



ת"פ 24171/06/22 - אליאב ברסלר נגד יצחק דרור, אבנר הררי, איתי הררי, אורי הררי

בית משפט השלום בבית ים

תפ"מ 24171-06-22 ברסלר נ' דרור ואח'
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופט יגאל נמרודי
תובע	אליאב ברסלר
נגד	ע"י ב"כ עו"ד פינחס שחר
נתבעים	1. יצחק דרור
	2. אבנר הררי,
	3. איתי הררי,
	4. אורי הררי,
	4-2 ע"י ב"כ עו"ד איל בסרגליק ועו"ד ליזה בנאיון

פסק דין

1. לפני תביעה לפינוי מושכר, חנות ברחוב בני בנימין 10, פינת טשרניחובסקי 29, בהרצליה, ידועה כחלק מחלקה 126 בגוש 6530 (להלן - **המושכר**).
 2. בשנת 2006 השכיר התובע (ביחד עם שותפיו) את המושכר לנתבע 1 ושותפו. בסעיף 3 לכתב התביעה מציין התובע: "הנתבעים 2-4 נכנסו בנעלי של הנתבע 1 כשוכרים ועושים כיום שימוש במושכר". הם מפעילים במקום חנות ירקות. עוד צוין, כי "החל מחודש יוני 2016 הפסיקו הנתבעים לשלם לתובע דמי שכירות עבור המושכר" (סעיף 10 לכתב התביעה). נטען כי הם גם אינם נושאים בתשלום חשבונות הארנונה והמים, אשר הועברו על-שם התובע ושותפיו לשעבר במקרקעין בהם מצוי המושכר. התובע טען כי חוב דמי השכירות מצטבר לכדי מאות אלפי שקלים. על-כן, עתר התובע לפינויים מהמושכר.
 3. הנתבע 1 לא הגיש כתב הגנה, וביום 19.9.2022 ניתן לחובתו פסק-דין המורה על פינוי מהמושכר. הנתבעים 4-2 (להלן - **הנתבעים**) טענו להיעדר יריבות עם התובע. כך הם טענו:
- "[...] הנתבע 2 רכש בסוף שנת 2016 מוניטין מהנתבע 1 ומאחיו, **מר קובי דרור**, והמשיך לשלם לו שכירות לאורך השנים עבור השימוש בנכס מושא כתב התביעה"; "[...] הנתבעים 3 ו-4 אינם בעלי זכויות בנכס אלא מועסקים על ידי הנתבע 2, שהינו אביהם, בחנות הירקות בתור שכירים, ועל כן לא ברור מדוע נכללו בכתב התביעה" (סעיפים 12 ו-13 לכתב ההגנה). הטענה, אפוא, היא להיעדר יריבות עם התובע, שהרי יחסי השכירות המתייחסים למושכר מתנהלים בין הנתבע 2 לבין קובי דרור. כן הועלו טענות בדבר השתק. הנתבעים טענו כי "מכוח התנהגות, ומחמת



דיני היושר, מנוע התובע מלתבוע את הנתבעים" (סעיף 36 לכתב ההגנה). הדגש בהגנת הנתבעים הוא היעדר הסכם אל מול התובע: "בעניין זה, יטענו הנתבעים כי אין יריבות בינם לבין התובע כיוון שלא קיימים בין הצדדים יחסי שוכר-משכיר. הנתבעים מחזיקים במקום מכוח זכויות בר רשות שניתנו לו על ידי הנתבע 1 ומר קובי דרור, אחיו של הנתבע 1 אשר ניהל את הנכס בשמו, והחל מסוף שנת 2016" (סעיף 16 לכתב ההגנה).

