



ת"פ 47220/11/21 - עומרי ישר נגד יואל בר, תמר בר

בית משפט השלום באשקלון

תפ"מ 47220-11-21 ישר נ' בר ואח'

לפני כב' השופטת הבכירה סבין כהן

תובעים עומרי ישר ע"י ב"כ עוה"ד שרה אמוראי וטמיר כרמי

נגד

נתבעים

1. יואל בר

2. תמר בר ע"י ב"כ עוה"ד עומרי בדש

3. גל בר

פסק דין

תביעה לפינוי מושכר, בית מגורים המצוי ברחוב האפרסמון 27 באשקלון, אשר הושכר על ידי התובע לנתבעים 1-2.

רקע וטענות הצדדים:

1. התובע הינו הבעלים של בית מגורים, הכולל חצר, ברחוב האפרסמון 27 באשקלון (להלן: **"הבית"**, **"הנכס"** או **"המושכר"**).

בין התובע ובין הנתבעים 1, 2 (להלן: **"הנתבעים"**) נחתמו הסכמי שכירות להשכרת הבית, כשתקופת השכירות הוארכה מפעם לפעם על פי הסכמי שכירות חדשים. תקופת השכירות הוארכה, לאחרונה, בהסכם שכירות לתקופה שמיום 1.7.21 ועד ליום 31.7.21.

בתום תקופת השכירות, לאחר שהנתבעים לא פינו את הבית, הודיעו הנתבעים לתובע, כי עקב בעיות אלו ואחרות, הנוגעות בעיקר לעיכובים במועד כניסתם לבית חלופי אותו שכרו, יפנו הנתבעים את הבית רק ביום 24.9.21.

בפועל, פינו הנתבעים, על פי טענתם, את הבית, רק ביום 30.9.21.

2. הגם שהצדדים חלוקים ביניהם בנוגע להתרחשות שעד ליום 30.9.21 ובפרט בנוגע לשאלה, האם הישארותם של הנתבעים בבית עד ליום 30.9.21 היתה בהסכמה, אם לאו, הרי ששאלה זו אינה השאלה הטעונה הכרעה בהליך שלפניי ואיני נדרשת להכריע בה לצורך הכרעה בתובענה.

3. בפועל, לאחר שפינו הנתבעים, על פי טענתם, את הנכס ביום 30.9.21, החל להחזיק בנכס בנם של הנתבעים, הוא הנתבע 3 (להלן: **"הנתבע"**).

הנתבע טוען, כי בינו ובין התובע נכרתו שני הסכמים. ההסכם הראשון, הוא הסכם מכר, לפיו מכר לו התובע את



הבית. ההסכם השני, הוא הסכם שכירות, לפיו השכיר לו התובע, באמצעות אמו, את הבית, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בשיעור של 7,000 ₪, לתקופה בת שנה ושבעה חודשים, כאשר הנתבע שילם עבור שנת השכירות הראשונה את הסכום של 55,000 ₪ מראש, במזומן.

הנתבע הציג בתמיכה לטענותיו שלושה מסמכים ערוכים בכתב יד.

יצוין, כי לתיק בית המשפט הוגשו מסמכים שאינם קריאים. בא כוח התובע פנה למשרד עורכת הדין אשר ערכה עבור הנתבע את כתבי הטענות (והמשך הודיעה, כי אינה מייצגת אותו) ושם העתיק את המסמכים באופן קריא יותר. המסמכים הוצגו לעיון בית המשפט מתוך מכשיר הטלפון של ב"כ התובע ושל אמו של התובע, כאשר מסמך אחד קריא יותר והשניים האחרים קריאים פחות, אם כי ניתנים לקריאה.

4. התובע מצדו, כופר בטענות הנתבע 3 בנוגע לקיומו של הסכם שכירות שנכרת עמו. לטענתו, הנכס לא הוחזר לידיו ולכן יש לפנות את הנתבעים מהבית.

ההליך:

5. העידו לפני התובע וכן אמו, שניהם עורכי דין בעיסוקם. עדותה של האם נדרשה לאור טענת הנתבע, כי חתם עם האם על הסכם שכירות ושילם את הסך של 55,000 ₪. לטענת האם, לא נכרת עמה הסכם כלשהו, היא נאותה לשוחח עם הנתבע, לאור רגשותיה האימהיים כלפי הנתבע, אך לאורך כל הדרך הובהר לנתבע, כי לא ייכרת עמו הסכם שכירות.

