



ת"פ 16347/01/21 - מוסא עבד מג'לי, סבאח עבד נגד עלי עיזאת עניני

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 16347-01-21 עבד מג'לי ואח' נ' עניני
בפני כבוד השופטת מיכל הירשפלד
תובעים 1. מוסא עבד מג'לי
2. סבאח עבד
נגד
נתבע עלי עיזאת עניני

פסק דין

ענייננו בתביעה לפינוי מושכר, הנמצא ברחוב אל קמר בשכונת בית חנינה בירושלים, בקומה הרביעית של מבנה מגורים, המושכר בשכירות חופשית לנתבע (המושכר).

טענות התובעים

1. לטענת התובעים, נושאי דרכון זר (ארה"ב), הם הבעלים, זכאים להרשם כבעלים או מחזיקי המושכר. לטענתם, הם מנהלים את המבנה, באמצעות קרוב משפחתם, שהוא גם מיופה כוחם, מחמוד פתחי בדאח, בהתאם ליפוי כח נוטריוני שצורף כנספח א' לכתב התביעה. בכותרת התביעה נרשם כי היא מוגשת "על ידי מיופה כוחם מחמוד פתחי בדאח".
2. התובעים טוענים, כי השכירו לנתבע את המושכר, באמצעות מיופה כוחם זה, בשכירות חופשית. לטענתם, ביניהם ובין הנתבע קיימים מספר חוזי שכירות בכתב אשר הוארכו מידי שנה בחוזה חדש, כאשר הנתבע משלם למיופה הכח את דמי השכירות.
3. לטענת התובעים בכתב התביעה, בהתאם לחוזה השכירות האחרון, הסתיימה תקופת השכירות ביום 1.6.20. מיופה הכח הסביר לנתבע, כי התובעים אינם חפצים עוד בהארכת תקופת השכירות וכי עליו לפנות את המושכר בתום התקופה. עוד נטען, כי בשל התפשטות נגיף הקורונה הסכים מיופה הכח לדחיית מועד הפינוי עד סוף שנת 2020. אלא, כך נטען, שגם במועד זה לא פונה הנתבע את המושכר וביום 10.1.21 הגישו נגדו תובענה זו לפינוי המושכר.

טענות הנתבע

4. בכתב ההגנה שהגיש הנתבע טען, כי מיופה הכח צרף עצמו כצד לתביעה ללא כל זכות והרשאה. עוד נטען, כי התביעה הוגשה בהסתמך על יפוי כח נוטריוני (משנת 2015) שאינו מאפשר למיופה הכח לנקוט הליכים משפטיים או למנות עורך דין בשם התובעים, אלא רק להשכיר את המושכר ולגבות בגינו דמי שכירות וזאת בלבד, ועל כן דין התביעה להימחק על הסף על בסיס טענה זו בלבד.
5. עוד טען הנתבע, כי יפוי הכח הנ"ל אינו תואם את זהות המשכיר בכל חוזי השכירות שצורפו לתביעה ועל כן מיופה הכח אינו רשאי לפעול בשמו בתביעה. לטענת הנתבע, באישור אימות החתימה של הנוטריון



זוהתה התובעת 2, מי שחתמה עם הנתבע על חוזי השכירות, לפי דרכון אחר מזה המופיע בגוף יפוי הכח ואילו התובע 1 מעולם לא חתם על חוזי השכירות עם הנתבע.

6. לגופו של ענין טוען הנתבע, כי שכר את הנכס מהתובעת 2, שמספר דרכונה 217195848, וזאת החל משנת 2003 ועד היום, והיא ולא מיופה הכח, הם אלה שחתמו על החוזה.

7. עוד טוען הנתבע, כי חוזה השכירות האחרון שצורף על ידי מיופה הכח הוא מזויף, שכן בראש חוזה השכירות נרשם שתחילת החוזה 1.1.20 ותום התקופה הוא 30.6.20 אך בגוף החוזה בעמוד השני בסעיף 4-א נרשם שתקופת השכירות היא בת שנה שמתחילה ביום 1.1.20 ועל כן מסתיימת ביום 1.1.21 ולא כנטען. לטענתו שילם גם דמי שכירות עד אותו מועד.

