

ת.א. 19443-12-15

בבית משפט השלום ירושלים

1. הקדש פינחס אהרון נמינסקי
2. עמותת כולל ואהלין ע"ר 580022036 מרחוב ישעיהו 19 ירושלים
3. אגודת תלמוד תורה וישיבת חיי עולם ובית התבשיל ליתומים (ע"ר) 580050284 מרחוב מלכי ישראל 1 ת.ד. 161 ירושלים שלושותם באמצעות ב"כ עו"ד ב.ליפשיץ מ.ר. 12129 מרח' הלל 23, ירושלים 94581 טל': 02-6229778 פקסי: 02-6229778

התובע

נגד

1. נוואל חשימה ת.ז. 80187644
2. אמיר חשימה ת.ז. 60615242

מרחוב חלדאיה 30 ירושלים

הנתבעת

מהות התביעה: פנוי וסילוק יד ממקרקעין.

כתב תביעה

1. התובע 1 הנו הקדש, אשר הכנסותיו קודש לתלמוד תורה ובית התבשיל חיי עולם ע"ר 580050284. התובע 2 הוא נאמן ההקדש לפי כתב ההקדש ומינוי בית המשפט המחוזי, התובע 3 הוא הנהנה מההקדש ומי שמטפל בענייניו השוטפים. מצ"ב שטר ההקדש וכתב המינוי של בית המשפט, ומסומנים א' ו 1א.
2. הנכס נשוא התביעה ידוע גם כ"חצר חיי עולם ב"י, אשר מצוי ברח' עקבאת אל חלדיה 30 בעיר העתיקה בירושלים והידועים כספר 1015 דף 5886. מצ"ב נסח הרישום ומסומן 2.
3. הנכס נשוא התביעה כולל דירה בת 3 חדרים בצד המזרחי של הקומה הראשונה של הנכס.
4. הנתבעת 1 הנה אשתו של טאהר חשימה ואמו של הנתבע 2 שמתגורר היום בנכס.
5. בין בעלה של הנתבעת לבין מר מוחמד אבו מיאלה שהיה הדייר הראשי בנכס נחתם הסכם שכירות בשנת 1975 בו סוכם על שכר דירה שנתי של 400 ל"י. ההקדש אינו מודע לתוכנו של ההסכם ואו לתוקפו החוקי. מצ"ב חוזה השכירות ומסומן 3.
6. בנה של הנתבעת הנתבע 2 שלח לתובע 3, ציקים ע"ס 500 ₪ מידי כמה זמן. מצ"ב צילום של השיק ומסומן 4.
7. ההקדש הבהיר לנתבעת כי שליחת שכר דירה ע"י בנה וללא הודעה שהוא ניתן עבורה עם פירוט מקור זכותה בנכס אינו נחשב כתשלום שכר הדירה. במכתב האחרון מיום 26.10.15 הבהיר ההקדש כי לפי החוזה נספח 3 לעיל שכר הדירה צריך להיות 1154 ₪ ושב והדגיש כי שכר הדירה צריך להיות משולם ע"י הנתבעת בלבד.
8. עוד יובהר כי ההקדש אינו מכיר בנתבע 2 כדייר מוגן בנכס, וזאת מכיוון שככל שאביו היה דייר מוגן, אזי זכות זו עוברת בהתאם לחוק לאמו, וזאת בכפוף לחוזה שממנו צמחה

- זכות זו על כל תנאיו, מה גם שהנתבע 2 חזר לנכס, לאחר נישואיו, רק בחודש אוגוסט 2013.
9. לאורך השנים הנתבעת הכשירה את הנכס בעבודות שונות שכללו החלפת דלת הכניסה לבית וחלונות, וחלוקה פנימית של הנכס, עבודות החלוקה נעשו בחודש אוגוסט 2013 ככל הנראה כדי לאפשר את מגורי בנה הנתבע 2 ומשפחתו. עבודות אלו נעשו בניגוד להוראת התובע 3 שהבהיר לנתבעת כי אסור לה לבצע שינויים בנכס ללא רשות מראש.
10. ביום 18.12.12 שלח עו"ד מוחמד דחלה תשובה בשם הנתבעים שכללה טענות סתמיות וכלליות, ובכללם אי הכרה בבעל הנכס! הח"מ דרש תשובות מפורטות והעברת תשלום שכ"ד גם פניות אלו לא נענו. דרישות התשלום ותאום העבודות של התובעים, מכתבו של עו"ד דחלה ותשובות התובעים מצ"ב ומסומנים א' - 15.
11. זאת ועוד, הנתבעת נדרשה בשיחות עמה ועם בניה לאפשר מדידה של הנכס, לבעלי הנכס זכות מוקנית לבצע את המדידה אולם כל הפניות נענו בשלילה. לנכס יש היתר בניה שמספרו 5156, והתובעים מעוניינים לממשו, כך שמניעת התובעים מלמדוד את הנכס גורמת לנוק ממשי למימוש זכויות הבעלים במקום.
12. העולה מן המקובץ הוא כי הנתבעת אינה משלמת את שכר הדירה מזה עשרות שנים וזאת למרות התראות חוזרות ונשנות.
13. אי תשלום שכר הדירה, מוגדר בחוזה נספח 3 כסעיף יסודי המקנה זכות פינוי לבעלים. מניעת הבעלים מביצוע המדידות, וביצוע שינויים בנכס ללא קבלת רשות מוגדרת גם היא כהפרת חוזה. כך שגם בהיבט החוזי זכותו של התובע לפנות את הנכס אינה נתונה לספק.
14. לתובעים הזכות לדרוש את פינוי הנתבעים גם מכוח סעיף 131 לחוק הגנת הדייר, ככל שהם יוכרו כדיירים מוגנים.
15. בנסיבות אלו נראה שמן הדין כי בית המשפט הנכבד, יורה לנתבעים לסלק את ידם מהמושכר ולהשיבו לידי התובעים כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ.
16. כמו כן, יתבקש בית המשפט הנכבד להתיר להקדש לפצל את סעדיו, באופן שיותר לו, בבוא היום, ולאחר שיתגבשו מלוא עילותיו ונזקיו כלפי הנתבעים, להגיש תביעה כספית נפרדת נגדם בגין שימוש בנכס (לרבות לתשלום דמי שימוש ראויים בגין שימוש של הנתבע בנכס ולתשלום חובות אחרים של הנתבעת בגין שימושה בנכס, ככל שישנם, לעיריית ירושלים, לחברת הגיחון וכד').

אשר - על-כן מתבקש בית המשפט הנכבד לצוות על הנתבעים לפנות את הנכס ולהחזירו לתובע כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ.

כן מתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את הנתבעים בהוצאות משפט ובשכ"ט עו"ד.

ב. ליפשיץ, עו"ד
מ.ר. 12129
ב"ב התובע

היום,