

בית משפט השלום בירושלים

5 יוני 2019
30559-03-19

הסוכנות היהודית לארץ ישראל ואח' נ' אספה

השופטת חוי טוקר

התובעות 1. הסוכנות היהודית לארץ ישראל
2. השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ

ע"י עו"ד מנחם גדרון

- נגד -

הנתבעת פלגוש אספה
ע"י עו"ד אופיר בר-עם

פסק דין

תביעה לפינוי מושכר שהוגשה לפי תקנה 215 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984, ובמסגרתה עתרו התובעות לפנות את הנתבעת, כבת 35, שעלתה מאתיופיה לפני כ- 12 שנים, מ"מרכז הקליטה מבשרת ציון" (להלן: "מרכז הקליטה"), שם היא שוהה מאז עלייתה ארצה.

הרקע העובדתי

1. כעולה מתצהירה של הגב' סוניה רוט אודלר, מנהלת אגף הקליטה ופרויקט אתיופיה בתובעת 1, הסוכנות היהודית לארץ ישראל (להלן: "הסוכנות היהודית"), אשר צורף לכתב התביעה, התובעת 2 הינה חברה בבעלות מלאה של הסוכנות היהודית והיא מנהלת מקרקעין שבבעלות הסוכנות ובעלות

מסמך זה עשוי להכיל שינויים שהוטמעו ע"י מערכת פסקדין

- חב' הניהול ובכלל זה את המקרקעין עליהם בנוי מרכז הקליטה במבשרת ציון (הסוכנות היהודית והתובעת 2 תיקראנה להלן: "התובעות").
2. הסוכנות היהודית מפעילה מרכזים לקליטת עולים ברחבי הארץ וביניהם את מרכז הקליטה הנמצא ביישוב מבשרת ציון.
 3. זכויות החכירה במרכז הקליטה הוחכרו על-ידי רשות מקרקעי ישראל לחברה לניהול קופת התגמולים והפנסיה של עובדי הסוכנות (להלן: "קופת התגמולים"). קופת התגמולים הינה חברה בבעלות משותפת, בחלקים שווים, של הסוכנות וארגון עובדי הסוכנות.
 4. מרכזי הקליטה מופעלים על-ידי הסוכנות, בשיתוף ובתיאום עם משרד העלייה והקליטה, מכוח הסכם מסגרת בין הסוכנות ומשרד הקליטה, לשכירות, הפעלה וציוד במרכזי קליטה. בהתאם להסכם זה, משרד הקליטה מממן את פעילות מרכזי הקליטה, ובין היתר את פעילות מרכז הקליטה במבשרת ציון.
