

ת"פ 18534/01/22 - א.ג. נגר נכסים בע"מ נגד אבי הרנסטיין

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 22-01-18534 א.ג. נגר נכסים בע"מ נ' הרנסטיין

לפני כבוד השופט טל פישמן לי'

התובעת:

א.ג. נגר נכסים בע"מ

נגד

הנתבע:

אבי הרנסטיין

פסק דין

- לפני תביעה שהגישה התובעת במסגרת מבקש להורות על סילוק ידו ופינויו של הנבע מהמושכר - דירת מגורים הנמצאת בקומת ב' ברחוב הלח"י 19 פינת קמואל 90 תל אביב, וידועה כגוש 6135 חלקה 49 (להלן: "המושכר", "הדירה" או "הנכס").
- הנתבע הוא השוכר אשר מתגורר בנכס.
- בין הצדדים קיימות מחלוקת רבות, אשר בין היתר מחלוקת בדבר קיומו של הסכם שכירות בין הצדדים, זהות הבעלים של הדירה, מיקומה ומספרה, וכן זכויותו של הנבע בדירה. יצין כבר עת, כי מדובר במבנה אשר טרם נרשם כבית משותף ועל כן מתנהל כ"מושע". מסיבה זו, ככל הנראה, קיימת אי-ודאות רבה באשר לבעלותדירות במבנה, וכן למקומן ולגודלה.
- מערכת היחסים אשר שוררת בין הצדדים היא מערכת יחסית קשה אשר הגעה אף להגשת תלונות ממשטרת ישראל בגין איומים ותקיפה.

תמצית טענות הצדדים

טענות התובעת

- ראשית טוענת התובעת, כי היא הבעלים של מספר דירות בבניין ברח' הלח"י 19 פינת קמואל 90 תל אביב, לרבות דירה מס' 3 בה שוהה הנבע. דירה זו חולקה למספר יחידות. מוסיפה התובעת ומעליה כי מאחר שבנין זה לא נרשם כבית משותף, הרי שמדובר בנכס הרשום כ"מושע".
- התובעת מצינית כי ביום 10.10.1977 רכש מר אבי נגר, הבעלים של התובעת, את הדירה מושא תביעה זו מר יצחק זדה. מר נגר שיפץ את הדירה והשכר אותה לצדים שלישיים לאורך השנים תוך שdag לתחזקה ולטיפול בדירות מטעם התובעת.
- התובעת טוענת שבינה לבין הנבע נכרת הסכם שכירות במהלך ההסכם על תקופת שכירות מיום 1.7.2019 ועד ליום 1.7.2021. על אף שחלפה התקופה האמורה הנבע סרב לפנות את המושכר ואף הגדיל לעשות כאשר פלש לדירה הסמוכה, השתלט עליה וזרע בה הרס רב.

עמוד 1

כל הזכויות שמורות לאתר פסקי דין - verdicts.co.il

8. עוד מעלה התביעה כי מערכת היחסים בין הצדדים מרכיבת וקשה, וכי הנאשם תקף את מר נגר וגרם לו חבלות של ממש. עקב לכך הוגש נגד הנאשם תלונות במשטרת ישראל.
9. התביעה מוסיפה ומפנה לפסק הדיון שניתן בת"א 18604/05 ממנה עולה, לכך לטענתה, כי היא זכאית לסייע המבוקש כשם שהייתה זכאית לו כשלעצמה מול שוכרים נוספים קודמים.
10. בהמשך לכך, מבקשת התביעה להורות על סילוק יד ופינוי של הנאשם מהמושכר ומהדירה הצמודה אליה פלאש.

טענות הנאשם

11. ראשית טוען הנאשם, כי יש להורות על מחיקת התביעה על הסוף מאחר שאינה מעלה כל עילה וכן מאחר שמדובר בתביעה קנטרנית המהווה שימוש לרעה בהליך משפט בחוסר תום לב.
12. מוסיף הנאשם ומצין כי מאחר שמדובר ב"מושע", הרי שאין כל מסויימות ביחס להגדרת הנכס וכל שיש ל התביעה הוא חלק יחסית בשיעור של 5/372 מהנכס. מעבר לנוכח רישום המקראקען אותו צירפה התביעה לכתב התביעה, אין כל הגדרה או וודאות לגבי הדירה, לא הוצג תשריט ולא קיים הסכם שיתוף. לפיכך, התביעה כלל לא הוכיחה את בעלותה בנכש. לא זו בלבד, אלא שה התביעה מדברת על דירה מס' 3, בעודו שלטענתו הוא גור בדירה מס' 4, ודירה זו מציה בבעלותה של חלמיש ולא של התביעה.
13. הנאשם מכחיש קיומו של חוזה שכירות בין הצדדים וטען כי החוזה אשר הוצע מזויף הוא, וכי החתימה המוצגת כחתימת הנאשם - כלל אינה חתימתו. הנאשם טוען שמעולם לא חתום על הסכם שכירות עם התביעה ולפיכך לא נכרת כל חוזה ולא התקיימו דרישות המסויימות וגמירות הדעת. עוד מצין הנאשם כי יש לראות בחוזה כחזה פסול, בין היתר מאחר שאינו סביר שהחוזה נחתם ביום 1.7.2021, הוא היום בו מסתיימת גם תקופת השכירות. עוד טוען כי מספר תעודה הזהות שלו המוצג בחוזה השכירות שגוי.
14. הנאשם טוען כי הוא גור בדירה מזה כ-7.5 שנים וכי הוא ממשיך את זכותו של אדם בשם יוסף, אשר עמו התגורר במשך כ-3 שנים בדירה.

