



## ת"פ 51049/06/22 - מיכל לוסטיג, גבע כהן נגד מאיו היבה, אליאס היבה, ישראל מרגלית

בית משפט השלום בחיפה

תפ"מ 51049-06-22 לוסטיג ואח' נ' מאיו ואח'  
תיק חיצוני:

|             |                                                  |
|-------------|--------------------------------------------------|
| בפני תובעים | כבוד השופטת ג'אדה בסול                           |
| נגד נתבעים  | 1. מיכל לוסטיג<br>2. גבע כהן                     |
|             | 1. מאיו היבה<br>2. אליאס היבה<br>3. ישראל מרגלית |

### פסק דין

1. עסקינן בתביעה לפינוי מושכר.
2. התובעים הם הבעלים הרשום של נכס הנמצא ברחוב הפקדון 7 פינת הנאמנים 6 הידוע כגוש 10834 חלקה 146, בניין בן שלוש קומות ובו חמש יחידות, כאשר החלק הרלוונטי לענייננו הוא קומת הקרקע, שם קיימות שלוש חנויות, כאשר בקומה הראשונה והשנייה, יש דירת מגורים בכל קומה.
3. התביעה, כאמור, היא לפינוי הנתבעים מהחנויות הנמצאות באותו נכס, שוהם מחזיקים בהם, על פי הנתען, שלא כדין, וללא הסכמת התובעים.
4. התובעים הם ילדיה של המנוחה הגב' חנה כהן ז"ל ויורשיה החוקיים וקיבלו את הזכויות בנכס מכוח ירושתם את אמם המנוחה אשר הלכה לבית עולמה בשנת 2019.
5. על פי הנתען בכתב התביעה הנתבעים 1 ו-2 פלשו ומחזיקים שלא כדין, ללא הרשאה וללא מתן תמורה כלשהי, בחלק הנכסים הממוקמים בקומת הקרקע של הנכס הנ"ל, וזאת לאחר בדיקה שהתובעים ביצעו בין היתר באגף הארנונה של עיריית חיפה, ולפי המידע שהם קיבלו, הנתבעים הנ"ל מחזיקים באותם חלקים של הנכס מאז חודש ינואר 2018, כאשר הנתבעת 1 רשומה כמחזיקה לצרכי ארנונה בנכס שמספרו 1068325 בגודל של 14 מ"ר בקומת הקרקע שבבניין ועל פי דיווחה של הנתבעת מאותה שנה הנכס מסווג כעסק. עוד טוענים התובעים כי הנתבע 3 פלש ועושה שימוש בחלק מהנכס בקומת הקרקע בשטח פינתי של 16-18 מ"ר, בו מתקיים עסק לחלפנות כספים (צ'יינג) ועל פי בדיקה שהתובעים ביצעו באגף הארנונה של עיריית חיפה, אותו נתבע אינו רשום כמחזיק ואיננו משלם ארנונה.



