



ת"פ 14542/09/21 - שמחה שי, אליהו שי, מירב יוסף זדה, רינת דעדוש, יוסי שי, אברהם ענבל שי, בללי שקד, שחר שי נגד ברוך מאירסון, אנה זלוטסקי

בית משפט השלום בכפר סבא

תפ"מ 14542-09-21 שי ואח' נ' מאירסון ואח'
תיק חיצוני:

בפני
תובעים

1. שמחה שי
2. אליהו שי
3. מירב יוסף זדה
4. רינת דעדוש
5. יוסי שי
6. אברהם ענבל שי
7. בללי שקד
8. שחר שי

נגד
נתבעים

1. ברוך מאירסון
2. אנה זלוטסקי

ב"כ התובעים: עו"ד בר-עוז
הנתבעים בעצמם

פסק דין

1. מונחת לפני תביעה לפינוי מושכר שהגישו התובעים, הבעלים של דירת מגורים המצויה ברחוב הבנים 22 בכפר סבא, ורשומה בגוש 6439, חלקה 311, תת חלקה 6 (להלן - הדירה), נגד הנתבעים, שעל פי הנתען בכתב התביעה הם שוכרי הדירה.
2. התובעים טוענים כי בהתאם להסכם השכירות שנכרת בין בעלה המנוח של התובעת 1, מר יעקב שי ז"ל לבין הנתבעים, הסתיימה תקופת השכירות בדירה ביום 30.6.21.
- הנתבע 1, מר ברוך מאירסון (להלן - הנתבע), טען כי בהתאם להסכם שכירות שערך עם בעלה המנוח של התובעת 1, תוקפו של הסכם השכירות הינו עד ליום 30.6.22, ואילו הנתבעת 2, גב' אנה זלוטסקי (להלן - הנתבעת), טענה כי מאז שנת 2015 היא אינה מתגוררת בדירה, וכלל לא ברור מדוע צורפה להליך זה.
3. השאלה המרכזית שבמחלוקת היא האם אכן הוארכה תקופת השכירות בדירה עד ליום 30.6.22, או שמא הסתיימה ביום 30.6.21.



השתלשלות ההליכים בתיק

4. טרם התייחסות פרטנית לטענות הצדדים, והכרעה בהן, יש מקום להציג את השתלשלות ההליכים בתיק.
5. כתב התביעה הוגש לבית המשפט ביום 9.9.21 על ידי שמונת התובעים, שהם הבעלים הרשומים של הדירה. ביום 12.10.21 הוגש כתב הגנה על ידי הנתבעת, אך עד למועד הדיון הראשון בתיק (15.11.21), לא הוגש כתב הגנה על ידי הנתבע.
- עובר לדיון זה טען הנתבע שכתב התביעה לא הומצא לו כדין, ולאחר שהתובעים הגיבו לטענותיו אלו, הוריתי בהחלטתי מיום 10.11.21, כי התביעה תידון לגופה במעמד הדיון.
6. ביום 15.11.21 התייצבו הצדדים לדיון לפניי. ב"כ התובעים חזר בדיון על טענות התובעים, ואילו הנתבע טען כי הוא שוכר את הדירה במשך תקופה של 15 שנה, וכי עמד בכל התשלומים ללא דופי, לנוכח מערכת יחסים מצויינת שהייתה לו עם המנוח, בעלה של התובעת 1.
- לשאלת בית המשפט (ע' 2, ש' 17), מכוח איזה הסכם שכירות הוא זכאי להימצא בדירה עד חודש יוני 2022, השיב הנתבע: **"מכח הסכם שכירות שאני אמור להיות בדירה עד יוני 2022. לשאלת ביהמ"ש, איפה הסכם השכירות, אני משיב שמותר לי להגיש כתב הגנה תוך 30 יום"**.
- בהמשך הדיון שבתי ושאלתי את הנתבע מדוע לא התייצב לדיון עם הסכם השכירות המוכיח את טענתו, והוא חזר על עמדתו כי כתב התביעה לא הומצא לו כדין, וכי הוא יצרפו לכתב ההגנה שלו.
7. על רקע זה החלטתי במהלך הדיון כדלקמן:

