר בלבד

12. שטחו של המבנה שהורחב עומד היום על 105 מ"ר. הקרוואן המקורי הורחב על ידי הדיירים הקודמים והנתבעים רכשו את ההרחבה מהם. התובעת אינה מכחישה זאת.

המקרקעין לא זוהו

13. בסיכומים בע"פ הוספה טענה חדשה לפיה התובעת לא זיהתה כדבעי את המקרקעין עליהם נמצא הקרוואן, לא צוין גוש וחלקה, ולכן אינה זכאית לסעד המבוקש. נטען כי מדובר בערפל מכוון על מנת לפנותם ממקרקעין שרכשו ממש' רחמים (הכוונה לקרוואן ולא למקרקעין).

דין והכרעה

זיהוי הנכס והמקרקעין שהנתבעים נדרשים לפנות מספק

14. הטענה בדבר העדר זיהוי מספק של המקרקעין הועלתה לראשונה בסיכומים ולכן מדובר בהרחבת חזית אסורה, לפיכך יש לדחותה מטעם זה בלבד. אוסיף ואומר כי גם לגופה של הטענה יש מקום לדחותה. אין חולק כי לשם קבלת סעד בתביעת פינוי יש לתאר את המקרקעין באופן המאפשר הוצאתו של סעד הפינוי אל הפועל (כך נאמר גם בת.א. (ת"א) 32881-04-13 עיריית ת"א נ' גר (6.7.17), אליו הפנה ב"כ הנתבעים בסיכומיו), ברם במקרה זה אין מחלוקת היכן ממוקם קרוואן מס' 865, אין מחלוקת כי את המפתחות לקרוואן קיבלו הנתבעים מידי התובעת, ואין גם מחלוקת כי שטחו הוא 45 מ"ר, התוספת לקרוואן יכול שתהיה משונעת למקום אחר. התובעת הבהירה שאינה דורשת את החזרתו לידיה וכי נודע לה בדיעבד מפי הנתבעים, כי ההרחבה שביצעו דיירים קודמים, ואשר היה עליהם לסלקה עם עזיבתם את המושך, נמכרה לנתבעים.

הנתבעים מנועים מלטעון כנגד זכויות התובעת במקרקעין

15. אכן התובעת לא קיבלה אישור מפורש לעלות על המקרקעין במעלה שלמה ומבחינה זו היא פולשת למקרקעין ומחזיקה בהם מזה כ-20 שנים, בעצימת עיניים של הריבון. לנתבעים אין זכות נוגדת במקרקעין, הם לא רכשו אותם או לא קיבלו רשות להחזיקם מגורם שלישי, אלא מהתובעת, לפיכך הם מושתקים מלטעון כנגד זכויותיה. ההשתק נובע לא רק משום שטענה זוהי שטענה בפני ביה"ד לממונות, נדחתה והובאו לכך נימוקים מהמשפט העברי ששני הצדדים הכפיפו עצם אליו, הנתבעים מושתקים מלטעון זאת גם מכוח הלכה הפסוקה של בית המשפט העליון. וכך נאמר בע"א 350/75 נסים נ' פאשה (1975):

"הרי זה עיקרון הידוע בדיני חכירה והוא בעל תחולה כללית, שאין אדם יכול להחזיק בנכס מכוח



הענקה מפלוני ויחד עם זאת לכפור בזכותו של פלוני להעניק לו את הנכס. כלפי המעניק מנוע המוענק מלכפור בזכותו ולטעון לזכות צד שלישי..."

ברע"א 5518/98 יוסף נ' עוקשי (2001) נאמר: "המחזיק בפועל בנכס מקרקעין זכאי להגנה כלפי כל העולם פרט לבעל הזכות לנכס, וטענת *ius tertii* לא תישמע כנגדו מפי מסיג גבול המבקש לנשלו מחזקתו". הטעם להגנה הרחבה על החזקה הוא שמירה על הסדר הציבורי, מניעת פתרון מחלוקות בכוח הזרוע ושמירה על רצף ההמשכיות בשימוש בקרקע.