התובע צירף הסכמי שכירות שנחתמו בין הצדדים וכן תכתובות בין באי כוח הצדדים ומסרונים שנשלחו בין הצדדים.

הנתבעת 2 (להלן: "הנתבעת") העידה מטעם הנתבעים, כאשר הנתבע 1 לא התייצב לדיון וגם לא הגיש תצהיר מטעמו. גם הנתבעים צרפו התכתבויות בין הצדדים, באמצעות מסרונים.

הנתבע העיד לעצמו והוא צירף כאמור, את ההסכמים שטען, כי נכרתו בין הצדדים.

6. הדיון שהתקיים היה דיון ארוך ומסורבל, אשר נפרס על פני כארבע שעות. היה קושי של ממש לנהל את ההליך לאור התפרצויות חוזרות ונשנות של הנתבע לתוך דברי האחרים, התפרצויות שהיה קושי לעצור וגם חיוב בהוצאות לא הועיל על מנת למנוע אותן. אין ספק, כי אלמלא אותן התפרצויות, ניתן היה לקצר את זמן הדיון בלמעלה ממחצית הזמן.

דין והכרעה:

7. לאחר ששמעתי את הצדדים, הגעתי לכלל מסקנה, כי דין התביעה להתקבל.



הנתבעים טוענים, כי הם פינו בפועל את הבית בסוף חודש ספטמבר, כאשר החזקה בבית הועברה מהם לידי הנתבע.

דומה, כי אין חולק, כי מי שמחזיק בפועל בבית כיום הוא הנתבע ולא בכדי הוגשה התביעה גם כנגדו. הנתבעים מצדם, עברו להתגורר בבית סמוך והנתבע עצמו מחזיק בבית כיום.

8. טענת התובע, כי בבית נותרו מיטלטלין של הנתבעים ולכן יש לראותם כמי שעדיין מחזיקים בפועל בבית, הינה טענה שלא הוכחה. הטענה, כי במקום נותרה בריכת שחייה ניידת, שיש בה כדי להעיד על כך שהנתבעים מחזיקים בבית בפועל, אף היא לא הוכחה, כאשר הנתבע טוען, כי כיום מותקנת בבית בריכה אחרת. ערה אני לכך שהנתבעת אמרה בעדותה, כי אינה יודעת האם הבריכה ומחסן נייד עודם בבית, כך שיש להניח, כי לא פינתה אותם, אלא שכאמור, לא ברור האם מדובר באותה בריכה שעשו בה שימוש הנתבעים, או שאמנם הבריכה הוחלפה על ידי הנתבע באחרת.

דומתני גם, כי אם המחלוקת נגעה לבריכת השחייה, הרי שהתובע יכול היה לסלק את הבריכה, גם אם על חשבון הנתבעים. על פניו התובע לא פינה את הבריכה, אך ורק בשל העובדה שהנתבע מחזיק בפועל בבית ולשם פינוי חפצים, יש לפנות תחילה (או ביחד) את הנתבע וכל עוד הנתבע מחזיק בבית, הרי שלא ניתן, ממילא, לפנות את החפצים שבמקום.

הנני סבורה, לפיכך, וגם לאור מסקנתי להלן, כי אין צורך להכריע בשאלה, האם הנתבעים הותירו בידי הנתבע חפצים כלשהם, אלא השאלה הטעונה הכרעה היא מכוח איזו זכות יכלו הנתבעים להעביר את החזקה בבית לידי הנתבע.

9. בכתב הגנתם, טוענים הנתבעים, כי היחסים בינם ובין הנתבע מעורערים, כפי שהתברר להם, בדיעבד, הנתבע כרת הסכם עם התובע והוא מחזיק בנכס מכוח הסכמות אלו. לנתבעים אין שליטה על הנתבע, המהווה אישיות משפטית נפרדת ולכן, אינם יכולים לקחת אחריות על היותו בדירה.

במהלך הדיון, נשאלה הנתבעת בנוגע להחזרת החזקה בדירה לידי התובע. כפי שהדבר עולה, גם מכתב ההגנה וגם מתוך עדותה של הנתבעת, הרי שבסיום תקופת הסכם השכירות, החל מחוף חודש יולי, שאז היה על הנתבעים לפנות את המושכר, מערכת היחסים בין הצדדים לא היתה טובה, ולטענת הנתבעת, הקשיחו התובע ואמו את לבם. לטענת הנתבעת, היה ידוע, כי הנתבעים יפנו את הבית בסוף חודש ספטמבר.