8. הנתבע טוען כי עקב התפשטות נגיף הקורונה ואי הגעת תובעת 2 לארץ ניצל מיופה הכח את המצב לרעה והגיש להפחתת הנתבע את תביעתו זו ללא כל התראה מוקדמת, במיוחד כשמדובר במושכר המושכר לנתבע מזה 18 שנה, כאשר חוזה השכירות היה מתחדש אוטומטית לתקופה בת שנה, לעיתים גם בעל פה ללא חתימת הנתבע (כעולה מחוזה השכירות לשנים 2016-2017, נספח ד' לכתב ההגנה, שאינו נושא את חתימת הנתבע).

9. לטענת הנתבע יחסיו עם התובעת 2 טובים וידידותיים ובמסגרתם הוסכם ביניהם בעל פה שאם הוא ידרש לפנות את המושכר תינתן לו התראה בכתב של שנה לפחות מתום תקופת השכירות, היינו עד ליום 1.1.22, דבר שלא נעשה במקרה זה.

10. הנתבע מוסיף וטוען, כי הוא ובת זוגו (הסובלת ממחלות קשות) מורים במקצועם שכרו את המושכר משנת 2003 ועמדו בכל התחייבויותיהם ומעולם לא איחרו בתשלום דמי השכירות ובנסיבות אלה דרישת מיופה כח התובעים מהם לפנות את המושכר באופן פתאומי וללא התראה, גורמת להם נזק בלתי הפיך.

הדין והגשת יפוי הכח החדש

11. בדיון שהתקיים ביום 6.4.21, אישרו התובעים כי תקופת השכירות האחרונה היתה לשנה שתחילתה ב-1.1.20 (עמ' 2, ש' 2). עוד הצהיר ב"כ התובעים לפרוטוקול שהוא מיופה כח גם מטעם התובעים וגם מטעם מיופה הכח, ואף והציע להמציא לנתבע כל נוסח של יפוי כח שיהיה מקובל עליו (עמ' 2, ש' 20). הנתבע מצידו אישר כי דמי השכירות שולמו למיופה הכח בדאח והוא הוסיף ועתר לפחות לששה חודשי התראה מוקדמת (עמ' 2, ש' 27-28).

12. בתום הדיון נקבע כי ב"כ התובעים יגיש יפוי כח כפי שציין בדיון בתוך 10 ימים וכי לאחר הגשת יפוי הכח הצדדים יסכמו טענותיהם בתוך 7 ימים כל אחד.

13. ביום 18.4.21 הגיש ב"כ התובעים יפוי כח חדש מטעם התובעים, מיום 10.4.21, הן ביחס למיופה הכח, הן ביחס אליו כעורך הדין של התובעים. בהמשך הגישו התובעים סיכומים מטעמם. יצוין, כי לסיכומיהם צירפו התובעים גם יפוי כח נוסף משנת 2015 (מעבר לזה שצורף לכתב התביעה) המיועד למיופה הכח בלבד, ובו נרשם כי התובעים מיפים את כוחו של מיופה הכח להגיש גם תביעות פינוי.

14. ביום 20.4.21 הגיש הנתבע "בקשה למסירת מסמכים" בה עתר לקבלת המקור של יפוי הכח שהוגש וכן



תרגום לשפה העברית, בטרם יוגשו סיכומיו. לחלופין עתר הנתבע לקבל העתק קריא ונאמן למקור של יפוי הכח, תוך קבלת זכות לעין במקור במשרדו של ב"כ התובעים.