 5. המשרד לעלייה וקליטה התקשר עם אנקום גרופ בע"מ (להלן: "אנקום"), אשר שימשה כקבלן ויזם מטעם המשרד, לאכלוס העולים במרכז הקליטה. אנקום התקשרה עם העולים בהסכם רשות/שכירות בלתי מוגנת.
 6. בהתאם לאמור, התקשרה אנקום עם הנתבעת בהסכם רשות/שכירות בלתי מוגנת במושכר.
 7. בשנת 2014, בסמוך למועד סיום ההסכם עם אנקום בנוגע למרכז הקליטה, נקטו מספר עולים בהליך משפטי שהתנהל בבית המשפט המחוזי בירושלים (ה"פ 14-05-19444; להלן: "ההליך בבית המשפט המחוזי"). במסגרת הליך זה, הגיעו הצדדים להסדר על-פיו תוארך תקופת הפעלת מרכז הקליטה באמצעות אנקום לשנתיים נוספות, עם אופציה של משרד העלייה והקליטה להארכת הפעילות לשנה נוספת (ר' נספח 2 לתצהיר הגב' רוט אדלר). במסגרת ההודעה המעדכנת שהוגשה באותו ההליך הובהר כי "תקופה זו תאפשר לכל עולה זכאי המתגורר במרכז הקליטה למצות לחלוטין את תקופת זכאותו במרכז ולעבור לפתרון דיור של קבע". ההסדר קיבל תוקף של פסק דין ביום 24.6.14.
 8. בשנת 2017, בסמוך לסיום תקופת ההפעלה המוארכת של מרכז הקליטה ביום 4.9.17, פנו מספר עולים בעתירה לבית משפט הגבוה לצדק, וזו נדחתה בפסק דין מיום 30.8.17 (בגץ 4955/17 טפרה גלגאיי נ' משרד העלייה והקליטה (30.8.17), להלן: "גלגאיי").
 9. אין מחלוקת בין הצדדים כי הנתבעת לא היתה צד להליכים המשפטיים.
 10. כפי העולה מתצהירה של הגב' רוט אדלר, לפני משורת הדין ובשל חגי תשרי באותה השנה, ניתנה לעולים שעדיין לא פינו את מרכז הקליטה ארכה נוספת לפינוי יחידות הדיור במרכז הקליטה עד ליום 30.10.17.
 11. בנוסף, בעקבות ההסדר שקיבל תוקף של פסק דין בבית המשפט המחוזי בירושלים, התחיל צוות מרכז הקליטה בהליך פינוי מסודר אל מול העולים במרכז הקליטה. כתוצאה מפעילות זו, פינו כ- 450 עולים את דירותיהם.
 12. ביום 30.9.17 החזירה אנקום את החזקה בנכס והפסיקה את הפעילות במרכז הקליטה.
 13. במועד בו החזירה אנקום את החזקה בנכס, נותרו עולים ביחידות הדיור אשר במרכז הקליטה, וביניהם הנתבעת.

