



בית משפט השלום בירושלים

תא"ק 17-06-16739 עיריית ירושלים נ' עמותת בר קיימא לתרבות אמנות מוסיקה ושלום

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט אמיר דהאן

תובעים עיריית ירושלים

נגד

נתבעים עמותת בר קיימא לתרבות אמנות מוסיקה ושלום

פסק דין

1 בפני תביעתה של עיריית ירושלים לפינוי וסילוקיד של נכס עירוני המצוי ברח' שיריזולי 6, ירושלים,
2 הידוע כחלקה 49 בגוש 30046 (להלן: הנכס). הנכס מוחזק על ידי הנתבעת, הפועלת בו מאז שנת 2005
3 ומפעילה במקום גלריה.

כתב התביעה

4
5 בכתב התביעה נטען כי עד שנת 2015 נעשתה הפעלת הגלריה על ידי הנתבעת בחסות המינהל הקהילתי,
6 ומינואר 2015 ועד עובר להגשת התביעה מחזיקה הנתבעת בנכס כבתרשות חנם מטעם התובעת.
7 התובעת טוענת כי הרשות בוטלה, הנתבעת הופנתה לבקש הקצאה בהתאם לנוהל הקצאות הקיים
8 אצל התובעת, וביום 16/07/15 נענתה בסירוב, מנימוקים תכנוניים. דרישת פינוי נעשתה בסמוך לכך,
9 והמשיכה במכתב התראה מיום 07/05/17, שנענה במכתב ב"כ הנתבעת כי התובעת מוזמנת להגיש
10 תביעה לפינוי וסילוקיד. התובעת אכן נענתה להזמנה זו, והגישה את התביעה שבפניי.

בקשת הרשות להתגונן וכתב ההגנה

11
12
13 הנתבעת הגישה בקשת רשות להתגונן ובה טענה כי על התובעת לאפשר, ללא מגבלת זמן, את המשך
14 פעילותה בנכס. את טענתה תמכה הנתבעת בהבטחה שנתן ראש העיריה כי "גלריה ברבור תישאר
15 במקומה הנוכחי", בחשיבות הציבורית של המשך פעילות הגלריה למרקם החברתי בעיר ובשכונה,
16 ולהתחייבות מחודש אוגוסט 2014 לכך שהגלריה תוכל לשוב למקומה לאחר שתשמש באופן זמני כגן
17 ילדים. התחייבות זו זכתה לקיבול בהתנהגות, ומכאן הסכם, ואכן בינואר 2015 נמסר המבנה בחזרה
18 לנתבעת, בהתאם לאותו הסכם.

19 ברקע הדברים נטען כי הסיבה האמיתית והפסולה לדרישת הפינוי ותביעת הפינוי הינה אירועים אשר
20 מתקיימים בגלריה, ואשר אינם נושאים חן בעיני גורמים בעירייה או למעלה מזה מבחינת תכניהם
21 וזיקתם הפוליטית או המפלגתית.



בית משפט השלום בירושלים

תא"ק 17-06-16739 עיריית ירושלים נ' עמותת בר קיימא לתרבות אמנות מוסיקה ושלום

תיק חיצוני:

1

2

הליכים קודמים

3 בקשת הרשות להתגונן התקבלה בהחלטת חברתי, כב' השופטת אפרת אייכנשטיין-שמלה, מיום 21/05/18,
4 מהנימוקים המפורטים בה. לאחר מכן, נקצבו מועדים להגשת ראיות לאחר פגרת בתי-המשפט.

5 אלא שמאז, נדונו שתי בקשות של התובעת לצווי מניעה זמניים הנוגעים לאירועים שנערכו בגלריה.
6 בקשות אלה נדחו, שכן המדובר היה בתביעה קניינית, והסעד הזמני המבוקש בהן אינו בא לשמר את
7 האפשרות לתת את הסעד העיקרי הנתבע.