15. בהמשך הגיש ב"כ התובעים העתק קריא יותר של יפוי הכח וכן תרגום אותו לעברית. בהתאם ליפוי כח חדש זה, מ-10.4.21, התובעים ממנים את מחמוד בדאח, להשכיר ובלבד שלא יעלה על שנה אחת לרבות להופיע במקומם ובשמם בתי המשפט ולהגיש תביעות פינוי. בנוסף כולל יפוי הכח גם הרשאה לב"כ הנוכחי לטפל בתיק הפינוי דנן.

דין והכרעה

16. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים, הגעתי למסקנה כי על הנתבע לפנות את המושכר, וזאת עליו לעשות עד ליום 15.8.21, כפי שיפורט להלן.

17. אין מחלוקת, כי עניננו במושכר שהושכר בשכירות חופשית.

18. בכתב התביעה לא ציינו התובעים ממתי מושכר הנכס לנתבע וטענת הנתבע כי הוא שוכר את המושכר מהתובעים (או מי מהם) החל משנת 2003 (היינו מזה כ-18 שנה), לא נסתרה.

19. כפי שצוין לעיל, בכתב התביעה נטען, כי בחוזה השכירות האחרון הקיים, נקבע כי תקופת השכירות תסתיים ביום 30.6.20, אולם בשל התפשטות מגיפת הקורונה הסכים מיופה הכח לדחית מועד הפינוי עד סוף שנת 2020. אלא שאין מחלוקת שבסעיף 4-א לאותו הסכם נקבע כי תקופת השכירות תחל ביום 1.1.20 ותוקפה לשנה שלמה.

20. יצוין, כי בהמשך טיעונם זנחו התובעים טענה זו שנטענה בכתב התביעה וגם בסיכומיהם הם אינם מתייחסים לאי התאמה זו ומאמצים למעשה את הקבוע בסעיף 4-א לחוזה לפיו תקופת השכירות היא עד יום 1.1.21.

21. העולה מהאמור הוא, כי גם לעמדת התובעים עצמם, הנתבע זכאי היה להישאר במושכר, כדין, עד ליום 1.1.21. יצוין, כי את תביעת הפינוי הגישו התובעים 10 ימים לאחר מכן, ביום 10.1.21.

22. בהתחשב בכך שגם לעמדת התובעים היה חוזה השכירות מתחדש כל שנה מזה מספר לא מועט של שנים (לטענת הנתבע שלא נסתרה כאמור במשך 18 שנים), דומה שהיה מקום לתת לנתבע התראה ארוכה יותר לכוונת התובעים שלא לחדש עימו את החוזה לשנה נוספת, כפי שהיתה בהחלט זכותם לעשות. יחד עם זאת, במקביל, גם על הנתבע מוטל היה לברר ולודא ענין זה בטרם חלוף תקופת השכירות שבחוזה.

23. מכל מקום, גם הנתבע טוען, כי הוא "אינו מסרב לפנות את המושכר". לטענתו "הבקשה היחידה של הנתבע היא להעניק לו תקופה ראויה ע"מ לפנות את המושכר אשר נמצא בו משנת 2003, יותר מ-18 שנה ועד תום השנה הנוכחית עד לתאריך 31.12.21, וזאת לפי הנהוג והמקובל בין הנתבע והתובעים על הארכת חוזה השכירות כל שנה באופן אוטומטי לתקופה בת שנה, וגם לפי המוסכם בין התובעים והנתבע שלא יפונה מן המושכר אלא לפי הודעה בכתב לפחות לפני שנה" (ס' 1 לסיכומי הנתבע).

24. אלא שצודקים התובעים, שהסכמה נטענת זו בין הצדדים אינה עולה בקנה אחד עם הקבוע בחוזה



השכירות ובנסיבות אלה הנתבע (בעדות יחדי של בעל דין) גם לא עמד בנטל להוכיח אותה. מהתרגום שהגישו התובעים (לפני הדיון) בין השאר של חוזה השכירות האחרון, עולה, כי בסעיף 4-א לחוזה נקבע, כי החוזה לא יחודש אלא בהסכמת המשכיר בכתב בנוסף לעריכת חוזה חדש בכתב בלבד על ידי המשכיר ולשביעות רצונו המוחלטת. יצוין, כי גם סעיף 15 לחוזה מחייב שינוי או ויתור חתום בכתב. עוד נקבע (בסעיף 4-ב) כי השוכר מתחייב לפנות את המושכר עם תום תקופת השכירות.