דין והכרעה

15. לאחר שענייתי בכתב הטענות שהוגשו על ידי הצדדים, שמעתי את העדויות אשר הובאו בפני, בוחנתי וشكلתי את נסיבות העניין, נחה דעתך כי אין לפנות בשלב זה את הנאשם מהמושכר, וזאת מן הטעמים שיפורטו להלן.

16. תחילת יאמר, כי התביעה אמונה טוענת להיעדר זיקה של הנאשם לנכס, אולם היא לא הצליחה במסגרת הליך זה להוכיח במידה הנדרשת את זיקתה שלה לנכס מסוא התביעה. נראה כי קיימים רקטיים רבים אשר מונעים את מתן הסייע המבוקש. כך למשל, לא ברור מהו מספירה של הדירה שבעניננו ולא ברורה החלוקה הפנימית אשר בוצעה בה. התביעה טוענת שמדובר בדירה מס' 3 בעוד שה הנאשם עומד

עלvr כר שהוא גר בדירה מס' 4.

17.vr כר גם ביחס לנכס רישום המקרקעין שהובא על ידי התובעת. אין מחלוקת כי התובעת היא הבעלים של 5/372 חלקים מהנכס, אולם לא ניתן למלוד מנתון זה באופן ברור irgend דירה שייכת למי הבעלים ומה חלקה של התובעת, על אחת כמה וכמה כאשר הצדדים מעידים כי נעשו שינויים רבים בדירות וכי חלקן פוטלו לשושן יחידות נפרדות. עוד אוסף, כי הנכס מעיד על קיומם של בעלים רבים נוספים באותו המקרקעין.

18.vr כמו כן, הסכם השכירות אשר צורף לכתב התביעה הוא הסכם המעלה סימני שאלת רבים, בעקבותיו אף הועלו טענות כבדות משקל ביחס למהימנותו, לרבות טענת הזיף שהועלתה על ידי הנتابע. עיון בהסכם מעלה כי קיימים צירום מצד ההסכם,壬ן מוסיפות רבות בכתב יד ולא ברור האם הנتابע אכן חתום בכתב ידו על ההסכם. התובעת לא הציגה את הסכם השכירות המקורי, ככל שקיים אחד זהה, ואף לא הוצג בפני בית המשפט תשריט ממשי אשר ניתן להעניק לו משקל ראוי שיעיד על החלוקה הפנימית בדירה. כמו כן, על אף טעنته של התובעת לפיה קיים הסכם שיתוף בין הבעלים השונים בבניין ביחס לדירות, הרי שהסכם זהה לא הוצג בפניו ולא הוכח קיומו עד לרגע זה.

19.vr גם בקשר הנتابע קיימים קשיים, שכן לאחר שניתחתי את מכלול הנתונים שהובאו בפני וشكלו את הראות אשר הוצגו, אני נוטה לקבל את הטענה לפיה הנتابע אינו עקי בטיעונו, גרסאותיו אין מהימנות וקיימות סתיות מרובות בעדויות במשפטה אל מול הדברים אשר נאמרו ונכתבו בהליך לפני. עיון בהודעת החשוד (הATABע כאן) במשטרת ישראל, בהמשך dazu שnitן לבקשת הצדדים וכפי שהובאה בסיכון התובעת, מלמדת כי הנتابע נחשד בהסגת גבול ופלישה לדירה של תלמיד, ולא לדירת התובעת. אולם בהמשך מצין הנتابע כי הוא שכר ממר נגר את הדירה והוא משלם לו שכר דירה.

20.vr במסגרת חקירתו בבית המשפט ביום 14.3.2022 טען הנتابע כי הוא נמצא בהליך לרכישת הנכס מול חברת חלמיש (עמ"ד 28 שורות 23-32 לפרטוקול הדיון). מנגד, עמדתה של חברת חלמיש מיום 27.6.2022 אשר צורפה לsicomo של הנتابע מגלה כי לנتابע אין כל הסכם עם חברת חלמיש בגין דירה הנדונה. ואולם באותה הנשימה ייאמר, כי לא ברור האם ל佗ע יש הסכם זהה. יותר, כי חלמיש לא צינה האם הדירה נמצאת בבעלותה, אך גם לא הפריכה את הטענה לפיה הדירה שייכת לתובעת. עינינו הרואות כי קיימת עמיות וחוסר וודאות ביחס לזיהות הבעלים בדירה, גם לאחר קבלת עמדת חלמיש. בשולי הדברים אצ"ן כי חלמיש בעמדתה מצינית "פינת דרך לוד 19" ולא פינת לח"י 19,vr כר שהעמיות נשכחת גם בהקשר זה.