8 בית-המשפט המחוזי נדרש להליכי ערעור (רע"א (מחוזי י-ם) 18-06-36071), ואגב אישור ההחלטות
9 בסעדים הזמניים הסכים בית-המשפט המחוזי עם בית-משפט השלום כי ראוי שהתיק העיקרי יישמע
10 בהקדם האפשרי ויוכרע לגופו בטרם הפגרה. לאור הערות אלה הורה כב' נשיא בתי-משפט השלום
11 בירושלים על העברת הדיון בפני מותב זה במסגרת חלוקת עומסים. הצדדים זומנו בהקדם האפשרי
12 לשיבת קדם משפט לצורך קביעת סדרי דיון ומועדים חדשים והכל על-מנת להגשים את דברי בית-
13 המשפט המחוזי הלכה למעשה.

14 בקדם המשפט ערך בית-המשפט בירור יסודי בקשר לשאלות השנויות במחלוקת בין הצדדים, ובתום
15 שמיעת טענות ארוכות בעל-פה ונוכח המסמכים שהוגשו, מצא כי יש מקום להפעלת סמכותו של בית-
16 המשפט על-פי תקנה 143(9) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 ולתת פסק-דין לאחר שהתברר
17 כי אין לנתבעת הגנה מפני התביעה ובפרט בהינתן תביעת פינוי אשר אמורה להיות מוכרעת במהירות.
18 עוד דחה בית-המשפט את הטענה כי ההחלטה בבקשת הרשות להתגונן חוסמת את סמכות בית-
19 המשפט להפעיל את תקנה 143(9) או סמכות אחרת בקדם משפט.

20 המדובר בקדם משפט המתבצע מכוח תקנה 213 לתקסד"א, ותקנה זו המופעלת דווקא לאחר קבלת
21 רשות להתגונן, איננה גורעת מסמכותו של בית-המשפט להחליט כול החלטה בקדם המשפט, לאחר
22 בירור מתאים. גם מן הבחינה המהותית מצויד בית-המשפט בכלים חשובים וחזקים בקדם המשפט,
23 ועליו להפעילם גם ללא בקשות הצדדים על-מנת לברר את השאלות שבאמת שנויות במחלוקת, אילו
24 הייתה סמכות שכזו קיימת בעת דיון בבקשת רשות להתגונן, שהיא שלב ראשוני וקודם לקדם משפט
25 לא היה צורך בתקנה 213 ובקדם משפט ומתקין התקנות היה מסייג את אפשרות השימוש בתקנה
26 143(9) לאחר החלטה בבקשת רשות להגן – ולא היא.

27 למעלה מן הצורך על-מנת שלא להפתיע את הצדדים ולאפשר להם להוסיף טיעונים ומסמכים שאולי
28 נשמטו בזמן קצוב, נקבע היום קדם משפט נוסף, בזמן הפגרה, בהסכמת ב"כ הצדדים. ב"כ הנתבעת
29 הגיש השלמת טיעונים ובה חזר על טענותיו הקודמות, והוסיף עליהן פסיקה לתמיכה בטענותיו.

30 בקדם המשפט הנוסף טענו הצדדים ארוכות, זה להמשך ההליך היום וזה לסיומו היום בפסק דין.



בית משפט השלום בירושלים

תא"ק 17-06-16739 עיריית ירושלים נ' עמותת בר קיימא לתרבות אמנות מוסיקה ושלום

תיק חיצוני:

דיון והכרעה

1
2 אין מחלוקת בין הצדדים כי התביעה שהוגשה הינה תביעה קניינית, וכי החזקה בנכס מקרקעין דורשת
3 קיומה של זכות קניינית. הזכות הקניינית הנטענת עלידי שני הצדדים היא רשות במקרקעין ואין
4 מחלוקת כי רשות כזו ניתנה והתקיימה לפחות עד למועד הגשת תביעת הפינוי.
5 הגשת דרישת פינוי ובוודאי תביעת פינוי כמוה כביטול הרשות במקרקעין, אך התכתובת בין הצדדים
6 מעידה כי הרשות בוטלה עוד בתחילת שנת 2017.