כאשר נשאלה מדוע לא מסרה את מפתחות הבית לידי התובע, מסרה, כי מערכת היחסים בין הצדדים היתה עכורה וכי ידוע היה, כי בנה מנהל משא ומתן בנוגע להשכרת הבית לידי, כך שהסתפקה בהעברת החזקה בבית לידי הבן.

כך העידה הנתבעת:

"לשאלת בית המשפט

עמוד 3



ש: מדוע כאשר פניית את הנכס לא התקשרת לתובע ואמרת לו פניתי את הנכס בוא קח מפתח.

ת: הם ניתקו איתנו את הקשר, הם היו רעים שלא יכולתי לדבר איתם. הם ידעו הם קיבלו את זה במכתב דרך עו"ד צביקה מעולם, והיה רשום שאנחנו גרים עד ספטמבר ואנחנו יוצאים. הם היו בקשר ודין ודברים ולכן קרה כל הבלגאן.

אני אגיד איזה בלגאן, היא עשתה את זה בכוונה רק כדי שהבית שלהם לא ישאר ריק מהקמצנות שלהם. היא ביקשה מהבן שלי שאני אהיה ערבה לחוזה שכירות, ובגלל שהכרתי את האישה הנחשה הזאת לא הסכמתי לזה. אבל כן היה דין ודברים ביניהם.

במהלך חודש ספטמבר שבועיים אחרונים, האדון עשה סיבוב כל הזמן כדי לראות מתי אנחנו עוברים משם. הוא כל הזמן היה מסתובב שם וככה הם נפגשו. אנחנו רשמנו את זה במכתב תגובה.

ש: יש דרך להעביר שכירות, אדם שמפנה בית צריך להרים טלפון למשכיר ולהגיד לו בוא קח מפתח.

ת: הוא ידע. הם העבירו את זה לבן. הם עשו בלגאן בקשר. והמצב לא היה ברור. אבל זה ממש ברור, אם הם מאפשרים לו להמשיך לגור, אני צריכה לתת לו מפתח והם אפשרו לו לגור.

הוא הבן שלי, הוא בן בית. אני לא צריכה לתת לו מפתח.

אם הם היו מבקשים את המפתח, זה "התאים" להם שהבן שלי ימשיך לגור שם ולשלם שכירות."

מעדותה של הנתבעת עולה, כי הגם שהוסכם לשיטתה, בין הצדדים, בהתאם למכתבו של עו"ד מטעמה על פינוי ביום 24.9.21, הרי שהנתבעים פינו את הנכס ביום 30.9.21, ללא תקשורת של ממש החל ממשלוח המכתב מטעם עורך הדין, מיום 26.8.21 לא הוסכם בין הצדדים דבר באשר לאופן הפינוי והעברת המפתח לידי בנה נעשתה בשים לב לכך שהנתבעת יודעת, כי מתנהל משא ומתן בין הבן ובין התובע.

משא ומתן זה מתנהל לפי שיטת הנתבעת, גם כשהיא יודעת שהתובע מבקש כי הנתבעת תערוב לקיום התחייבותיו של הבן, כשהיא מסרבת לכך, כל שבפועל, היא אינה יודעת מהתובע מה מצבו של המשא ומתן בין הצדדים והאם ישנה נכונות של התובע להשכיר את הנכס לידי הבן.

10. סעיף 10 להסכם השכירות שנכרת בין הצדדים בחודש אוגוסט 2020 קובע מהו האופן שבו יוחזר המושכר למשכיר. בהתאם לתנאי ההסכם, על השוכר למסור את המושכר לחזקתו הבלעדית של המשכיר, כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם. במועד החזרת המושכר לידי המשכיר, יערך פרוטוקול החזרת המושכר, אשר ישקף את מצב המושכר במועד החזרת החזקה בו.

גם הוראת סעיף 20 לחוק השכירות והשאילה, התשל"א - 1971 מטילה על השוכר חובה להחזיר את המושכר לידי המשכיר כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם.



במקרה דנן, הנתבעת מאשרת, כי לא עמדה בקשר עם התובע ואמו, הסיקה, כי יש להעביר את החזקה בנכס לידי בנה וכי בפועל, לא השיבה את החזקה באופן פורמלי לידי התובע.