14. בשנת 2017 השכירה קופת התגמולים, באמצעות התובעת 2, את מרכז הקליטה למשרד לעלייה וקליטה (ר' נספח 4 לתצהיר הגב' רוט אודלר).
15. ביום 12.3.18 קיבלו הסוכנות היהודית והתובעת 2 כתב הרשאה והמחאת זכויות מאת קופת התגמולים לפעול לפינוי של מרכז הקליטה במבשרת ציון (ר' נספח 5 לתצהיר הגב' רוט אודלר).
16. בהתאם לכך החלו הסוכנות היהודית והתובעת 2 בפינוי העולים שנותרו במרכז הקליטה, ומכאן התביעה שהוגשה כנגד הנתבעת לפינויה ממרכז הקליטה. להשלמת התמונה יצוין כי תלויות ועומדות תביעות פינוי נוספות שהוגשו כנגד עולים אחרים. טענות הצדדים
17. לטענת התובעות, הנתבעת, אשר היתה במעמד של עולה חדשה, קיבלה רשות להתגורר בדירה מס' 39/2 במרכז הקליטה, הידועה כחלקה 84 בגוש 30324 (להלן: "הדירה"), החל מיום 13.10.08. בהתאם לכללים ולנהלים, עולה חדש זכאי למגורים במרכז קליטה לתקופה מוגבלת אשר אינה עולה על 18 חודשים ליחיד ו- 24 חודשים למשפחה.
18. התובעות טענו כי העובדה שהנתבעת לא פינתה את הדירה עד לתום תקופת הזכאות מהווה הפרה יסודית ומהותית של הרשות שניתנה לה לעשות שימוש בדירה לזמן קצוב. התובעות שלחו לנתבעת מכתב התראה ביום 30.1.19 (ר' נספח 7 לתצהיר הגב' רוט אודלר), אך הנתבעת התעלמה מדרישות התובעות ולא פינתה את הדירה.
19. לטענת הנתבעת, היא לא היתה צד להליכים המשפטיים שהתקיימו בקשר עם פינוי מרכז הקליטה במבשרת ציון, וזאת על אף שלטענת התובעות הנתבעת היתה אמורה להתפנות מהדירה כבר בשנת 2010. מאז ועד לחודש ינואר 2019 לא נעשתה כל פנייה מצד התובעות לנתבעת. הנתבעת טענה כי לו היתה נערכת אליה פנייה לפינוי הדירה, היא היתה מצטרפת להליכים המשפטיים שנוהלי על-ידי עולים חדשים אשר השתכנו באותה העת במרכז הקליטה וקיבלו הוראת פינוי כבר אז. לטענת הנתבעת, עצם השיהוי הרב מעיד כי למעשה היתה הסכמה שבשתיקה מצד התובעות, שכן, הפניה הראשונה של התובעות לנתבעת היתה רק בחודש ינואר 2019, וגם מכתב זה לא נמסר לנתבעת ביד, דבר המעיד על כך כי התובעות מנסות לבצע מחטף.
20. כמו כן, טענה הנתבעת להיעדר יריבות בינה לבין התובעות, שכן, התובעות השכירו את המבנה למשרד העלייה והקליטה, לפיכך, נטען כי לא ייגרם לתובעות כל נזק כספי בגין המשך החזקת הדירה על-ידי הנתבעת, שעה שהשוכרת, שהיא משרד העלייה והקליטה, משלמת לתובעות את דמי השכירות על-פי ההסכם משנת 2017.
21. הנתבעת הוסיפה וטענה כי כתב ההרשאה והמחאת הזכות שצורף כנספח 5 לכתב התביעה הינו בין קופת התגמולים לבין התובעות, דהיינו, שכתב ההרשאה אינו מקנה לתובעות זכות לתבוע בשם מי שמחזיק הלכה למעשה בנכס כיום, שהינו, כאמור, משרד העלייה והקליטה. כמו כן, נטען שלא ברור מתוקף מה נתנה הממחה שהיא קופת התגמולים את כתב ההרשאה, שכן, כל זכותה על-פי נסח הטאבו שצורף כנספח 6 לכתב התביעה, הינה זכות שכירות ולא בעלות או זכות החזקה.
22. לכך הוסיפה הנתבעת וטענה כי עד לפני כשנה היא שילמה דמי שכירות על-סך של כ- 350 ₪ לחב' אנקום, ואולם, במהלך השנה החולפת, לא פנה אל הנתבעת אף גורם רשמי מטעם התובעות לצורך הסדרת המשך תשלומי השכירות.
23. הנתבעת טענה כי היא עולה חדשה הנמצאת בארץ כ- 12 שנים, ועדיין תחת חסותו של משרד העלייה והקליטה עד לחלוף 15 שנים מיום עלייתה ארצה, לפיכך, כל פניותיה של הנתבעת לעמידר