6. התובעים בבדיקתם את פרטי העניין ניהלו אף התכתבויות עם ב"כ הנתבע 3 וכפי שנמסר להם הנתבע שכר את המקום מנתבעים 1 ו-2, וכי קודם לכן הוא שכר את המקום ממחזיק קודם שהיה דייר מוגן בנכס בשם מר אהרון אמונה.
7. לפי התובעים, הנתבעים הנ"ל מחזיקים באותם חלקים של הנכס ללא הסכמתם, ללא אישורם וללא תשלום תמורה כלשהי ואין ביניהם כל היכרות.
8. לאור העובדה שהנתבעים הנ"ל מחזיקים באותם חלקים של הנכס שלא כדין, עתרו התובעים לסלק את ידם מהנכס.
9. כפי שצויין לעיל, התובעים השיגו מסמכים דרך אגף הארנונה של עיריית חיפה ושם נמסר להם כי הדיווח של הנתבעת 1 לאגף הארנונה בינואר 2018 נעשה על בסיס עסקת חילופי מחזיקים והנתבעת המציאה לאגף הארנונה במסגרת בקשתה לשינוי פרטי המחזיק מכתב מתאריך 6.11.16 החתום על ידי אהרון אמונה, שם הוא מציין שהוא מבקש להעביר את הזכויות שלו בחנות לידי הנתבעת 1 בתמורה לתשלום הסך של 25,000 ₪. עוד צירפה הנתבעת לאגף הארנונה תצהיר דייר יוצא ותצהיר דייר נכנס אשר נערכו בפברואר 2018 בפני עו"ד.
10. לפי התובעים לא מר אמונה ולא הנתבעים פעלו בהתאם למנגנון הקבוע להעברת הזכויות הקבוע בחוק הגנת הדייר, על אף שבתצהירים עליהם החתומים, תצהיר דייר יוצא ותצהיר דייר נכנס, הם הצהירו כי בכוונתם לפעול בהתאם, קרי קבלת הסכמת הדיירים להעברת הזכויות, תשלום חלק בעלים בדמי המפתח וככל שהדבר לא ניתן לפנות בהליך לבית המשפט. באותם תצהירים של הדייר היוצא והדייר הנכנס, נטען כי הבעלים לא ניתנים לאיתור מזה 10 שנים.
11. עוד מצינים התובעים בכתב תביעתם כי הנכס שלטענת הנתבעים הם מחזיקים בו כדיירים מוגנים לאור העברת הזכויות שבוצעה בינם לבין מר אמונה, הרי שלא יכול להיות חולק כי הזכויות לא השתכללו כי לא הושלמה העסקה.
12. כך גם הנכס הנוסף הממוקם בקומת הקרקע בגודל של בין 16-18 מ"ר, בו מחזיק הנתבע 3, כאשר על פי התובעים אותו מר אמונה שהיה דייר מוגן רק בנכס הראשון, הרי בחנות השנייה הגדולה יותר, אותו מר אמונה היה דייר בלתי מוגן בנכס בשטח של כ-20 מ"ר בין השנים 1991-2007, אך החזקה באותו נכס הושבה לבעלים עוד בשנת 2008, ואמם של התובעים המנוחה, היא זו שרשומה בנכס לצרכי ארנונה, ומכאן שעסקינן בנכס שגם לאותו מר אמונה לא היו זכויות כלל.
13. לפי התובעים בסקירתם את ההיסטוריה של השכירות בנכס, אותו מר אמונה החזיק בעבר בשני נכסים, האחד כדייר מוגן והשני במסגרת הסכם שכירות בלתי מוגנת, כאשר שני הנכסים הנ"ל אוחדו בהסכמת הבעלים לצרכי ארנונה ומר אמונה ניהל במקום חנות פרחים.
14. עם סיום הסכם השכירות הבלתי מוגנת והארכות של אותו הסכם, ובחודש ינואר 2008 ביקש אביהם המנוח של התובעים מעיריית חיפה לפצל את חשבונות הארנונה בהתאם לדיווח, כאשר שטח חנות הפרחים הוקטן בחזרה ל-14 מ"ר לצרכי ארנונה ואילו יתרת השטח של 20 מ"ר הוחזרה לבעלים הגב' חנה כהן ז"ל והיא זו שחוייבה בתשלומי הארנונה.
15. התובעים לא היו מעורבים בניהול נכסיהם של הוריהם ורק לאחר שאימם המנוחה הייתה במצב סיעודי ואף סבלה



מדמנציה הם הגיעו לנכס כדי לבדוק את המצב בשטח, מאחר ובאותה תקופה רק דיירת אחת של אחת מדירות המגורים העבירה את דמי השכירות.

16. באותו ביקור התברר לתובעים דבר החזקתם של הנתבעים או מי מהם בחנויות אשר בקומת הקרקע.