"מהחומר שנשלח לבית המשפט עולה כי כתב התביעה הומצא כדין לנתבע ולא מצאתי בטענותיו של הנתבע 1 במהלך הדיון כי זה לא הומצא לו כדין. במהלך הדיון שאלתי את הנתבע 1 מספר פעמים מדוע לא הגיע לדיון עם הסכם השכירות, המוכיח לטענתו, כי הוא זכאי להשאר בדירה עד סוף חודש יוני 2022 והוא שב ומפנה את ביהמ"ש לעובדה כי לא ניתנה לו הזדמנות להגיש כתב הגנה במועד. בפעם האחרונה, אני מבהיר לנתבע 1, כי תשובה זו מעוררת קושי ואני מבקש לדעת מדוע לא הגיע לדיון עם הסכם השכירות המדובר כדי להוכיח את טענותיו".

8. החלטתי זו הובילה את הנתבע לבקש לפסול אותי מלשבת בדיון, ולאחר הפסקה בדיון דחיתי את הבקשה בהחלטה מנומקת. הנתבע הודיע כי בכוונתו להגיש ערעור על ההחלטה, וביקש להפסיק את הדיון בתיק עד להכרעת בית המשפט העליון בערעורו. חרף התנגדות התובעים נעתרתי לבקשת הנתבע, ואפשרתי לו למצות את הליכי הערעור.

הנתבע אכן הגיש ערעור לבית המשפט העליון על החלטתי מיום 15.11.21 (ע"א 8194/21), אך ערעור זה נמחק על ידי כבוד רשמת בית המשפט העליון ש' עבדיאן בפסק דין מיום 14.12.21, וביום 23.12.21 מחק כבוד רשם בית המשפט העליון ר' גולדשטיין השגה של הנתבע על החלטת מזכירות בית המשפט העליון. להשלמת התמונה אציין כי מעיון באתר הרשות השופטת עולה כי ביום 16.1.22 דחתה כבוד הרשמת עבדיאן בקשה נוספת של הנתבע לבטל את פסק דינה מיום 14.12.21.

9. על רקע זה התקיים דיון שני בתיק ביום 10.1.22, אליו התייצבו הצדדים, והנתבע ביקש שוב לעכב את שמיעת התיק עד לסיום הליכי ערעור הפסלות בבית המשפט העליון.

בפתח הדיון החלטתי כי התביעה תישמע לגופה, גם לנוכח הוראת סעיף 173(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי,



התשע"ט-2018.

10. במהלך הדיון התברר כי רק בבוקר הדיון הגיש הנתבע כתב הגנה לתיק, והסביר זאת בטענות שונות ("כדי לא להחשף", ע' 14, ש' 2, או משום שיש הצדקה, לשיטתו, להעביר את הדיון בתיק למסלול של תביעה רגילה, ע' 14, ש' 6).

לכתב ההגנה צורף הסכם שכירות שנושא את התאריך 21 לחודש יוני 2017 (הוגש וסומן נ/1), ובסעיף 3.4 שלו (תחת הכותרת "תקופת השכירות ומטרתה") צוין כי מוענקת לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות עד ליום 30.6.22.

הסכם זה הוגש כשהוא אינו חתום (לא על ידי המשכיר ולא על ידי השוכר). לשאלת בית המשפט מדוע לא צורף ההסכם החתום, השיב הנתבע (ע' 14, ש' 13): "**ההסכם החתום הגיע לידיה של התובעת. היא קיבלה את זה ביד.**"

11. בהמשך הדיון, לאחר שדחיתי את בקשת הנתבע להעביר את הדיון בתביעה למסלול של תביעה רגילה, העידו הצדדים ונחקרו בחקירות נגדיות.

בסיום הדיון חזר ב"כ התובעים על טענות התובעים כפי שנטענו בכתב התביעה ובדיון שהתקיים ביום 15.11.21. כן טען שכתב ההגנה של הנתבע הוגש באיחור ושלא כדין, כי צורפה לו טיוטת הסכם לא חתומה, שאף לה צד לכאורה הנתבעת, שלטענתו היא עושת דברו של הנתבע.

הנתבעת סיכמה בקצרה כי אינה מתנגדת לפינוי, וכי יש לחייב את התובעים בהוצאותיה, שכן נגררה לשווא להליך.