- למתן עזרה בדיור, נענו בשלילה, נוכח העובדה כי הנתבעת עודנה "עולה חדשה" כך שהדבר בעוכריה.
24. לטענת הנתבעת, לא הוצע לה כל פתרון פרקטי שיאפשר לה דיור של קבע לאחר פינויה ממרכז הקליטה, וזאת בדמות זכאות לדיור ציבורי או העברה למרכז קליטה אחר, וכן לא הוצעה לה הכשרה מתאימה. הנתבעת טענה כי סיוע של המדינה בשכירות בסך 1,500 ₪ לחודש הינה לעג לרש לאור העובדה כי הנתבעת משתכרת בפחות משכר מינימום. הנתבעת הוסיפה את חששה להפליה, גזענות ורמיסת זכויות של קבוצה חלשה.
25. סופו של יום ציינה הנתבעת כי היא מבינה כי יהיה עליה לפנות את הדירה, אך בשל מצבה האישי הקשה, כאשר הינה חיה בארץ בגפה, ללא משפחה/הורים/ילדים, וכשהיא גרושה וללא מקור פרנסה, אין לה כל אפשרות לפנות את הדירה וללכת להתגורר אצל בני משפחה.
26. מבלי לגרוע מטענותיה של הנתבעת היא עתרה לכך שבית המשפט יאפשר לה לשהות במרכז הקליטה לתקופה שבין 3-6 חודשים, לכל הפחות, כדי שתוכל למצוא לעצמה דירה חלופית, אותה תשכיר במסגרת יכולותיה הכלכליות המוגבלות, על-מנת שלא תמצא הנתבעת עצמה מחוסרת דיור הלכה למעשה.
27. במענה לטענת הנתבעת בדבר העדר סיוע בפתרון פרקטי טענו התובעות כי הטענה ולפיה הנתבעת הינה בגדר עולה חדשה חמש עשרה שנים מיום עלייתה וכי הדבר עומד בעוכריה נטענה בעלמא ללא שום אסמכתא. מכל מקום, נטען כי זכאותה או אי זכאותה של הנתבעת בדיור ציבורי או לסל סיוע לדיור, אינה מקנה לה זכות להמשיך ולהתגורר במרכז הקליטה. התובעות הוסיפו וטענו כי בניגוד לטענת הנתבעת, אין מגזר במדינת ישראל שמקבל סיוע רב יותר מאשר עולי אתיופיה, ובכלל זה עולים מארצות מצוקה ובוודאי ביחס לאזרחי מדינת ישראל. דין
28. כבר בפתח הדברים יצוין כי אינני מקבלת את הטענה להעדר יריבות בין התובעות לנתבעת. התובעות פועלות על-פי המחאת זכויות מבעל הזכות במקרקעין (קופת התגמולים; ר' נספחים 5-6 לתצהיר הגב' רוט אדלר) ובהרשאה מפורשת שניתנה לסוכנות בהסכם השכירות שבין קופת התגמולים למשרד העלייה והקליטה (ר' נספח 4 לתצהיר הגב' רוט אדלר). לא זו בלבד שניתנה הרשאה מפורשת לסוכנות לפעול לפינוי העולים ממרכז הקליטה, אלא שבהסכם השכירות שבין קופת התגמולים למשרד העלייה והקליטה צוינה אחריותה של הסוכנות לניהול ותחזוקת מרכז הקליטה, ובכלל זאת, לאחריותה לטיפול ולפינוי העולים המתגוררים בו.
29. השאלה האם נגרם נזק לתובעות מאי פינוי העולים או לא, לנוכח הסכם השכירות עם משרד העלייה והקליטה אינה רלוונטית, שעה שלנתבעת אין זכות בדירה, ומכל מקום, הטענה כי לא נגרם נזק לסוכנות נטענה בעלמא ולא הוכחה.
30. אמנם, כפי שצוין לעיל, הנתבעת לא היתה צד להליכים המשפטיים שנקטו בכל הנוגע לפינוי עולים ממרכז הקליטה, ואולם, שאלת פינויה של הנתבעת ממרכז הקליטה אינה נגזרת של ההליכים המשפטיים, אלא נגזרת מן העובדה, שאינה שנויה במחלוקת, כי לנתבעת אין כל זכות בדירה שבמרכז הקליטה, לרבות לא זכות לשימוש/שכירות, אשר מלכתחילה ניתנה לתקופה מוגבלת בזמן.
31. מכל מקום, עיון בפסק הדין שניתן על-ידי בית המשפט העליון בפרשת גלגאיי מלמד כי מלבד לעותר מס' 1, יתר העותרים (19 במספר) לא היו צד להליך שהתנהל בבית המשפט המחוזי.
32. חרף האמור, בית המשפט העליון לא מצא לערוך הבחנה בין העותר שם שהיה צד להליך בבית המשפט המחוזי בירושלים לבין יתר העותרים, ולמעשה בית המשפט העליון ראה בהסכם הפשרה