17. באותו מעמד שהתובעים שהגיעו למקום, כך כתב התביעה, הגיע עו"ד אבו סינה, אשר זימן את התובעים לשיחה במשרדו ובין הצדדים התנהלו דין ודברים. לאחר הדין ודברים שהתנהלו בין הצדדים ביקשו התובעים מהנתבעים לסלק את ידם מהנכס. בהמשך, בין הצדדים התנהלו דין ודברים בסיועו של אותו עו"ד אבו סינה, כאשר על פי טענת התובעים, הנתבעים 1-2 לא הכירו בזכותם בנכס כבעלים וסרבו לפנות את הנכס.

18. חודשים ספורים לאחר מכן נפטרה אמם המנוחה של התובעים שהייתה הבעלים של הנכס כאמור, ורק בחודש מאי 2021 הוסדר מעמד של התובעים בתור יורשיה של אמם המנוחה כבעלים בנכס.

19. לפי התובעים, העיכוב בהסדרת זכויותיהם בנכס וכן מגיפת הקורונה עיכבו את הטיפול שלהם בעניין נשוא הדיון והתביעה הוגשה כאמור רק בחודש יוני 2022.

20. להגשת התביעה קדמה פניה בשם התובעים בדרישה לסילוק ידם של הנתבעים מהנכס, אך ללא הועיל, כאשר במכתב התשובה של הנתבע 3 שנשלח לתובעים, העלה הנ"ל טענות באשר לזכויותיו בנכס ולהשקעות שהשקיע במקום וכי הוא מסרב לפנות את הנכס ללא החלטה שיפוטית.

21. הנתבעים 1 ו-2 טענו כי הם זוכים למעמד של דיירים מוגנים ועל כן סרבו להתפנות.

22. בטרם אמשיך בדיון אציין כי מאחר והנכס איננו רשום כבית משותף כפי שצוין לעיל, אין תתי חלקות של כל חנות וחנות בנפרד ובהגדרת הנכס ציינה ב"כ התובעים את מספר הנכס במחלקת הארנונה של עיריית חיפה.

23. הנתבע 3 לא הגיש כתב הגנה ולא התייצב לדיון אליו זומן כדן. מכאן שהתובעים זכאים לקבל פסק דין נגדו על סמך כתב התביעה והמסמכים שצורפו ובהעדר כתב הגנה או התייצבות מטעמו כאמור.

24. באשר לנתבעים 1 ו-2, הנ"ל טענו כי התביעה מתייחסת לשתי חנויות בקומת הקרקע. האחת של עסק להמרת מטבע, והשני מחסן הצמוד לאותו עסק כאשר על פי טענת הנתבעים אין להם כל זיקה לאותו מחסן.

25. יובהר כבר עתה כי על פי תיאור הנכס בכתב התביעה לרבות מספר הנכס באגף הארנונה של עיריית חיפה, מדובר בעסק נוסף המשמש כמזנון או כפי שהצדדים התייחסו לאותו עסק בשם "הבגט", ומכאן שעסקינן בטענה מיתממת של הנתבעים.

26. לפי טענת הנתבעים ביחס לאותו עסק של המרת המטבע, הם רכשו את זכויותיו של מר אהרון אמונה אשר החזיק בנכס כדייר מוגן והם זוכים למעמד של דייר מוגן במקומו.

27. לפי טענת הנתבעים, העסקה בוצעה תוך קבלת ייעוץ משפטי על ידי עו"ד והם הסתמכו עליו בתום לב ובהתאם הם שילמו את דמי המפתח למר אמונה והחליפו אותו בנכס. הנתבעים הפנו למסמכים אשר צוינו אף בכתב התביעה של העברת הזכויות ובהתאם לגרסתם הם מחזיקים במקום עוד משנת 2016.