הם הוסיפו: **"התובע יודע היטב כי מעולם לא חתם על הסכם שכירות עם הנתבעים 2-4 ומנסה הוא לעשות שימוש לרעה במערכת המשפט מקום בו הפר, לכאורה, הנתבע 1 את ההסכם שנחתם בינו לבין התובע וביום, מנסה התובע, בשיהוי ניכר של מספר שנים ולאחר שהנתבעים 2-4 השקיעו, הגדילו ושיפצו את הנכס, לזכות בסעד של פינוי על חשבונם של הנתבעים 2-4 מקום בו להם הסכם ברור עם הנתבע 1 ועם אחיו, מר קובי דרור ביחס לנכס מושא כתב התביעה דנן"** (סעיף 24 לכתב ההגנה). בסעיף 75 לכתב ההגנה מציינים הנתבעים: **"כזכור, הנתבע 2 מעולם לא כרת הסכם עם התובע והנתבע 2 לא נכנס בנעליו של הנתבע 1 שכן כפי שנודע לו כיום במסגרת כתב התביעה אליה צורף ההסכם לראשונה, לא הייתה לנתבע 1 כל זכות להשכיר את הנכס שכירות משנה ולנתבע 2 לא הייתה כל דרך לדעת אודות האיסור הקיים וחוסר תום ליבם של התובע או של הנתבע 1 לכאורה"** (סעיף 75 לכתב ההגנה).

4. לאחר בחינת טענות הצדדים, העובדות, הראיות והדין הגעתי למסקנה לפיה דין התביעה להתקבל. בהינתן אופי ההליך וכמצוות הוראת תקנה 82(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 "פסק הדין יהיה מנומק באופן תמציתי". טענות שלא זכו להתייחסות פרטנית נמצאו על ידי בלתי רלוונטיות להכרעה.

5. התובע הוא הבעלים של המושכר. זרים (הנתבעים 2-4) עושים שימוש ברכוש, במשך שנים, ללא תשלום תמורה, ובאופן שבו ניהול עסקם במושכר מסב לתובע נזקים עצומים. אכן, יחסי השכירות בין הצדדים אינם מבוססים על הסכם שכירות כתוב. אף אין מדובר ביחסי שכירות רצוניים שנערכו בהסכמה בעל-פה. ובכל זאת, מערכת היחסים המשפטית בין התובע לנתבעים 2-4 היא מערכת יחסית של שכירות. שכירות כפויה. שכירות שהתובע לא בחר בה. שכירות שהנתבעים - בניצוחו של הנתבע 2 - הציבו בפני התובע כעובדה. מערכת יחסים זו באה בגדר מערכת יחסים עסקית של שכירות בהינתן האופן בו בחר התובע להתמודד עם המצב. הוא נכנע לתכתיבים של הנתבעים, ונאלץ לקבל על עצמו את השוכרים שהשתכנו במושכר, ולמעשה - השתלטו על המושכר. הנתבע 2, בעל עבר פלילי מכביד, למעשה כפה עצמו על התובע, והציב במושכר את בניו, הנתבעים 3 ו-4. הם עצמם שיתפו פעולה עם מצב הדברים, והם נוכחים במושכר, לרבות במועדים שבהם אביהם, הנתבע 2, נמצא בכלא. אף שהתובע השלים - בחוסר ברירה, מבחינתו - עם יחסי השכירות שנכפו עליו, הוא מעולם לא וויתר על קבלת דמי שכירות (גם אם אין מדובר בדמי שכירות בשיעורים ריאליים, שהוסכמו בין הצדדים, ושמהווים בסיס לכל שכירות חופשית). הוא מעולם לא הסכים שהשוכרים במקום לא ישלמו את דמי הארנונה, באופן שיוביל את הרשויות לייחס את חיובי הארנונה לו.

6. זו אפוא היריבות העסקית בין הצדדים. יריבות עסקית כפויה. הניסיון להוסיף ולהשתלט על המושכר, על-יסוד הטיעון שלפיו בין הצדדים לא נכרת הסכם בכתב - הוא ניסיון מקומם. אין מדובר בטיעון משפטי לגיטימי, והוא ממילא נדחה.