הנתבע ביקש לסכם את טענותיו בכתב, והתירתי לו לעשות כן עד ליום 13.1.22 בשעה 16:00.

בפתח סיכומיו טען שכתב התביעה לא הומצא לו כדין, וכי התובעת הסתבכה בשקרים בעדותה, וזאת לאחר שהסתבר שצרפה לכתב התביעה חוזה מזויף. כן טען כי התובעת אישרה בעדותה כי היא אוזנת בידיה את ההסכם לפיו הווארכה תקופת השכירות עד לחודש יוני 2022, וכי נמנעה במכוון מלהביאו לבית המשפט.

כן טען הנתבע שהתובעים פעלו בחוסר תום לב, כי נגרמו לו נזקים רבים כתוצאה מהפרת הסכם השכירות על ידי התובעים, לרבות בשל ליקויים חמורים בדירה שלא תוקנו על ידי התובעים בניגוד להסכם השכירות. הנתבע הוסיף כי התובעים ידעו היטב כי הנתבעת אינה מתגוררת עוד בדירה, וכי היא נגררה להליך לשווא רק כדי לסכסך בין הנתבעים.

דיון והכרעה

12. התביעה שלפניי הוגשה בהליך של תביעה לפינוי מושכר. תקנה 78 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 קובעת כי תביעה כזו תידון במסלול של דיון מהיר, על כל המשתמע מכך.

תקנה 78(ג) לתקנות אלו קובעת כי בית המשפט רשאי בכל עת להורות כי תביעה שהוגשה במסלול דיון מהיר, תועבר למסלול דיון רגיל אם מצא כי אינה מתאימה להידון במסלול של דיון מהיר.

כפי שציינתי גם במסגרת החלטותיי במהלך הדיונים, התביעה כאן, לפינוי מושכר מדירת מגורים, אכן ראויה ומתאימה להידון במסגרת דיון מהיר.



13. יתרה מזאת, השאלה המרכזית שבמחלוקת בתיק זה היא שאלה מוגדרת היטב, והיא האם קיים הסכם שכירות בין התובעים, שהם יורשי המנוח (בעלה של התובעת 1) לבין הנתבעים או הנתבע, לפיו מסיימת תקופת השכירות בסוף חודש יוני 2022.

14. אין חולק למעשה כי הנתבע והמנוח היו הדמויות הדומיננטיות בהתקשרות בין הצדדים בכל הנוגע להשכרת ושכירת הדירה המדוברת, וכי מדובר במערכת יחסים חוזית ארוכת שנים. אין גם חולק כי לפחות בשלב מסוים הייתה גם הנתבעת צד למערכת יחסים חוזית זו.

התובעים טענו כבר בכתב התביעה כי לאחר מות המנוח בפתאומיות ביום 28.6.18, טען בפניהם הנתבע כי המנוח חתם עימו על הסכם לפיו הנתבעים רשאים לשכור את הדירה עד ליום 30.6.21.

התובעים ציינו בכתב התביעה כי הסכם זה צורף לכתב התביעה כנספח ב', אלא שנספח ב' אינו מציין את הדברים. אמנם בכותרתו מצוין כי מדובר בהסכם שנכרת בחודש יוני 2018 בין המנוח והתובעת לנתבעת 2, אך בגוף ההסכם שצורף ישנה התייחסות למועדים מוקדמים בהרבה.

15. במהלך הדיון שהתקיים ביום 10.1.22 הוצג ת/1, שהוא-הוא הסכם שכירות שנושא את התאריך 25 ביוני 2018 (לאחר תיקון בכתב יד של שנת החוזה), בין התובעת לנתבעת 2. בגוף ההסכם (סעיף 3.3) צוין כי תקופת השכירות הינה מיום 1.7.17 ועד ליום 30.6.18, ובסעיף 3.4 להסכם צוין כי מוענקת בו לשוכר תקופת אופציה בת 3 שנים, וזאת עד ליום 30.6.21.

16. אכן, הסכם זה הוא ההסכם שהיה צריך לצרף לכתב התביעה, אך לא מצאתי ממש בטענות הנתבע בדבר זיוף לכאורה של הוראות ההסכם, שנחתם בחתימתו של הנתבע.