שעה שלא השיבה הנתבעת את הנכס באופן פורמלי, אף לא הודיעה לתובע, כי הנכס עומד לרשותו, הרי שלא ניתן לראות בהעברת הנכס לידי בנה משום השבת הנכס לידי התובע. בוודאי לא ניתן לומר, כי עצם הידיעה על קיומו של משא ומתן עם הבן מהווה מסירת החזקה בנכס וממילא, שעה שהנתבעים לא השיבו את החזקה בנכס לידי התובע, הרי שהנתבעים אחראים לכל פלישה, או תפיסת חזקה בנכס, עד להחזרת הנכס בפועל לידי התובע.

11. היות שכך, יש לומר, כי אם תפיסת החזקה בבית על ידי הנתבע הינה תפיסת חזקה שלא כדין, אחראים הנתבעים לתפיסת החזקה בנכס ולפינוי הנכס על ידי הבן, המחזיק בנכס מטעמים ובהסכמתם וכל עוד לא הוחזר הנכס לידי התובע, יש לראות בנתבעים כמי שמחזיקים בנכס.

12. מכאן, יש לדון בהחזקתו של הנתבע בנכס, כאשר אם יסתבר, כי היא החזקה שלא כדין, יש בכך כדי להשליך גם על עצם החזקת הנתבעים בנכס.

13. טענת הנתבע לקיומם של הסכמי שכירות והסכם מכר בנוגע לבית לא הוכחה.

הנתבע טוען להסכמים שנערכו בכתב יד. הסכמים אלו אינם מפורטים, בהסכם המשמש לכאורה כהסכם מכר, אין כל פרטים, לרבות מחיר, מועד מסירה, פירוט הבית וכל נתון אחר שיכול להצביע על התקשרות בין הצדדים.

לעשה, בהסכמים הנחזים להיות הסכמים המשקפים את המכר, ישנה התייחסות להסכם שכירות יותר מאשר להסכם מכר. במסמך אחד מצויין, כי מדובר בתשלום שכירות למשך שנה ושבעה חודשים ולאחר מכן הבית ירשם בטאבו, כשאין כל מידע באשר לתוכן הסכם המכר. במסמך השני מצויין, כי הסכם השכירות שנערך עם אמו של התובע, אינו קשור להסכם רכישת הבית. זהו הפירוט היחיד שניתן במסמכים אלו בנוגע למכירת הדירה, כשהמסמך השלישי הוא מסמך העוסק בהשכרת הנכס.

בוודאי לא ניתן ללמוד מתוך מסמכים אלו, מתוך אזכור עקיף של מכירה, על דבר קיומו של הסכם לרכישת הבית.

אין צורך להכביר במלים על דרישת הכתב לצורך עריכת הסכם מכר למכירת נכס מקרקעין. מסמכים אלו, אין בהם כדי לענות על דרישת הכתב שבסעיף 8 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

14. לא מצאתי מקום גם ליתן תוקף כלשהו להסכם השכירות שנערך על ידי הנתבע בינו ובין אמו של התובע, כאשר בהסכם זה מצויין, כי הנתבע משלם את הסכום של ₪ 55,000 עבור שנת השכירות הראשונה (קביעה הסותרת את האמור במסמכים האחרים, שבהם מצויינים דמי שכירות של ₪ 7,000 לחודש. גם אם הייתי מקבלת את טענת הנתבע, כי הסכום של ₪ 55,000 שנכתב בהסכם מהווה הנחה עקב תשלום מראש, הרי שלא ברור מדוע בהסכמים המאוחרים מצויין, כי הנתבע ממשיך לשלם סכום



של 7,000 ₪ וגם לא ניתן כל הסבר מדוע אם שולם תשלום מראש במזומן, יש צורך למסור בנוסף גם שיקים דחויים בגין דמי השכירות השוטפים.