7. אני מקבל את עדות התובע, ומעדיף אותה, באופן מלא ומובהק, על-פני עדות הנתבע 2 (נתבעים 3 ו-4) הגישו תצהירים מטעמם, אולם הם לא התייצבו לדיון ההוכחות; עובדה זו נזקפת לחובתם). הטיעון שלפיו נקשר הנתבע 2 בעסקה אל מול הנתבע 1 ואחיו קובי דרור לא הוכחה. הטיעון אינו משכנע. הנתבעים ביקשו לזמן את הנתבע 1 למסור עדות מטעמם. צו המורה על זימון העד ניתן, אולם בפועל הם לא פעלו לזמנו כדיון. מסירת צו הזימון (מועד המסירה לא דווח), באמצעות הודעת WhatsApp (עמ' 7, ש' 11-18) - אינה מהווה מסירה כדיון, על-כל הכרוך והמשתמע מכך. אינדיקציה כלשהי בדבר תשלום ששולם למי מהם - לא הוצגה. מעבר לכך, אין כל משמעות משפטית להתקשרות כאמור, אם הייתה מתבצעת, שיש בה כדי לחייב את התובע. הנתבע 1 ו/או קובי דרור אינם בעלים של המושכר, והם ממילא לא היו רשאים לעשות עסקה כלשהי עם אחר ביחס למושכר. הנתבעים אמורים היו להפיק נסח רישום של המקרקעין, לבחון את זהות בעלי הזכויות הנזכרים בנסח, ולפנות אל אותם בעלי זכויות לצורך קבלת הסכמתם, וביצוע התקשרות ישירה עמם. כל עוד הדבר לא נעשה - לא יוכלו הנתבעים להעלות טיעון משפטי כלשהו כנגד התובע, בעל הזכויות ומי שזכאי להחזיק במושכר. אם אכן נערכה התקשרות כאמור אל מול הנתבע 1 ו/או אחיו - היא ממילא אינה תקפה, שהרי הנתבע 2 אישר בעדותו כי במשך תקופה ממושכת לא שולמו כספים לאותו קובי דרור (עמ' 28, ש' 1-8). ממילא, משניתן פסק-דין המורה על פינויו מן המקרקעין של הנתבע 1 (מכוחו על-פי הנטען פועל בנכס קובי דרור), לא יכולה לעמוד ל"שוכרי המשנה" (הנתבעים) עילה להיוותר במושכר. נימוקים אלו מובאים למעלה מן הדרוש, שהרי אני מקבל את הטיעון שלפיו הנתבע 1 ואחיו זכאים היו להתקשר עם הנתבעים ביחס למושכר ו/או התקשרו עמם בפועל.

8. דוגמה מובהקת שמלמדת כי אין לקבל את עדויות הנתבעים, נלמדת מהאמור להלן: בסעיף 62 לכתב ההגנה ציינו הנתבעים: "כאמור, בין הנתבע 1 לנתבע 2 נכרת הסכם שכירות **שבעל פה** [...]". בחקירתו הוא ציין אחרת: "יש הסכם ביני לבין קובי, **כתוב**"; "**חתום ונצור**" (עמ' 26, ש' 32, 36) (כל ההדגשות אינן במקור - י.נ.). מדובר בסתירה בעניין שהוא מהותי. טענה נוספת שנסתרה, היא הטענה שלפיה הנתבע 2 ערך עסקה עם אותו קובי דרור, והוא משלם לו תשלומים חודשיים (וכפי שהעיד הנתבע 3, אותו קובי דרור מעביר את התשלומים לתובע). בעדותו ציין הנתבע 2 אחרת. הוא העיד כי תחילה היו הנתבע 2 וקובי דרור שותפים בחלקים שווים, ואחרי 10 חודשים רכש הנתבע 2 את חלקו של קובי דרור ("אחרי בערך 10 חודשים כשהוא היה שותף איתי ב-50%, הוא יצא. נתתי לו את המרצדס שלי וקניתי את החלק השני"). הוא הוסיף: "אני לבד שם" (עמ' 27, ש' 18-33). כשהבין כי טיעון זה אינו מתיישב עם הגרסה שלפיה הוא משלם לקובי דרור תשלומים חודשיים, הוא ציין - באופן שנחזה להיות בלתי סביר, ממילא בלתי משכנע - כי קובי דרור אמר לו: "את השכירות תשלם לי" (שם).

9. לדיון הראשון התייצב הנתבע 3. בית המשפט הפנה אליו מספר שאלות. בעדות קצרה שמסר הנתבע 3 הוא ביטל לחלוטין את גרסת ההגנה שבכתב ההגנה, ולמעשה - הודעתו חרצה את גורל טיעון ההגנה. הנתבע 3 העיד:

"אני כרגע עובד שכיר בחנות. אני ואחי. **אבא שלי הוא השוכר. אליאב הוא המשכיר.** אנחנו לקחנו את החנות מבחור בשם קובי דרור שהיה לו איתנו חוזה, לקחנו את החוזה ושילמנו לקובי דרור את השכירות חודש בחודשו ואני, סליחה, אבא שלי ביקש מאליאב שיכין חוזה. אליאב לא מוכן להכין חוזה כמו שהוא לא מוכן להכין חוזה לאף אחד מהמרכז הזה, יש שם עוד חנויות של התובע - בית קפה, מכבסה. לא נותנים חשבוניות. **אנחנו צריכים לשלם שכירות לאליאב** אבל בגלל שלא