ברע"א 1798/16 אבו אלדבעאת נ' אלג'עברי (14.3.2017) מבהיר בית המשפט העליון כי "הן תביעה למניעת הפרעה לפי סעיף 17 לחוק המקרקעין והן תביעה להשבת המקרקעין לפי סעיף 19 לחוק המקרקעין (המכונה גם "תביעה פוססורית") אינן נדחות בשל טענת נתבע כי אין למחזיק זכות טובה בנכס. טענה זו, המכונה *ius tertii* נשללה בעבר במשפט האנגלי ובעקבות כך גם בשיטת המשפט שלנו כטענת הגנה אפשרית של נתבע, שכן זו המשמעות המקופלת במתן ההגנה על השימוש וההחזקה גם למי שמחזיק במקרקעין שלא כדין", וכי העובדה שמדובר במשכיר ושוכר אין בה כדי למנוע אפשרות תביעה לפי סעיף 19 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

החזקתה של התובעת גוברת

16. לגופו של עניין, אין מחלוקת כי התובעת מחזיקה במקרקעין (מעלה שלמה) שנים רבות טרם הגעתם של הנתבעים, ולכן בתחרות בין שני פולשים, כשהשני קיבל את רשותו של הראשון, התובעת מנצחת.

חוסר תום לב של הנתבעים

17. התובעת זכאית לפנות הנתבעים בשל חובם הכספי אליה. הנתבעים לא הוכיחו את חוסר תום ליבה של התובעת. מנגד, התנהלותם של הנתבעים הינה חסרת תום לב. הנתבעים התגוררו קודם לכן במאחז לא חוקי, כך טען נציג התובעת בתגובתו לביה"ד (נספח 3 לכתב ההגנה), וטענה זו לא הוכחה על ידם. אני מקבלת את טענת התובעת כי הנתבעים ידעו גם ידעו שמעלה שלמה אינו מאחז חוקי ובאופן פורמאלי נמצא מחוץ לתחום השיפוט של הישוב כוכב השחר, אך גם אם נניח לטובתם שסברו לתומם אחרת, וגם אם נניח שהוטעו על ידי התובעת, בשל ההצהרה השגויה בהסכם השכירות (ואשר נטען לגביה כי מדובר בדוגמת חוזה שכירות שלא דויקה לגמרי למקרקעין ולמושכר נשוא החוזה), משגילו הנתבעים דבר אי החוקיות ומשהדבר היה להם לצנינים, מצופה היה שיודיעו על ביטול ההסכם ויפנו את השטח המוכתם באי חוקיות. הנתבעים מצאו דרך שנראית להם הולמת יותר: להחזיק במקרקעין שאין להם כל זכויות בהם, להחזיק בקרוואן שאינו רכושם (45 מ"ר המקוריים), להשתמש בתשתיות החשמל המים, שירותי השמירה, כבישים וכיו"ב שהעמידה התובעת לרשותם, כל זאת מבלי שהם משלמים עבורם ועבור השימוש בקרוואן.

סוף דבר

18. לתובעת הזכות לסלק ידם של הנתבעים, היא המחזיקה הראשונה במקרקעין, הקרוואן מס' 865 בשטח 45 מ"ר הוא שלה ואין לנתבעים זכות במקרקעין אלא מכוח הרשאת התובעת שבוטלה כדין, נוכח הפרת הסכם השכירות על



ידי הנתבעים, שבא לידי ביטוי באי תשלום דמי שכירות, מחדל שהודה בו הנתבע, אלא שטען שהוא זכאי לעשות כן לפי ייעוץ משפטי שקיבל.

19. אני מורה על סילוק ידם של הנתבעים מהמושכר קרוואן מס' 865 והמקרקעין סביבו, המצויים במעלה שלמה והמוחזק על ידם. היות שכל מעלה שלמה מוחזקת על ידי התובעת אין חשיבות להגדרת שטחו של המקרקעין הגובל עם הקרוואן הנ"ל. מובהר בזאת כי בעת סילוק ידם של הנתבעים מהמקרקעין, הם רשאים לקחת עמם את יחידת הקרוואן שרכשו מהדיירים הקודמים, ולהותיר את הקרוואן המקורי, שקיבלו לחזקתם מידי התובעת ואשר שטחו 45 מ"ר.

20. עצתי לצדדים לבוא בדברים בנוגע לרכישת חלקו השני של הקרוואן מידי הנתבעים, בדרך של קיזוז עם חובם ותשלום ההפרש, אם יהיה כזה. לצורך כך, קובעת את מועד סילוק היד לעוד 60 ימים מהיום.

21. אני מחייבת את הנתבעים ביחד ולחוד בהוצאות המשפט אגרה בסך 712 ₪ ושכ"ט עו"ד בסך 7,500 ₪. הסכומים ישאו הפרשי הצמדה וריבית בחלוף 60 ימים מהיום ועד התשלום בפועל.

ניתן היום, י"ד אדר ב' תשפ"ב, 17 מרץ 2022, בהעדר
הצדדים.