

ת"פ 24100/09/23 - ענאן עבדאללה, עבדאללה עבדאללה, עסאם עבדאללה, עצמת עבדאללה, מוחמד עבדאללה, ערובה עבדאללה, ענאיה עבדאללה נגד סאלווה ח'טיב

בית משפט השלום בירושלים

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

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופטת קרן מילר
תובעים

1. ענאן עבדאללה
1. עבדאללה עבדאללה
2. עסאם עבדאללה
3. עצמת עבדאללה
4. מוחמד עבדאללה
5. ערובה עבדאללה
6. ענאיה עבדאללה

נגד

נתבעת

ב"כ התובעים עו"ד נסים גרה
ב"כ הנתבעת עו"ד זועבי מאהר

סאלווה ח'טיב

פסק דין

1. בפני תביעה לפינוי מושכר שהיה בבעלותם של שאקר ופאטמה באדח ז"ל.
2. התובעים טוענים כי הם וירשת נוספת בשם פדאא אבדאח (להלן "פדאא") הם בעלי נכס מסחרי בדרך בית חנינא 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, פדאא מכרה להם את זכויותיה בנכס ביום 30.8.23.
3. עוד נטען על ידי התובעים כי הנכס הושכר על ידי אמל אבדאח ז"ל (להלן "אמל"), מטעם כלל היורשים בנכס, לנתבעת עוד טרם החתימה על הסכם הפשרה, וכי לאחר אישור הסכם הפשרה האריכו התובעים ופדאא לנתבעת את השכירות בנכס עד ליום 31.7.2023. על אף שחלף מועד זה לא מסכימה הנתבעת לפנות את הנכס.
4. הנתבעת טוענת כי לאחר פטירתה של אמל הופיע סעד שאקר אבדאח (להלן "סעד"), בנו של שאקר אבדאח, והשכיר את הנכס לנתבעת עד לסוף שנת 2027. לטענתה, נחתם עימו זכרון דברים ביום 28.9.2023 וכן נחתם הסכם שכירות ביום 13.10.2023.
5. הנתבעת הגישה בקשה להעברת הדיון לסדר דין רגיל וקבעתי כי הבקשה תידון בדיון. במהלך הדיון נשמעו עדויותיהם של התובעת 6 מטעם התובעים וכן של הנתבעת עצמה.

דין והכרעה

עמוד 1

6. לאחר שמיעת העדויות וסיכומי הצדדים באתי לכלל מסקנה כי דין התביעה להתקבל.
7. בתפ"מ (שלום י-ם) 17750-01-23 **ניסים נ' בסנזון** (26.3.2023) סקרתי את ההלכה הנוגעת להעלאת טענות של שוכר נגד בעלות של משכיר:
8. ברע"א 5518/98 **יוסף נ' עוקשי**, פ"ד נה(3) 294 (2001) (להלן "**עניין עוקשי**") נקבע כי "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" (שם, בעמ' 305). בית המשפט עומד בעניין **עוקשי** על הטעמים להגנה הרחבה על החזקה, ובהם שמירה על השלום והסדר הציבורי ומניעת פתרון מחלוקות בכוח הזרוע. כך גם ישנו אינטרס לשמירה על הרצף וההמשכיות בשימוש בקרקע.
9. על הלכה זו חזר בית המשפט העליון גם ברע"א 1798/16 **אבו אלדבעאת נ' אלג'עברי**, פסקה 8 (14.3.2017):
- "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".
10. עוד הודגש באותו עניין כי אין בעובדה שהצדדים הם משכיר ושוכר כדי להשליך על אפשרות התביעה לפי סעיף 19 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
11. על סמך ההלכה האמורה מורים בתי המשפט על פינויים של מחזיקים מכוח הסכם בהתקיימה של עילה לכך, ואינם מקבלים טענות בנוגע להעדר זכותו של התובע במקרקעין או בנוגע לכך שהוא אינו מחזיק כדין (ראו למשל ע"א (מחוזי י-ם) 3519/09 **ח'יאט נ' אלמעאיטה** (24.3.2012); ת.א. (שלום נת') 57601-02-14 **שחר ברק יזמות נדל"ן בע"מ נ' חגג**, פסקה 62 ואילך (25.7.2016); תא"ח (שלום י-ם) 155/09 **נוקדים (אל דוד) כפר שיתופי בע"מ נ' חברת י. מזרחי אבן ושיש בע"מ** (4.7.2010); ת.א. (שלום י-ם) 12379-08-15 **לבנון נ' יצהר - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ**, פסקאות 42-43 (22.5.2019); ת.א. (שלום י-ם) 46224-05-12 **זוסמן נ' מלריך** (2.3.2014); תא"ח (שלום י-ם) 44953-09-11 **יקיר כפר שיתופי בע"מ נ' נדיר** (11.7.2013); תא"ח (שלום אש') 56366-06-20 **זיו נ' אלון** (23.9.2020)).