15. אין להכיר בתוקפו של הסכם זה גם בשל הנימוקים הבאים:

- לא הוכחה חתימת אמו של התובע על המסמך, חתימה המוכחשת על ידיה.
- עיון בהסכמים שנכרתו בין הצדדים מלמד, כי גם כאשר הצדדים ביקשו להאריך את תקופת השכירות למשך חודש ימים בלבד, הוארכה התקופה בהסכם מודפס, מסודר ומפורט, כאשר הנתבעת אף טענה, כי התובע הלאה אותה בנוסחים רבים ושונים של הסכמים.
- על ההסכמים הקודמים חתום התובע ולא אמו חתומה, כפי שנעשה בהסכם בכתב יד. חתימת האם בוודאי אינה יכולה לחייב, כאשר אינה בעלת הנכס.
- באחד המסמכים בכתב יד, בהם לכאורה חתומים גם התובע וגם אמו, מצויינים פרטיו המלאים של התובע ואילו לצד שם אמו של התובע, במקום המיועד לציון מספר הזיהוי של האם, מצויין "אמו של עומרי". לנתבע היו את פרטיו של התובע מתוך הסכמי השכירות עם הוריו. פרטיה של אמו של התובע לא היו בידיו ומכאן, סביר להניח, כי לא הושלמו במסמך זה, למרות, שאם המסמך נערך בנוכחות האם, ניתן היה לקבל את פרטיה ולציינם על המסמך, כפי שניתן היה לעשות כן בהסכם השכירות שנחתם ישירות עמה.
- הנתבעת, אמו של הנתבע ציינה, כי התבקשה לערוב להסכם השכירות. האם סרבה. לא נראה סביר בעיניי, כי התובע יוותר על הערבות.
- הנתבע העיד, כי התשלום בסך של 55,000 ₪ שולם במזומן. אין כל תיעוד לתשלום זה והוא עומד בניגוד להוראת החוק לצמצום השימוש במזומן, התשע"ח-2018. לכך יש להוסיף את טענת הנתבע בנוגע לתשלום סכום של כשני מיליון ₪ עבור רכישת הבית, שגם הוא שולם בדרך עלומה.

16. לכך יש להוסיף את התמיהה העולם מקיומו של הסכם שכירות לצד הסכם מכר. הנתבע טוען, כי אמו של התובע ביקשה לחתום עמו על הסכם שכירות, הגם שהתובע ביקש למכור לו את הבית, ולכן הסכים הנתבע לשלם לה את דמי השכירות, הסתירה בהסכמים מעלה אף היא תמיהה בנוגע לגרסה זו ואף אינה מתיישבת עם התכתובת בין הצדדים, ממנה עולה, כי בשום שלב לא הסכימו התובע או אמו להשכיר לנתבע את הבית ומכאן, אין כל בסיס ואחיזה לגרסת הנתבע באשר להסכמת התובע להשכיר לו את הבית ומצאתי מקום לקבל את גרסת התובע, כי לא נחתם עם הנתבע הסכם שכירות ובוודאי לא הסכם מכר, כנגד תשלום תמורה, שלכאורה שילם אותה הנתבע, מבלי שהציג אסמכתא כלשהי לתשלומה.

ומשכך, בהעדר הסכם שכירות תקף, הרי שהנתבע אינו מחזיק בבית כדין ועליו לפנות את הבית.



סוף דבר,

17. סוף דבר, הוכח כי הסכם השכירות שבין התובע ובין הנתבעים בא אל סיומו והחזקה לא הוחזרה לידי התובע.

אני מחייבת את הנתבעים לפיכך, לפנות את הבית המצוי ברחוב האפרסמון 27 באשקלון, הידוע כגוש 1958, חלק מחלקות 29, 22, 131, מגרש 166, קוטג' מספר 16, ולהחזירו לידי התובע כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, לרבות מבנם, הוא הנתבע.

על הנתבע עצמו, אשר לא הוכיח קיומו של הסכם שכירות תקף בינו ובין התובע לפנות אף הוא את הנכס.

18. בשים לב לכך שהנתבעים 1, 2, ככל הנראה אינם מחזיקים בנכס בפועל והם מצהירים כי אינם מחזיקים בבית בפועל, הרי שהתובע פטור מלפנות את הנתבעים 1, 2 מהנכס, מבלי לפגוע מחובתם הם לדאוג לפינוי הנכס.

יש לראות בפינוי הנתבע כפינוי הנתבעים בפועל, ללא צורך בפינויים הם.

19. הנתבעים 1, 2, 3 ישאו בהוצאות התובע, בשיעור אגרות המשפט, כדי שיעורם ושכר העדה, בסכום של ₪ 250 וכן ישאו בשכ"ט ב"כ התובע בסכום של ₪ 11,700.

ניתן היום, כ"ח שבט תשפ"ב, 30 ינואר 2022, בהעדר הצדדים.