7 דבר שבשגרה הוא כי תביעות פינוי לאכיפת זכויות קנייניות מלוות בטענות שונות שאינן בתחום
8 הקנייני. ביהמ"ש צריך לנהוג בזכויות קניין ולבררן לגופן במנותק ממערך המניעים והכוונות שליוו
9 את עיצובם. זכויות קניין אמורות להידון לגופה של זכות ולא לגופו של זוכה שכן הן משפיעות על
10 צדדי ג' וחלות לכולי עלמא בפרט כאשר מדובר בזכויות במקרקעין הניתנות ע"י גוף ציבורי. במקרה
11 דנן טענת פגיעה והפלייה במימון הציבורי של חופש הביטוי איננה מקימה לבדה זכות קניינית חדשה
12 החוסמת פינוי.

רשות במקרקעין – מסגרת נורמטיבית ותחולתה בעניין שבפני

13 רשות במקרקעין איננה בגדר "זכות במקרקעין" עלפי חוק המקרקעין, אף לא "טובת הנאה"
14 במקרקעין. רשות במקרקעין היא יצירתם של המנהג והפסיקה. [עא 618/05 גדליהו דיאמנשטיין נ' מחלקת
15 עבודות ציבוריות – מדינת ישראל]
16 בענייננו, עניין של מתן רשות שימוש לעמותה במקרקעי ציבור לא יכולה להיות מחלוקת כי בהעדר
17 הסכם הקוצב את הרשות בזמן – הכלל הוא כי נתונה רשות במקרקעין לביטול עלידי המרשה בכל
18 עת. ראוי לצטט כאן את ההגדרה כפי שנכתבה ע"י פרופ' זלצמן במאמרה בנושא :

19
20
21 "בר-רשות מכוחה של רשות גרידא צפוי בכל רגע לדרישת סילוק יד של בעל המקרקעין אפילו
22 נמשכת פעולתו בנכס על פני תקופת זמן ארוכה. לא די בציפיה שנוצרה אצל מקבל הרשות
23 להבטיח את המשך קיומה של הרשות גם בעתיד"

24 [זלצמן נינה, רשיון במקרקעין הפרקליט מ"ב (1) 24]

25 בכול המסמכים והטענות אשר עלו בפני בית-המשפט לא נטען כי הרשות במקרקעין במקרה זה ניתנה
26 לזמן קצוב מדוייק ומסוים שמועדו לאחר הגשת התביעה נהפוך הוא, אף בדיון נטענו בעל פה מסגרות
27 זמן מעורפלות ולא סופיות הן בפרוטוקול והן בכתבי הטענות ומסמך כתוב - אין. רק טענה בעלמא כי
28 נאמר על ידי אנשים רבי השפעה שהגלריה יכולה להישאר.

29 לא נטענה טענה כי הרשות ניתנה לנצח ואין להעלות על הדעת כי תינתן רשות בלתי הדירה לעמותה
30 העושה שימוש בנכס מקרקעין ציבורי.

31 מן המסמכים עולה כי בקשה להקצאת מקרקעין עלפי הנוהל הקיים אצל התובעת הוגשה ונדחתה.



בית משפט השלום בירושלים

תא"ק 17-06-16739 עיריית ירושלים נ' עמותת בר קיימא לתרבות אמנות מוסיקה ושלום

תיק חיצוני:

1 עולה מן המקובץ כי הנתבעת, עמותת פרטית מבקשת להוסיף ולהחזיק בנכס ציבורי בלא שאפשר
2 יהיה לפנותה כלל וזאת מטעמים של חופש הביטוי וזאת לאחר שרשותה בו בוטלה.
3 עולה מן המקובץ כי כל המסמכים והטענות שהוגשו בפני בית המשפט אינם מקיימים הגנה: הרשות
4 להחזיק במקרקעין שהייתה – בוטלה ותחתיה לא באה כל הקצאת מקרקעין או חוזה אחר
5 בכתב שניתן לנתבעת להסתמך עליו או שיהיה נושא להוכחות.

המניע להגשת התביעה.