21.vr עוד אצ"ן, כי איני מקבלת את טענתו של הנتابע לפיה הוא התגורר במושכר במשך 3 שנים עם אדם בשם יוסף והיה לו לעזר,vr כר שהוא למעשה ממשיך את זכותו של הדייר הקודם. במהלך חקירתו בבית המשפט ביום 14.3.2022 ציין הנتابע כי הוא התגורר עם יוסף במשך 3-4 שנים והוא לא זוכר את שם משפחתו. אין זה סביר בעיני אדם יגור עם דייר נוסף בדירה מוגרים קטנה במשך שנים ולא ידע מה שם משפחתו (ר' עמ"ד 30 שורות 22-4 לפרטוקול הדיון).vr אך מנגד אחד ואביה, כי למרות כל האמור לעיל, אין בכר די כדי להקים ל佗ע זכות לפנות את הנتابע כל עוד לא תוכיח זכאותה כנדרש. זכאות כזו לא הוכחה בפניי.

22.vr מבלי לקבוע מסמורות בעניין הזכיות (סמכות הנtabע לערכאה אחרת), אוסף כי מעין במסמכים מאות עירית תל אביב עולה כי הם מופנים גם כלפי חברת חלמיש בכתובת מושא התביעה.vrvr כר גם מעין בחקירת הנtabע במשפטה עולה כי התלונה מנוסחת כפלישה לדירה של חברת חלמיש.

23. מהתמונה שנפרשה בפני עולה כי לא ברור, נכון לרגע זה, מהי החלוקת בין הדירות בבניין ואיזה דירה שייכת למי הבעלים. כאשר קיים חוסר ודאות כה מהותי באשר לזכויות הנטענות על כל אחת מהדירות, איני מוצאת לנכון להיעתר לسعد המבוקש. במצב הדברים הנוכחי קיימים סימני שאלת מרובים באשר להתקנות הצדדים ולדרך בה בחרו לענן את זכויותיהם. לטעמי, אין זה ראוי להורות על פינוי של הנושא מהמושכר וליתן את הסעד המבוקש בכתב התביעה, בטרם תחברת המחלוקת המרכזית ותיקבע באופן חד ממשיעי למי שייכת הבעלות בנכס. כל עוד לא הוכח כי לתובעת זכויות הבעלות והחזקתה ביחס לדירה בה שווה התביעה, אין מנוס מדוחית התביעה לפינוי המושכר.

24. בשולי הדברים אוסיף, כי עיון בפסק הדין בת"א 18604/05 מפי כב' השופט מנחם קלין, אליו הפנתה התביעה, אין בו כדי להעניק לתובעת זכויות בעלות או להשליך על ההליך שלנוינו. פסק הדין העניק לנושא רשות להתגונן מפני התביעה לצו פינוי מהנכס. אולם אין בכך כל קביעה פוזיטיבית ביחס לזכות הבעלות של התביעה בדירה ואף לא ברור מפסק הדין שהוגש מהו נסיבות העניין ומה מעמדו של הנושא שם. מכל מקום, לא מצאתי לנכון להזכיר מפסק הדין על זכויות התביעה בעניין שלנוינו.

25. אבקש להבהיר כי לפניה תביעת הפינוי בלבד, ואני קובעת דבר ביחס לבעלות בדירה. טענות אלו יכולות הצדדים להביא בפני הערכה הרלוונטית.

26. סיכומו של דבר, לא הובאו בפני עדויות מספקות ולא הונחה תשתיית ראייתית חזקה דיה על מנת לקבוע באופן ודאי כי התביעה רשאית לדרוש מהנושא את הסעד המבוקש, וזאת בשים לב לפרטים הרבים אשר מצויים בחלוקת ואינם בהירים, לרבות זהות הבעלים, מיקום המושכר ומספרו, קיומו של תשריט והסכם שיתוף, הליכים לרכישת הנכס וקיים או היעדרו של חוזה שכירות בין הצדדים. משכך, אין בידי להעניק את הסעד המבוקש ולהורות על פינוי של הנושא מהמושכר, וזאת מבלתיLK קבוע מסמורות ביחס לזכות הבעלות של הצדדים.

סוף דבר

27. התביעה נדחתת.

28. מוצע לצדדים לפנות לערכה המוסמכת לשם בדינה והכרעה בדבר הזכיות בנכס.

29. כל צד ישא בהוצאותיו.

ניתן היום, כ"ה תמוז תשפ"ב, 24 יולי 2022, בהעדר הצדדים.