



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

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

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

לפני כבוד השופט טל פישמן לוי
התובעת:
נגד
הנתבע:
א.נ. נגר נכסים בע"מ
אבי הרנשטיין

פסק דין

1. לפני תביעה שהגישה התובעת במסגרתה מבוקש להורות על סילוק ידו ופינויו של הנתבע מהמושכר - דירת מגורים הנמצאת בקומה ב' ברחוב הלח"י 19 פינת קמואל 90 תל אביב, וידועה כגוש 6135 חלקה 49 (להלן: "המושכר", "הדירה" או "הנכס").
2. הנתבע הוא השוכר אשר מתגורר בנכס.
3. בין הצדדים קיימות מחלוקות רבות, אשר ביניהן מחלוקת בדבר קיומו של הסכם שכירות בין הצדדים, זהות הבעלים של הדירה, מיקומה ומספרה, וכן זכויותיו של הנתבע בדירה. יצוין כבר כעת, כי מדובר בבניין אשר טרם נרשם כבית משותף ועל כן מתנהל כ"מושע". מסיבה זו, ככל הנראה, קיימת אי וודאות רבה באשר לבעלות בדירות בבניין, וכן למיקומן ולגודלן.
4. מערכת היחסים אשר שוררת בין הצדדים היא מערכת יחסית קשה אשר הגיעה אף להגשת תלונות במשטרת ישראל בגין איומים ותקיפה.

תמצית טענות הצדדים

טענות התובעת

5. 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 הנתבע. דירה זו חולקה למספר יחידות. מוסיפה התובעת ומעלה כי מאחר שבניין זה לא נרשם כבית משותף, הרי שמדובר בנכס הרשום כ"מושע".
6. התובעת מציינת כי ביום 10.10.1977 רכש מר אבי נגר, הבעלים של התובעת, את הדירה מושא תביעה זו ממר יצחק זאדה. מר נגר שיפץ את הדירה והשכיר אותה לצדדים שלישיים לאורך השנים תוך שדאג לתחזוקה ולטיפול בדירות מטעם התובעת.
7. התובעת טוענת שבינה לבין הנתבע נכרת הסכם שכירות במהלכו הוסכם על תקופת שכירות מיום 1.7.2019 ועד ליום 1.7.2021. על אף שחלפה התקופה האמורה הנתבע סרב לפנות את המושכר ואף הגדיל לעשות כאשר פלש לדירה הסמוכה, השתלט עליה וזרע בה הרס רב.



8. עוד מעלה התובעת כי מערכת היחסים בין הצדדים מורכבת וקשה, וכי הנתבע תקף את מר נגר וגרם לו חבלות של ממש. עקב כך הוגשו כנגד הנתבע תלונות במשטרת ישראל.
9. התובעת מוסיפה ומפנה לפסק הדין שניתן בת"א 18604/05 ממנו עולה, כך לטענתה, כי היא זכאית לסעד המבוקש כשם שהייתה זכאית לו כשפעלה מול שוכרים נוספים קודמים.
10. בהמשך לכך, מבקשת התובעת להורות על סילוק יד ופינוי של הנתבע מהמושכר ומהדירה הצמודה אליה פלש.

טענות הנתבע

11. ראשית טוען הנתבע, כי יש להורות על מחיקת התביעה על הסף מאחר שאינה מעלה כל עילה וכן מאחר שמדובר בתביעה קנטרנית המהווה שימוש לרעה בהליכי משפט בחוסר תום לב.
12. מוסיף הנתבע ומציין כי מאחר שמדובר ב"מושע", הרי שאין כל מסוימות ביחס להגדרת הנכס וכל שיש לתובעת הוא חלק יחסי בשיעור של 5/372 מהנכס. מעבר לנכס רישום המקרקעין אותו צירפה התובעת לכתב התביעה, אין כל הגדרה או וודאות לגבי הדירה, לא הוצג תשריט ולא קיים הסכם שיתוף. לפיכך, התובעת כלל לא הוכיחה את בעלותה בנכס. לא זו בלבד, אלא שהתובעת מדברת על דירה מס' 3, בעוד שלטענתו הוא גר בדירה מס' 4, ודירה זו מצויה בבעלותה של חלמיש ולא של התובעת.
13. הנתבע מכחיש קיומו של חוזה שכירות בין הצדדים וטוען כי החוזה אשר הוצג מזויף הוא, וכי החתימה המוצגת כחתימת הנתבע - כלל איננה חתימתו. הנתבע טוען שמעולם לא חתם על הסכם שכירות עם התובעת ולפיכך לא נכרת כל חוזה ולא התקיימו דרישות המסוימות וגמירות הדעת. עוד מציין הנתבע כי יש לראות בחוזה כחוזה פסול, בין היתר מאחר שאין זה סביר שהחוזה נחתם ביום 1.7.2021, הוא היום בו מסתיימת גם תקופת השכירות. עוד טוען כי מספר תעודת הזהות שלו המוצג בחוזה השכירות שגוי.
14. הנתבע טוען כי הוא גר בדירה מזה כ-7.5 שנים וכי הוא ממשיך את זכותו של אדם בשם יוסף, אשר עמו התגורר משך כ-3 שנים בדירה.