עמוד 3



היה לנו איתו חוזה ולאף אחד אין חוזה במרכז הזה אז כולם מעבירים לו כסף במזומן. **אנחנו משלמים שכירות לקובי דרור, לבחור שאנחנו קנינו ממנו והוא מעביר את הכסף לאליאב.** אני יודע שהוא מעביר לאליאב. אני יודע את זה כי הוא אמר לי שהוא מעביר לו. לגבי שהוא אמר שיש חוב בארנונה - אמרתי לו שאין בעיה ושאתי אסדר לו את החוב אבל בשביל זה אני צריך חוזה כדי ללכת לעירייה ולפרוס לתשלומים. ברגע שהחוב על אליאב, אם אני אבוא עם צ'קים שלי לעירייה - לא יקבלו אותם" (עמ' 3, ש' 22-31; ההדגשה אינה במקור - י.נ.).

הנתבע 3 מאשר כי אביו, הנתבע 2, הוא השוכר, והתובע הוא המשכיר ("אבא שלי הוא השוכר. אליאב הוא המשכיר"). הוא מאשר כי התובע זכאי לקבל דמי שכירות ("אנחנו צריכים לשלם שכירות לאליאב"), אלא שהתשלום לתובע אינו מתבצע באופן ישיר, אלא דרך אותו קובי דרור. טיעון זה בדבר תשלום דמי שכירות לקובי דרור, שעליו להעביר לתובע (טיעון שאינו מתקבל), סותר את הטיעון בכתב ההגנה, שלפיו רק עם הגשת כתב התביעה נודע לנתבע 2 על מערכת היחסים בין התובע לנתבע 1, שלפיה "לא הייתה לנתבע 1 כל זכות להשכיר את הנכס שכירות משנה [...] (סעיף 75 לכתב ההגנה).

10. תמלילי ההקלטות שהציג התובע מדברים בעד עצמם. עולה מהם בבירור כי התובע זכאי לקבל תשלומי דמי שכירות, אשר מעולם לא שולמו לו, על-אף הבטחות ברורות (ראו, לדוגמה: תמלול מיום 9.10.2022: "אני עוד 4 חודשים משתחרר, אמרתי לך, אני כמה עסקאות קטנות אני פורע לך את כל החוב הזה" (עמ' 4, ש' 3-4); "בסדר, זה שאני אשתחרר עוד 4 חודשים בטוח אני אסדר לך את זה" (עמ' 6, ש' 10); "ברור! אני, אני מסדר לך את זה (את הארנונה - י.נ.) בוודאות" (עמ' 6, ש' 20-21); "אני מסדר את זה, אני מעביר את הכל עלי ואני אני סופג את הכל" (עמ' 7, ש' 19); תמלול הקלטה משנת 2016: "ומה שמגיע לך שכירות אתה מקבל על חודש בחודשו. איל אני איתך?" (עמ' 2, ש' 16); תמלול הקלטה מיום 6.4.2022: "בעזרת השם, ברור שאני אתן לך בטוב, אנחנו לא מתחמקים חס ושלום, תן לנו עוד כמה חודשים להתאושש" (עמ' 3, ש' 5-6). ראו גם תמלול של הקלטה מתחילת שנת 2022, של שיחה בין התובע והנתבעים 2 ו-3. תוכנה מדבר בעד עצמה. עוד עולה מההקלטות, באופן מובהק, עד כמה חשש התובע מאותה מערכת יחסי שכירות שכפו הנתבעים עליו. למעשה, הוא היה מבוטח (הדבר ניכר גם בדיון). הוא ניסה לדבר ללבו של הנתבע 2, בניסיון למצוא פתרון. מהתמלילים עולה כי הנתבע 2 חפץ לא רק לעשות שימוש במושכר (שימוש שהוא וילדיו עושים מזה שנים), ללא תשלום, אלא גם להיות הבעלים של הנכס. כשהתובע סיפר לו על המצוקה הרבה בעקבות הליכי הגבייה שהחלה הרשות המקומית לנקוט בשל חוב הארנונה הגבוה, ביקש הנתבע 2 לדעת האם כבר מונה כונס נכסים על זכויות התובע במושכר ("עכשיו תגיד לי, אתה, יש כונס על הנכס כבר? עוד לא. [...] אני רוצה לדעת, אני רוצה אני ושרון לקנות את המקום" (תמלול מיום 9.10.2022, עמ' 3, ש' 5 ו-9).