שקיבל תוקף של פסק דין במסגרת ההליך בבית המשפט המחוזי כנקודת מוצא לעתירה (ר' פרשת גלגאיי, פסקה 2). בעניין זה צוין שם בפסקה 3 כי: "לא מצאנו בטיעוני העותרים כל טעם משפטי, המאפשר להם ולחבריהם להתנער מהתחייבות זו, לאחר שפרק הזמן של שלוש השנים עומד להסתיים ביום 4.9.2017. ככל הנראה, לא נוצלה תקופה זו על ידי חלק מדיירי מרכז הקליטה כדי להגיע לפתרון קבוע, ומבחינה זו, ועם כל הצער שבדבר, אין מקום לאפשר את הארכת מועד הפינוי, כדי ליתן שהות נוספת למציאת פתרון. זאת לדעת, ועל כך גם העותרים אינם חולקים, כי מרכז קליטה הוא מקום מגורים זמני לעולים חדשים, ואין כל כוונה כי מרכז זה יהפוך למקום מגורים של קבע".

33. באשר לטענה כי למדינה או לסוכנות התחייבות לדאוג לפתרון של קבע לכל עולה צוין שם בפסקה 2 כי: "...בניגוד לטענת העותרים, אין כל התחייבות מטעם המדינה או הסוכנות לדאוג לפתרון של קבע לכל עולה, כאשר האחריות לעשות כל הנדרש, בסיוע המדינה ורשויותיה, כדי להגיע לפתרון מעין זה, מוטלת בעיקרון על העולה".

34. אין בפרק הזמן שחלף, הן ממועד פקיעת זכותה של הנתבעת להתגורר בדירה והן ממועד מתן החלטות במסגרת ההליכים המשפטיים, כדי להקים לנתבעת טענת שיהוי שיש בה כדי לעקור את עלתה של התובענה שבכותרת.

35. מטעם התובעות העידה הגברת רוט אודלר שהסבירה כי הפינוי של מרכז הקליטה במבשרת ציון נעשה בצורה מסודרת. לאחר קבלת החלטת בית המשפט העליון, נערכה אסיפה וכן נערכו שיחות אישיות עם כל עולה ועולה בנוכחות עובד סוציאלי, ובמידה ונדרש גם עם איש דובר אמהרית. במהלך תקופה זו יצאו כ-500 עולים ממרכז הקליטה, כאשר כל האווירה במרכז הקליטה הייתה של פינויים ומתרו כ – 100 עולים שסרבו לצאת (ר' עמ' 6-7 לפרו').

36. בעניינה של הנתבעת נערכה פנייה על-ידי עובד סוציאלי מטעם הסוכנות היהודית למשרד העלייה והקליטה בבקשה לאישור רכישת דירה לנתבעת וזאת לאור נסיבותיה האישיות (ר' ת/1), אך הבקשה נענתה בשלילה. כמו כן, הפניתה הגב' רוט אדלר לסיכום שיחה מיום 27.11.18 ממנו עולה כי הנתבעת קיבלה הסבר מקיף על החלטת בית המשפט העליון ועל החלטה לסגור את מרכז הקליטה (ר' ת/2).

37. עולה מדברי הגב' רוט אדלר כי התובעות עשו כל הניתן כדי לבצע את הליך הפינוי בצורה מסודרת ובהליך של הידברות, כאשר הגשת התביעות צומצמה לאותם עולים שסרבו לפנות את מרכז הקליטה.

38. בנסיבות אלה, אין לזקוף לחובת התובעות את פנייתן לבית המשפט רק כשכלו כל הקיצין ואין לראות בחלוף הזמן משום שיהוי שיש בו כדי ללמד על הסכמת התובעות להמשך מגורי הנתבעת במרכז הקליטה.

39. טענת הנתבעת כי לא ידעה על הכוונה לפנותה נסתרת מסיכום השיחה שסומן ת/2. הנתבעת אישרה את קיומה של אותה הפגישה אך הכחישה שהוסבר לה כי מרכז הקליטה נסגר. יחד עם זאת, הכחשתה זו של הנתבעת אינה עומדת בקנה אחד עם דבריה לפיהם באותה הפגישה ביקשה סיוע במשכנתא או דיור ציבורי (ר' פרו' עמ' 8 ש' 30-35).