דין והכרעה

15. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות שהוגשו על ידי הצדדים, שמעתי את העדויות אשר הובאו בפניי, בחנתי ושקלתי את נסיבות העניין, נחה דעתי כי אין לפנות בשלב זה את הנתבע מהמושכר, וזאת מן הטעמים שיפורטו להלן.
16. תחילה ייאמר, כי התובעת אמנם טוענת להיעדר זיקה של הנתבע לנכס, אולם היא לא הצליחה במסגרת הליך זה להוכיח במידה הנדרשת את זיקתה שלה לנכס מושא התביעה. נראה כי קיימים קשיים ראייתיים רבים אשר מונעים את מתן הסעד המבוקש. כך למשל, לא ברור מהו מספרה של הדירה שבענייננו ולא ברורה החלוקה הפנימית אשר בוצעה בה. התובעת טוענת שמדובר בדירה מספר 3 בעוד שהנתבע עומד



על כך שהוא גר בדירה מספר 4.

17. כך גם ביחס לנסח רישום המקרקעין שהובא על ידי התובעת. אין מחלוקת כי התובעת היא הבעלים של 5/372 חלקים מהנכס, אולם לא ניתן ללמוד מנתון זה באופן ברור איזו דירה שייכת למי מהבעלים ומה חלקה של התובעת, על אחת כמה וכמה כאשר הצדדים מעידים כי נעשו שינויים רבים בדירות וכי חלקן פוצלו לשלוש יחידות נפרדות. עוד אוסיף, כי הנסח מעיד על קיומם של בעלים רבים נוספים באותם המקרקעין.

18. כמו כן, הסכם השכירות אשר צורף לכתב התביעה הוא הסכם המעלה סימני שאלה רבים, בעקבותיו אף הועלו טענות כבדות משקל ביחס למהימנותו, לרבות טענת הזיוף שהועלתה על ידי הנתבע. עיון בהסכם מעלה כי קיימים ציורים בצד ההסכם, ישנן תוספות רבות בכתב יד ולא ברור האם הנתבע אכן חתם בכתב ידו על ההסכם. התובעת לא הציגה את הסכם השכירות המקורי, ככל שקיים אחד כזה, ואף לא הוצג בפני בית המשפט תשריט ממשי אשר ניתן להעניק לו משקל ראיתי שיעיד על החלוקה הפנימית בדירה. כמו כן, על אף טענתה של התובעת לפיה קיים הסכם שיתוף בין הבעלים השונים בבניין ביחס לדירות, הרי שהסכם כזה לא הוצג בפניי ולא הוכח קיומו עד לרגע זה.

19. גם בגזרת הנתבע קיים קושי, שכן לאחר שניתחתי את מכלול הנתונים שהובאו בפניי ושקלתי את הראיות אשר הוצגו, אני נוטה לקבל את הטענה לפיה הנתבע אינו עקבי בטיעונו, גרסאותיו אינן מהימנות וקיימות סתירות מרובות בעדויות במשטרה אל מול הדברים אשר נאמרו ונכתבו בהליך שלפניי. עיון בהודעת החשוד (הנתבע כאן) במשטרת ישראל, בהמשך לצו שניתן לבקשת הצדדים וכפי שהובאה בסיכומי התובעת, מלמדת כי הנתבע נחשד בהסגת גבול ופלישה לדירה של חלמיש, ולא לדירת התובעת. אולם בהמשך מציין הנתבע כי הוא שכר ממר נגר את הדירה והוא משלם לו שכר דירה.

20. במסגרת חקירתו בבית המשפט ביום 14.3.2022 טען הנתבע כי הוא נמצא בהליכים לרכישת הנכס מול חברת חלמיש (עמוד 28 שורות 23-32 לפרוטוקול הדיון). מנגד, עמדתה של חברת חלמיש מיום 27.6.2022 אשר צורפה לסיכומי של הנתבע מגלה כי לנתבע אין כל הסכם עם חברת חלמיש ביחס לדירה הנדונה. ואולם באותה הנשימה ייאמר, כי לא ברור האם לתובע יש הסכם כזה. יוער, כי חלמיש לא ציינה האם הדירה נמצאת בבעלותה, אך גם לא הפריכה את הטענה לפיה הדירה שייכת לתובעת. עינינו הרואות כי קיימת עמימות וחוסר וודאות ביחס לזהות הבעלים בדירה, גם לאחר קבלת עמדת חלמיש. בשולי הדברים אציין כי חלמיש בעמדתה מציינת "פינת דרך לוד 19" ולא פינת לח"י 19, כך שהעמימות נמשכת גם בהקשר זה.