מן הכלל אל הפרט

12. תחילה יש לומר כי לא יכולה להיות מחלוקת 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 שכביכול השכיר את הנכס לנתבעת, הנכס המושכר הוא בבעלות התובעים ופדאא. כך גם הוצג ההסכם לרכישת זכויותיה של פדאא על ידי התובעים מיום 30.8.2023. דהיינו, בעת חתימתה של הנתבעת על הסכם השכירות עליו היא מסתמכת, היו התובעים בעלי הזכויות הבלעדיים במושכר. לפיכך, ככל שהסכם השכירות אותנטי, הרי שסעד למעשה השכיר זכויות שאין בידיו.

13. בנוסף, אין מחלוקת כי הנתבעת שכרה את הנכס עוד טרם הסכם זה ושילמה תחילה דמי שכירות לאמל, לטענת התובעים כנציגת היורשים בנכס. מכל מקום, התובעת 6 הצהירה והעידה כי לאחר חתימת הסכם הפשרה פנתה למי מטעמה של הנתבעת לצורך פינוי המושכר אך לבקשתה הוסכם על הארכת השכירות במושכר עד ליום 31.7.2023 (סעיף 8 לתצהיר התובעת 6). התובעים אף הציגו חשבוניות על תשלום דמי השכירות לידי בא-כוחם עבור חודשים פברואר עד מאי 2023 (נספח ג' לתגובתם לבקשה להעברת ההליך לסדר דין רגיל; עמ' 4 לפרוטוקול ש' 6-8), והנתבעת אף אישרה את תשלום דמי שכירות אלו (עמ' 4 לפרוטוקול ש' 31-30).

14. המסקנה היא כי החזקתה של הנתבעת בנכס היא מכוח הסכמתם של התובעים, ובהתאם לכך הנתבעת אינה יכולה להתכחש לבעלותם של התובעים בנכס ולטעון לזכויות של צד שלישי: "אין 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" (ע"א 350/75 נסים נ' פאשה, פ"ד (1) 99, 104 (1975)). במצב דברים זה, חתימתה של הנתבעת על הסכם שכירות מול אדם אחר מהווה התכחשות לזכות התובעים, דבר שהיא מנועה לעשותו. ביתר שאת נכונים הדברים שעה שלא הוצג כל מסמך המלמד על העברת הזכויות בנכס לסעד כך שאין כל בסיס לזכותה של הנתבעת להמשיך ולשכור את הנכס.

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

16. מעבר לאמור, הרי שהתנהלותה של הנתבעת החל מתום תקופת השכירות מול התובעים והן בהליך עצמו מעלה סימני שאלה ותמיהות רבות באשר לתום ליבה. התובעים טענו לקנוניה, לזיוף זכרון הדברים, ואף העלו טענות קשות נגד עורכי דינה של הנתבעת. מאחר שההליך שנוהל בפני הוא מצומצם אזהר בקביעותי בעניין זה.