40. לא מצאתי לדון בטענת הנתבעת כי במהלך השנה החולפת לא נערכה אליה פנייה ביחס לתשלומי דמי השכירות, מכיוון שעילת הפינוי העומדת ביסוד התובענה אינה אי תשלום דמי שכירות על-ידי הנתבעת.
41. במכלול האמור, דין התובענה להתקבל וזאת לאחר שהוכח כי לנתבעת אין זכות בדירה ולא נמצאה עילה להמשך מגוריה במרכז הקליטה.
42. מיותר לציין, כי הקושי בפינוי עולים השוהים במרכזי קליטה במשך שנים ארוכות ממועד עלייתם ארצה, הינו מובן. קושי זה נושא עמו התמודדויות אישיות, איש איש ונסיבותיו, והתמודדויות כלכליות.
43. לשם כך, נועדו מלכתחילה מרכזי הקליטה והמדינה הקצתה סלי קליטה כאלה ואחרים לעולים.
44. יחד עם זאת, וכפי שציין בית המשפט העליון בפרשת גלגאיי, אין מדובר בפתרונות של קבע, ועם כל הצער וההבנה לקושי שטומן עמו הליך הפינוי בכלל, ולנסיבותיה האישיות של הנתבעת בפרט, אין בכך כדי למנוע את פינויה ממרכז הקליטה.
45. כאן המקום לציין כי עולה מדברי הגב' רוט אדלר שלנתבעת זכאות לסיוע בשכר דירה בגובה 1,500 ₪ לחודש במשך חמש שנים ולסיוע ברכישת דירה, אם כי, הנתבעת אינה יכולה להנות משני מקורות הסיוע בו זמנית (בעניין זה הוגשה תעודת הזכאות וסומנה ת/3).
46. הנתבעת עתרה להתחשבות במצבה ולמתן פרק זמן של התארגנות בן שלושה עד שישה חודשים.
47. כתב התביעה הוגש ביום 13.3.19 וכתב ההגנה שבו עתרה הנתבעת לפרק זמן להתארגנות הוגש ביום 1.4.19.
48. במכלול, בהתחשב בפרק הזמן שחלף ממועד הגשת התביעה, ממועד משלוח מכתב ההתראה בחודש ינואר 2019 ולפניו – השיחה שנערכה עוד ביום 27.11.18, מצאתי ליתן לנתבעת פרק זמן נוסף של 60 ימים עד לפינויה.
49. לא מצאתי ליתן הוראות בפסק דין זה, כבקשת הנתבעת, בנוגע להכללתה של הנתבעת בכל הסדר עתידי שיתגבש, ככל שיתגבש, במסגרת התובענות האחרות התלויות ועומדות, דבר שבשלב זה אינו ברור. סוף דבר
50. במכלול האמור, אני מורה לנתבעת ולכל גורם מטעמה ו/או בשמה, לפנות את הדירה שבמרכז הקליטה ולהשיב את החזקה בדירה לתובעות כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ וזאת בתוך 60 ימים מהיום.
51. עתירת התובעות לחיוב הנתבעת בהוצאות במקומה, וזאת, בין היתר, גם לאור הדיון שנקבע מלכתחילה ליום 14.5.19 והבקשה שהוגשה בו ביום לדחיית הדיון, אם כי נתתי דעתי לכך שלבקשה צורף אישור מחלה.
52. במכלול השיקולים, ולאחר שנתתי דעתי גם למצבה הכלכלי של הנתבעת, אני מחייבת את הנתבעת בהוצאות התובעות ובשכ"ט עו"ד בסך 2,800 ₪. ניתן היום, ב' סיוון תשע"ט, 05 יוני 2019, בהעדר



הצדדים. חוי טוקר, שופטת