אכן, המסמך ת/1 מעורר קשיים לא מבוטלים, לנוכח כותרת התאריך שהוא נושא לעומת תאריכי ההסכם כפי שהם מפורטים בגוף ההסכם, לנוכח שמות הצדדים להסכם בכותרתו (התובעת שמחה שי והנתבעת אנה זלוטסקי), לעומת שמות החותמים עליו בעמוד האחרון (המנוח יעקב שי ז"ל והנתבע מר ברוך מאירסון), והעובדה כי על דפיו השונים חתומים לסירוגין לכאורה התובעת והנתבע.

עם זאת, עולה בבירור כי הנתבע חתום על העמוד להסכם בו מוגדרת תקופת השכירות עד ליום 30.6.21, ובכל מקרה הוא לא טען כי אין מדובר בחתימתו.

17. אל מול טענת התובעים ניצבת טענת הנתבע כי חתם עם המנוח על הסכם להארכת תקופת השכירות עד ליום 30.6.22, מסיבותיו של המנוח. לנתבע היו הזדמנויות רבות להציג לבית המשפט הסכם חתום זה. במעמד הדיון שהתקיים ביום 15.11.21, עובר לדיון שהתקיים ביום 10.1.22, בעת הגשת כתב ההגנה, שהוגש אף הוא באיחור לא מוצדק, ואף לאחר הדיון שהתקיים ביום 10.1.22.

18. כל שצריך הנתבע לכתב ההגנה שלו הייתה טיוטת הסכם לא חתומה (נ/1). מסמך זה נושא את כותרת התאריך 21 בחודש יוני 2017, והוא הסכם לכאורה בין המנוח לשני הנתבעים. בגוף טיוטת ההסכם (סעיף 3.3) צוין כי תקופת השכירות הינה מיום 1.7.17 ועד ליום 30.6.18 (בדיוק כמו בת/1), ובסעיף 3.4 להסכם צוין כי מוענקת בו לשוכרים תקופת אופציה בת 4 שנים, וזאת עד ליום 30.6.22.

מדובר כאמור בטיטוטת הסכם (לכל היותר) שלא ברור מתי נערכה בפועל, שאף לא נחתמה על ידי הנתבע או הנתבעת. לשאלת בית המשפט היכן מצוי העותק החתום של ההסכם, השיב הנתבע בדיון שהתקיים ביום 10.1.22 (ע' 19, ש' 21):

"אני אומר שבימים האחרונים, בשלושה שבועות אחרונים, המשרד עבר לכתובת אחרת, לצערי"



משאית שנארזה על ידי אורזים של כחלון שאני לא בסדר כי הייתי צריך לשלוף את התיק, נארזה באחד הקרטונים והייתי צריך להוציא את זה ואני עושה מאמצים שבבוא היום אני אאתר את המסמך הזה נמסר לגב' שי והיא ראתה שחוצה שכירות תקף, היא ראתה את המסמך בחתימת בעלה המנוח, זה לא סתם פיסת נייר שהראתי לה, היא רצתה להתעדכן עד מתי חוצה השכירות".

אני מוצא תשובה זו כתשובה בלתי משכנעת בלשון המעטה, בפרט לנוכח תשובותיו של הנתבע לאותה שאלה בדיון שהתקיים ביום 15.11.21, כפי שצינתי לעיל.

19. אין ממש בטענותיו של הנתבע כי התובעת היא שאוחזת בהסכם החתום, ובהקשר זה נתתי אמון מלא בעדות התובעת לפיה ההסכם החתום היחיד בו אחזה הוא זה שהוגש וסומן ת/1 (ע' 18, ש' 19-11). כך או כך, הנתבע לא הצביע היכן הודתה כביכול התובעת כי היא אוחזת בהסכם חתום בו הוארכה תקופת השכירות עד ליום 30.6.22.

אם כך עולה בבירור כי חרף הקשיים המתעוררים מת/1, נתמכת טענת התובעים בדבר קיומו של הסכם שכירות עד ליום 30.6.21 בלבד, במסמך החתום על ידי הנתבע ומאשר זאת (חלק מת/1), ואילו הנתבע לא הציג לבית המשפט כל ראיה לסתור מסמך זה.