11. דין הנתבעים 3 ו-4 כדין הנתבע 2. הם מחזיקים במושכר, מכוח יחסי השכירות הכפויים. בתקופה שבה אביהם, הנתבע 2, שוהה בכלא, הם השוכרים הפעילים היחידים. ממילא, שניהם בחרו שלא להעיד בהליך. נתבע 3 לא התייצב. תצהירו של נתבע 4 נמחק, ביוזמת הנתבעים (ר' החלטה בעמ' 10; אין מקום להידרש לטיעון המתייחס למצבו של נתבע 4, משהוא לא העלה את הטיעון בכתב, בכתב ההגנה או בתצהיר; ממילא, אסמכתאות רפואיות לא הוצגו. אין מקום להידרש לטיעון שהובא בדיון מחוץ לפרוטוקול או לאישור על נכות שהוצג במסגרת דיון כאמור). אסמכתאות המעידות על היותם של נתבעים 3 ו-4 עובדים שכירים של הנתבע 2 לא הוצגו. ממילא,



בכתב ההגנה עצמו הבהירו הנתבעים, כי הם פעלו יחד במושכר. בין היתר הם ציינו כך: "[...] וכיום, מנסה התובע, בשיהוי ניכר של מספר שנים ולאחר שהנתבעים 2-4 השקיעו, הגדילו ושיפצו את הנכס, לזכות בסעד של פינוי על חשבונם של הנתבעים 2-4 מקום בו להם הסכם ברור עם הנתבע 1 ועם אחיו, מר קובי דרור ביחס לנכס מושא כתב התביעה דנן" (סעיף 24 לכתב ההגנה; ההדגשה אינה במקור - י.ג.).

12. על-יסוד האמור לעיל, ובהיעדר תשלום - באופן עקבי ושיטתי - כבר מן הטעם האמור, קיימת לתובע עילה מוצקה להביא לפינוי הנתבעים מן המושכר.

סיכום

13. אשר על כן, התביעה מתקבלת. הנתבעים 4-2 - כולם - יפנו את המושכר (חנות ברחוב בני בנימין 10, פינת טשרניחובסקי 29, בהרצליה, ידועה כחלק מחלקה 126 בגוש 6530) וימסרו את החזקה במושכר לתובע כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייכים להם, וזאת עד ליום 8.12.2022 בשעה 14:00. מובהר בזאת, למען הסר ספק, כי הנתבעים מנועים מלנתק מהמושכר כל פרט שחובר בחיבור של קבע, לרבות אריחים, גופי תאורה, מערכות מיזוג אוויר (כל אלו נחשבים, לצורך הליך זה, כמחוברים בחיבור של קבע), דלתות, סככות, חלונות וכיוצא באלה. פריטי ריהוט, מעמדים להצגת סחורה, מקררים ומיטלטלין אחרים שאינם מחוברים למושכר רשאים הנתבעים ליטול עמם.

14. בתוך 30 יום ישלמו הנתבעים 4-2, ביחד ולחוד, לתובע את הוצאות המשפט על-סך של 25,000 ₪. במסגרת קביעת שיעור ההוצאות הבאתי בחשבון את החומרה שבהתנהלות הנתבעים כאמור, את הסרבול שהיה כרוך בניהול ההליך המשפטי, את העובדה שהם בחרו לנהל הליך משפטי אף שבאמתחתם לא הייתה כל הגנה בפני התביעה, את החזרה (לרבות בשלב הסיכומים) על טיעונים שנדונו והוכרעו זה מכבר, את ההתעמרות בתובע במהלך חקירתו הנגדית, והניסיון להציג אותו כמי שביקש להלך אימים על הנתבע 2. נסיבות כאמור מצדיקות לפסוק הוצאות בשיעורים ריאליים.

התיק ייסגר.

המזכירות מתבקשת לשלוח העתק מפסק הדין אל הצדדים.

ניתן היום, כ"ח חשוון תשפ"ג, 22 נובמבר 2022, בהעדר הצדדים.