17. ראשית, מעדותה של התובעת 6 עלה כי ההתנהלות מול הנתבעת נעשתה באמצעות בעלה ובתה של הנתבעת (עמ' 3 לפרוטוקול ש' 33), והנתבעת עצמה אישרה זאת בעדותה (עמ' 4 לפרוטוקול ש' 18-19). על אף זאת, הבעל והבת לא הגישו תצהירים בהליך, ואף התברר כי הבת, שבאה עם הנתבעת לבית המשפט, לא נכנסה לאולם בית המשפט (ראו עמ' 5 לפרוטוקול ש' 35 ואילך). מתשובותיה של הנתבעת היה ברור כי הנתבעת אינה בקיאה בהתנהלות כולה, אינה יודעת לגבי פגישות שקוימו לגבי הנכס, ואינה מסוגלת לענות למרבית השאלות העובדתיות הרלוונטיות. הימנעות מהגשת תצהירים מטעם הבעל והבת, אם כן, מעלה ספק באשר לתום לבה ורצונה של הנתבעת לברר את האמת לאשורה.

18. שנית, הנתבעת חתמה על הסכם שכירות מול סעד, כאשר ידעה שמי שמשכיר לה את הנכס עד לאותו מועד הם התובעים. יש להדגיש כי הנתבעת היתה מיוצגת על ידי עורכי דין בזמן חתימתה על ההסכם. במצב דברים זה, חתימה על הסכם השכירות מבלי לבדוק כי סעד הוא אכן בעל זכויות בנכס, מבלי לשאול את התובעים על עניין זה, ומבלי לתמוה כיצד זה היא חותמת מול אדם שונה מזה שהשכיר לה את הנכס עד לאותו מועד, מהווה התנהלות שלא בתום לב.

19. יש לציין כי בניגוד לטענת הנתבעת, אין כל בסיס עובדתי או ראייתי לכך שבמהלך השנים היא שילמה דמי שכירות לכל אחד מהיורשים, וכי בשל כך החתימה מול סעד היתה טבעית ובתום לב. הדבר אף סותר את תצהירה שלה בו היא מודה כי נציג היורשים היתה אמל עד לפטירתה (סעיף 14 לתצהיר). דהיינו, היה על הנתבעת לוודא כי מי שמשכיר לה את הנכס אחרי פטירתה של אמל הוא נציג מוסמך של היורשים או בעל הזכויות בנכס. ואכן, היא תחילה סיכמה את המשך השכירות מול התובעים, בעליהם האמיתיים של המושכר. לעומת זאת באשר לסעד לא

הציגה הנתבעת כל ראייה לכך שהוצג לה אישור על זכויותיו בנכס.

20. שלישית, התובעת 6 צירפה לתצהיר שהגישה לתגובת התובעים לבקשה לביטול פסק דין שניתן בהעדר הגנה, התכתבויות ווטסאפ שלה מול בתה של הנתבעת, לינה, מחודש יוני 2023, מהן עולה מפורשות כי ישנה התכתבות בין הצדדים לגבי הנכס בה התובעת 6 מודיעה ללינה כי הם לא יאפשרו להמשיך לשכור את המושכר כי הם רוצים את הנכס עבור עצמם. התכתבות זו מעידה על כך ששלוחיה של הנתבעת ידעו על זכויותיהם של התובעים בנכס, ולאחר שקיבלו סירוב להמשיך השכירות, חתמו על הסכם שכירות מול סעד שאינו בעל זכויות בנכס.

21. רביעית, סעד, שחתם לפי הטענה על הסכם השכירות מול הנתבעת, הגיש לבית המשפט לענייני משפחה בקשה לביטול פסק הדין שנתן תוקף להסכם הפשרה בין הצדדים. באותה בקשה יוצג סעד על ידי אותם עורכי דין שמייצגים את הנתבעת בהליך דנן. יפוי הכוח שנתן סעד לעורכי הדין נחתם ביום 6.10.23 (צורף לבקשה שהגישו התובעים בהליך זה ביום 10.3.24). הסכם השכירות שחתמה הנתבעת מול סעד ביום 13.10.23 אושר על ידי אחד מאותם עורכי דין שייצגו את סעד. כאמור, אזהר בקביעות בהליך זה, אך ברי כי השתלשלות עובדתית זו מעוררת סימני שאלה למצער באשר לתום ליבם של סעד והנתבעת בחתימתם על הסכם השכירות בנסיבות אלו.

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

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