



ת"פ 53725/10/21 - ברכה בבלי, אימן ריאחי נגד אגס יוסלוביץ, אורלי יוסלוביץ

בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 53725-10-21 בבלי ואח' נ' יוסלוביץ ואח'

בפני התובעים:

כבוד השופטת, סגנית הנשיאה שלהבת קמיר-וייס
1. ברכה בבלי
באמצעות האפוטרופסיות אילנית אלה וורד אלה
ע"י ב"כ עוה"ד רונן גדות
2. אימן ריאחי
ע"י ב"כ עוה"ד תומר שלם

נגד הנתבעים:

1. אגס יוסלוביץ
2. אורלי יוסלוביץ
ע"י ב"כ עוה"ד איתי ברדה

פסק - דין

בפניי תביעה לפינוי מושכר בהתאם לתקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 (להלן: "התקנות"). בהתאם להוראות תקנה 82(ב) לתקנות, פסק הדין יהיה מנומק באופן תמציתי.

רקע

התובעים רשומים בלשכת רישום המקרקעין, כבעלי זכויות הבעלות בחלקים שווים ביניהם, בדירה מספר 16 בבניין המצוי ברחוב בן גוריון 34 בפתח תקווה, הידועה כתת חלקה 16, חלקה 528 בגוש 6712 (להלן: "הדירה"), וזאת לפי נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים אשר צורף כנספח 1 לכתב התביעה, מכוח ירושת עיזבון המנוח נחום קפלן ז"ל (להלן: "המנוח") אשר הלך לבית עולמו ביום 31.05.18.

הנתבעים מתגוררים בדירה מאז שנת 2007.

תמצית טענות הצדדים

התובעים טוענים כי הם בעלי הדירה וכי הנתבעים מחזיקים בה שלא כדין, הואיל והסכם השכירות מכוחו ניתנה להם החזקה בדירה, ואשר נחתם בין המנוח לבין הנתבעים בחודש מרץ 2007, פג וכי הנתבעים הפסיקו לשלם את דמי השכירות מאז פטירת המנוח.

לפיכך, עותרים התובעים למתן צו פינוי כנגד הנתבעים.

הנתבעים טוענים כי הסכם השכירות "מפוברק", החתימות עליו אינן חתימות הנתבעים וגם לא חתימת המנוח. לטענת הנתבעים הם מחזיקים בדירה, הואיל והמנוח נתן להם רשות להשתמש בה והבטיח לנתבע 1 כי לאחר מותו יעבור עזבונו



לידיו של הנתבע 1 (סעיפים 42 ו- 43 לכתב ההגנה) וכי המנוח נתן להם את הדירה במתנה, אולם זכותם מכוח המתנה לא נרשמה.

דין והכרעה

ביום 10.01.22 התקיים בפניי דיון ההוכחות במסגרתו שמעתי את התובע 2 אשר נחקר בחקירה נגדית, את הגב' אילנית אלה (האפוטרופסית), אשר העידה בחקירה ראשית ונחקרה בחקירה נגדית וכן את הנתבע 1 אשר נחקר בחקירה נגדית על ידי באי כוח התובעים. בסיום הדיון ולאחר הפסקה סיכמו באי כוח הצדדים טענותיהם בעל פה.

התביעה הינה תביעה לסילוק יד ממקרקעין בהתאם לסעיף 16 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"). בתביעה שכזו די לתובעים להוכיח כי הם הבעלים החוקיים של המקרקעין, ואז עובר נטל הראיה לנתבעים להראות כי הם רכשו זכות כלשהי במקרקעין, אשר זכות הבעלות של התובעים כפופה לה. כפי שנקבע בע"א 127/77 קפה נ' לוי, פ"ד ל"א (3) 464, 455:

"הלכה פסוקה היא, כי בעל בית יכול לבסס תביעת פינוי או סילוק-יד על זכות קנינו, בטענה שהנתבע מחזיק ברכושו ללא כל זכות... ואז על הנתבע להראות, ולו גם לכאורה, זכות חוקית לישיבתו במקום".

המקרקעין שבפני הם מקרקעין מוסדרים, וכאמור זכות הבעלות של התובעים רשומה. על פי סעיף 125(א) לחוק המקרקעין:

"רישום בפנקס לגבי מקרקעין מוסדרים מהווה ראיה חותכת לתוכנו."

הנתבעים לא הביאו ולו בדל ראיה לביסוס טענתם בדבר קבלת הדירה במתנה מהמנוח. הגנתם מבוססת למעשה כולה על טענה עלומה להבטחה שהבטיח המנוח, שכל בסיסה הוא אמירתו בעל-פה של הנתבע 1 אשר אינה מסתייעת בכל ראיה או עדות נוספת. מסיבה דומה וסיבות נוספות נקבע בע"א 527/07 מזל נחום נ' קרן אהרונסון בע"מ, (18.02.08) כי לא היה מקום למתן רשות להתגונן, בנסיבות שכאלו.

אשר לטענת הנתבעים כנגד האותנטיות של הסכם השכירות, הרי שעילת התביעה אינה מבוססת על הסכם השכירות, אלא על בעלותם של התובעים במקרקעין. הסכם השכירות שימש את התובעים רק לשם קביעת סדר הדיון בו יתברר ההליך - תובענה לפינוי מושכר - ואינו חלק ממסכת העובדות הנדרשות כדי לזכות את התובעים בקבלת הסעד של צו הפינוי. על כן, הנטל להוכחת הטענה כי הסכם השכירות אינו אותנטי רובץ על הנתבעים שכן הטענה מקדמת את עניינם במשפט, כפי שנפסק ברע"א 296/11 מוחמד נג'אר נ' שאוקי חמדאן עליאן, (23.02.2012) כי:

"דיני הראיות הולכים אחר המשפט המהותי ונטל השכנוע להוכחת טענה מסוימת מוטל על הצד שהטענה מקדמת את עניינו במשפט".

הנתבעים לא הרימו נטל זה, הואיל ולמעט טענה בעלמא לא הובאו ראיות לביסוס הטענה ואף הנתבעת 2 החתומה על ההסכם, לא הגישה תצהיר לתמיכה בטענה שהחתימה על ההסכם אינה חתימתה ואף כלל לא טרחה להגיע לדיון. אני נותנת אמון בעדויות התביעה לפיהן המדובר בהסכם שכירות אותנטי, כך שההליך של תביעה לפינוי מושכר מתאים למקרה דנן.

סיכום

לאור האמור לעיל, אני מוצאת לקבל את התביעה.



אני מורה לנתבעים לפנות את הדירה מכל אדם וחפץ ולהעביר את החזקה בה לתובעים וזאת לא יאוחר מיום 31.01.2022.

אני מחייבת את הנתבעים ביחד ולחוד, לשאת בהוצאות ושכ"ט עו"ד בסך 5,000 ₪ לכל אחד מהתובעים. התשלום יבוצע תוך 30 יום, שאם לא כן יתווספו לסך האמור הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד למועד התשלום המלא בפועל.

המזכירות תשגר פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, ט' שבט תשפ"ב, 11 ינואר 2022, בהעדר הצדדים.