7 הצדדים יחדו פרק נבחר בטענותיהם לשאלת המניע להגשת התביעה ואם ההוראה להגיש את התביעה
8 בתוך העירייה ניתנה בסמכות או שלא בסמכות. ביהמ"ש לא מצא כי בתביעה קניינית יש מקום לעסוק
9 בשאלות של מניעים כאלה או אחרים. מימושה של זכות קניינית אינו תלוי מניע אלא תלוי
10 בהתחייבויות שניתנו בין הצדדים ויצרו את הזכות. כך או כך ההוראה על הגשת התובענה במקרה זה
11 גם היא מעשה מנהלי ולפיכך ביקורת עליה מצויה גם היא שלא בתחום של זכויות קניין.

תקיפה ישירה ותקיפה עקיפה

13 בהמשך לטענות הצדדים מצא ביהמ"ש לציין כי דיני הקצאת והקניית מקרקעין עלידי רשות ציבורית
14 הם עניין עדין ורגיש, המטופל באמצעות הנחיות מנהליות גלויות, אשר חקיקתן ויישומן חשופות
15 לביקורת שיפוטית עלידי בית המשפט לעניינים מינהליים או בית המשפט הגבוה לצדק, לפי העניין.
16 משעה שנדחתה בקשת ההקצאה של הנתבעת והוחלט לבטל את רשותה במקרקעין בהחלטות
17 מינהליות, הרי לשיטתי, הדרך הנאותה לתקיפת החלטה זו אינה בהתגוננות מתביעת פינוי בעילה
18 קניינית, כי אם בתקיפה ישירה של המעשה המינהלי אשר לא חידש את הרשות במקרקעין,
19 זאת בהליך מינהלי מתאים ולפי הכללים החלים עליו. בהליך זה גם תישמענה טענות הנתבעת בכול
20 הנוגע ליחס מפלה של התובעת ממניעים פסולים המונעים ממנה שלא כדין לטענתה את המימון
21 הציבורי ואת כותלי הבניין הדרושים לה לביטוי אמירותיה האומנותיות ואמירות אורחיה.

פסיקתא:

23 בהיעדר הגנה, ועד יסוד הסמכות המוקנית לבית המשפט בקדם משפט על-פי תקנה 143(9), התביעה
24 מתקבלת.

25 הנתבעת תפנה את הנכס שברח' שיריזלי 6, ירושלים (גוש 30046, חלקה 49) עד ליום 01/02/19.

השלכות פסק הדין על מועד הפינוי ועל החלטות המועצה וראש העיר שיבחר:

27 בהמשך לטענות הצדדים מצא ביהמ"ש לנכון להתחשב הן בטרחה הכרוכה בפינוי גוף פעיל כמו
28 הנתבעת מן הנכס והן בבחירות המתקרבות העשויות להשליך על מעשים מנהליים בנושא.
29 בהינתן מועד פינוי זה, אין מקום לדון בעיכוב הדיון עד לאחר הבחירות לרשויות המקומיות שכן
30 ממילא יהיו העירייה המועצה וראש העירייה החדש חופשים להקצות או להקנות מקרקעין מחדש גם
31 בהינתן פסק דין לפינוי ובכך לבטלו או להימנע מלאוכפו ככל זוכה בפסק דין אזרחי ולא יהיה בדבר
32 משום זילות ביהמ"ש חלילה.



בית משפט השלום בירושלים

תא"ק 17-06-16739 עיריית ירושלים נ' עמותת בר קיימא לתרבות אמנות מוסיקה ושלום

תיק חיצוני:

1 בנסיבות העניין אין צו להוצאות.
2 זכות ערעור לבית המשפט המחוזי בתוך 45 ימים – פגרות לא יבואו במניין .
3 בנוסח פסק הדין הרצוף לפרוטוקול - נפלה טעות בתאריך הפינוי והוא 01/02/19 ולא כפי שנכתב.
4
5 ניתן היום, י"ט אלול תשע"ח, 30 אוגוסט 2018, בהעדר הצדדים.
6
7

אמיר דהאן, שופט

8
9
10
11