21. עוד אציין, כי איני מקבלת את טענתו של הנתבע לפיה הוא התגורר במושכר משך 3 שנים עם אדם בשם יוסף והיה לו לעזר, כך שהוא למעשה ממשיך את זכותו של הדייר הקודם. במהלך חקירתו בבית המשפט ביום 14.3.2022 ציין הנתבע כי הוא התגורר עם יוסף משך 3-4 שנים והוא לא זוכר את שם משפחתו. אין זה סביר בעיניי שאדם יגור עם דייר נוסף בדירת מגורים קטנה משך מספר שנים ולא ידע מה שם משפחתו (ר' עמוד 30 שורות 4-22 לפרוטוקול הדיון). אך מנגד אחדד ואבהיר, כי למרות כל האמור לעיל, אין בכך די כדי להקים לתובעת זכות לפנות את הנתבע כל עוד לא תוכיח זכאותה כנדרש. זכאות כזו לא הוכחה בפניי.

22. מבלי לקבוע מסמרות בעניין הזכויות (סמכות הנתונה לערכאה אחרת), אוסיף כי מעיון במסמכים מאת עיריית תל אביב עולה כי הם מופנים גם כלפי חברת חלמיש בכתובת מושא התביעה. כך גם מעיון בחקירת הנתבע במשטרה עולה כי התלונה מנוסחת כפלישה לדירה של חברת חלמיש.



23. מהתמונה שנפרשה בפני עולה כי לא ברור, נכון לרגע זה, מהי החלוקה בין הדירות בבנין ואיזה דירה שייכת למי מהבעלים. כאשר קיים חוסר ודאות כה מהותי באשר לזכויות הנטענות על כל אחת מהדירות, איני מוצאת לנכון להיעתר לסעד המבוקש. במצב הדברים הנוכחי קיימים סימני שאלה מרובים באשר להתנהלות הצדדים ולדרך בה בחרו לעגן את זכויותיהם. לטעמי, אין זה ראוי להורות על פינוי של הנתבע מהמושכר וליתן את הסעד המבוקש בכתב התביעה, בטרם תתברר המחלוקת המרכזית ותיקבע באופן חד משמעי למי שייכת הבעלות בנכס. כל עוד לא הוכח כי לתובעת זכויות הבעלות והחזקה ביחס לדירה בה שוהה הנתבע, אין מנוס מדחיית התביעה לפינוי המושכר.

24. בשולי הדברים אוסיף, כי עיון בפסק הדין בת"א 18604/05 מפי כב' השופט מנחם קליין, אליו הפנתה התובעת, אין בו כדי להעניק לתובעת זכות בעלות או להשליך על ההליך שלפנינו. פסק הדין העניק לנתבע רשות להתגונן מפני תביעה לצו פינוי מהנכס. אולם אין בכך כל קביעה פוזיטיבית ביחס לזכות הבעלות של התובעת בדירה ואף לא ברור מפסק הדין שהוגש מה היו נסיבות העניין ומה מעמדו של הנתבע שם. מכל מקום, לא מצאתי לנכון להקיש מפסק הדין על זכויות התובעת בעניין שלפניי.

25. אבקש להבהיר כי לפניי תביעת פינוי בלבד, ואיני קובעת דבר ביחס לבעלות בדירה. טענות אלו יכולים הצדדים להביא בפני הערכאה הרלוונטית.

26. סיכומי של דבר, לא הובאו בפניי עדויות מספקות ולא הונחה תשתית ראייתית חזקה דיה על מנת לקבוע באופן ודאי כי התובעת רשאית לדרוש מהנתבע את הסעד המבוקש, וזאת בשים לב לפרטים הרבים אשר מצויים במחלוקת ואינם בהירים, לרבות זהות הבעלים, מיקום המושכר ומספרו, קיומו של תשריט והסכם שיתוף, הליכים לרכישת הנכס וקיומו או היעדרו של חוזה שכירות בין הצדדים. משכך, אין בידי להעניק את הסעד המבוקש ולהורות על פינוי של הנתבע מהמושכר, וזאת מבלי לקבוע מסמרות ביחס לזכות הבעלות של הצדדים.

סוף דבר

27. התביעה נדחית.

28. מוצע לצדדים לפנות לערכאה המוסמכת לשם בחינה והכרעה בדבר הזכויות בנכס.

29. כל צד יישא בהוצאותיו.



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