על כן, אני קובע כי תקופת השכירות הסתיימה ביום 30.6.21, ומשך דינה של תביעתם של התובעים לפינוי המושכר להתקבל.

בנסיבות אלו לא מצאתי להכריע בטענותיהם של הצדדים להפרות נוספות כביכול של הסכם השכירות זה כלפי זה, ומובן כי ככל שקיימות ביניהם מחלוקות כספיות או טענות הדדיות, דינן להתברר במסגרת הליך נפרד.

20. כאמור, הנתבעת (ואף הנתבע) טענו כי הנתבעת שורבבה לשווא להליך כאן, ובהקשר זה טענה הנתבעת כי יש לחייב את התובעים בהוצאותיה, מאחר שהתובעים היו מודעים היטב לעובדה כי כלל אינה מתגוררת בדירה, בעת שהגישו את התביעה נגדה.

בנסיבות העניין, אני סבור כי הנתבעת צורפה שלא כדין לתביעה. ראשית, כפי שטענו התובעים בצדק, הצד השני להסכם השכירות של המנוח ו/או הנתבעת, גם אם באופן פורמלי, הייתה הנתבעת. יתרה מזאת, אין גם חולק כי הנתבעת הייתה רשומה כמחזיקת הדירה אצל גופים חיצוניים שונים (ר' למשל נספח ד' לכתב התביעה).

שנית, אף הנתבע בעצמו ביקש להסתמך על הסכם כביכול משנת 2017 (נ/1) שנכרת לכאורה בין המנוח לשני הנתבעים, לרבות הנתבעת, ועובדה זו כשלעצמה חייבה הבהרות מהנתבעת, שטענה כי אינה מתגוררת בדירה עוד משנת 2015.

21. ב"כ התובעים הפנה בסיכומיו גם לשיתוף הפעולה בין שני הנתבעים, לרבות הזהות הצורנית והמהותית של כתבי הטענות שלהם. לא מצאתי להכריע בשאלה זו, אם כי ראוי לציין שכתב ההגנה של הנתבע זהה בחלקים שונים שלו לכתב ההגנה של הנתבעת, וחלק מסעיפי כתב ההגנה של הנתבע נדמים כהעתקה של טענות הנתבעת, אף שהן רלוונטיות לכאורה רק להגנתה שלה (ר' למשל סעיף 6 לכתב ההגנה של הנתבע שהוא העתקה של טענתה של הנתבעת בסעיף 7 לכתב הגנתה שלה).

22. ולאחר כל זאת, ניתן היה לקבל את עמדת הנתבעת, אילו הייתה מציננת בפשטות בכתב ההגנה שלה כי מאחר שאינה צד רלוונטי להליך ומאחר שאינה מתגוררת עוד בדירה (ועל כך אין חולק), היא מבקשת את מחיקתה מכתב התביעה, במקביל למתן הצהרה כי אינה טוענת לכל זכות או חזקה בדירה. אך היא ביקשה לדחות את התביעה, ולהטיל את הוצאותיה על התובעים.



בהינתן העובדה שהנתבעת הינה צד להסכמי השכירות, הן לשיטת התובעים והן לשיטת הנתבע, איני מקבל את הטענה כי נגררה להליך זה ללא הצדקה.

סיכום של דבר

23. התביעה מתקבלת. הנתבעים יפנו את הדירה מכל אדם או חפץ עד ליום 20.2.22 בשעה 12:00. בנסיבותיו של תיק זה, לנוכח קיומן של שתי ישיבות בית משפט, יישא הנתבע בהוצאות התובעים כדלקמן:

א. אגרת בית המשפט בסך ₪ 654.

ב. שכ"ט עו"ד בסך 7,000 ₪ (כולל מע"מ).

ג. הוצאות משפט נוספות בסך 3,000 ₪.

24. לא מצאתי לחייב את הנתבעת בהוצאות התובעים, אך גם לא מצאתי הצדקה לחייבם בהוצאותיה לנוכח תוצאת ההליך, ונימוקי כמפורט לעיל.

הסכומים ישולמו בתוך 30 יום. זכות ערעור כדין.

ניתן היום, י"ז שבט תשפ"ב, 19 ינואר 2022, בהעדר הצדדים.