25. מעבר לכך חלוקים הצדדים ביחס ליפוי הכח שצורף לכתב התביעה, מכוחו הוגשה התביעה, כמו גם יפוי כח נוסף משנת 2015 וכן ביחס ליפוי הכח החדש שצירפו התובעים בהתאם להחלטה שניתנה בתום הדיון. יצוין, כי בעניינים אלה התבקשה והוגשה התייחסות התובעים לסיכומי הנתבע.

26. ביחס ליפוי הכח שצורף לכתב התביעה טוען הנתבע כי במהלך הדיון וכן לסיכומים צירפו התובעים יפוי כח נוסף, שונה, הכולל גם התייחסות להרשאה שניתנה למיפיה הכח להגיש בשמם גם תביעות פינוי, שלא היתה חלק מיפוי הכח המקורי שצורף לכתב התביעה, כאשר הפרשי התאריכים ביניהם הוא ימים ספורים. בהקשר זה דומה שהסבר התובעים ביחס לצורת הרישום השונה של התאריך בארה"ב (ציון החודש תחילה), יש בו כדי לתת הסבר מניח את הדעת לענין זה, שכן בהתאם לו הפרש התאריכים בין יפוי הכח עומד על כחודשיים. יצוין, כי הסבר זה יש בו כדי לבאר גם את הטענה כי תאריך יפוי הכח (12.11.15), שהוא למעשה 11 בדצמבר)) קודם לתאריך הנפקת הדרכונים (18.11.15).

27. מכל מקום, דומה שהשאלות הכרוכות ביפוי כח אלה, אם נותרו כאלה, מתייתרות למעשה נוכח קיומו של יפוי כח חדש ומפורש, מיום 10.4.21, הן למיפיה הכח, הן לב"כ התובעים לפעול וליצג אותם במסגרת תביעה זו. דומה שיש ביפוי כח זה כדי לרפא פגמים שנפלו, אם וככל שנפלו, כטענת הנתבע, ביפוי הכח שצורף לכתב התביעה.

28. מכאן, שיש מקום לקבל את תביעת הפינוי ולהורות על פינוי הנתבע מהמושכר. בהתחשב בכך שהנתבע שוכר את המושכר מזה 18 שנה ובהתחשב בקשיים שהתגלעו ביחס ליפוי הכח, שדומה שבאו על פתרונם עם הגשת יפוי הכח החדש ובהתחשב גם בכך שממועד הגשת תביעת הפינוי, כמו גם הגשת יפוי הכח החדש חלף כבר זמן מה בו יכול היה הנתבע לפחות להתחיל להערך לפינוי המושכר, מצאתי שיש מקום להורות על פינוי המושכר עד **15.8.21**.

29. מובן כי הנתבע חב בתשלום דמי שכירות עד למועד הפינוי, כפי שהוא עצמו מאשר בסעיף 16 לסיכומיו ועל התובעים באמצעות מיפיה כוחם או בא כוחם לקבל מידיו את התשלום. אם סבורים התובעים כי הסכום המגיע להם גבוה מזה הנקוב בחוזה השכירות, הרי שטענותיהם שמורות להם.

30. בהתחשב בקשיים שהתגלעו ביחס ליפוי הכח של התובעים ובעובדה כי התביעה הוגשה 10 ימים לאחר תום מועד השכירות (לאחר 18 שנה), לא מצאתי לעשות צו להוצאות.

ניתן היום, י"א תמוז תשפ"א, 21 יוני 2021, בהעדר הצדדים.