28. לפי טענת הנתבעים אותו מר אמונה ציין בפניהם, וכי היה ידוע לכולם, כי המנוחה, הגב' חנה כהן ז"ל, הביעה עמדתה לא אחת כי היא אישה חולה, כי בעלה חולה, כי שניהם באים בימים ואין להם כל ענין בנכס ואין זה משנה מבחינתם מי יחזיק בחנות ומה יעשה באותה חנות, כל עוד המקום פתוח והבניין מתוחזק.
29. כך לשיטתם של הנתבעים הביעה הגב' כהן הבעלים המקורי של הנכס אדישות לגבי החנות, הביעה תחושה כי מדובר בנכס שמכביד עליה ונתנה הסכמתה לכל הפעולות שבוצעו על ידי המחזיקים לרבות הנתבעים עצמם.
30. בהסתמך על מצג זה, כך הנתבעים, הם התקשרו בהסכם עם אותו מר אמונה להעברת הזכויות בדיירות מוגנת. השקיעו בחנות סכומים ניכרים והם מפעילים עסק המהווה את מקור פרנסתם.
31. הנתבעים טענו בכתב ההגנה כי מדובר בבניין שהיה נמצא במצב רעוע ביותר, הוכרז כמבנה מסוכן שאינו ראוי לשימוש והשקיעו כספים רבים של מאות אלפי שקלים לצורך שיפוץ הנכס וקיום הדרישה על מבנה מסוכן, ואף השביחו את הנכס.
32. אציין כבר עתה כי עסקינן בטענה מופרכת ובלתי הגיונית בעליל, והיא נועדה להכשיר את מעשי הנתבעים.
33. לפי הנתבעים בשנת 2019 הגיע התובע שהציג עצמו כנציג הבעלים והצדדים התנהלו דין ודברים ליישוב ההדורים בהסדרת החזקתם של הנתבעים בנכס ולגישתם של הנתבעים בסיום הפגישה שהתקיימה ביניהם, הושגה הסכמה מול התובע ונותר היה "לסגור פינות", אך התובע נעלם, לא יצר עימם קשר ובחלוף 3 שנים חודש העניין והוגשה התביעה.
34. הנתבעים טענו בין היתר כי עסקינן בהליך שאיננו מתאים להתברר בסדר דין מהיר כי מדובר במחלוקת סבוכה ובעת שהנתבעים טוענים לזכויות של דיירים מוגנים, הרי שההליך איננו מתאים כאמור בסדר דין מהיר והם עתרו.
35. בקשתם שלה נתבעים הועברה לתגובת התובעים וצוין מפורשות כי מועד הדיון יתקיים כסדרו וכי ככל שטענת הנתבעים להעברת הדיון בהליך לפסים של תביעה רגילה, הדיון יתקיים לגופו וכי על הצדדים להגיש ראיותיהם ולפעול בהתאם להוראות התקנות לבירור המחלוקת.
36. בפתח הדיון שהתנהל אתמול, טען ב"כ הנתבעים שוב כי יש להעביר את המחלוקת לסדר דין רגיל ולא לנהל את הדיון בסדר דין מהיר. התובעים התנגדו לבקשה. בהתאם להחלטה שניתנה מהנימוקים שפורטו באותה החלטה, הדיון התנהל כסדרו בסדר דין מהיר.
37. תקנה 78 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 קובעת את סוגי ההליכים שניתן לקיים בסדר דין מהיר והכוללים בין היתר:

78.(א) פרק זה יחול על תביעה, באחד ממקרים אלה:

.....

(2) תביעה לפינוי מושכר.

(ב) בית המשפט רשאי להורות כי תביעה המוגשת לבית משפט השלום, שאינה תביעה הנדונה במסלול דיון



מהיר, תידון כתביעה במסלול כאמור, אם סבר כי היא מתאימה לכך.

38. אוסיף ואציין כי בעת מדובר במחלוקת שאיננה סבוכה ושניתן לברר אותה במתכונת של ההליך המיוחד של סדר דין מהיר, אין כל הצדקה להתמשכות ההליך.

39. מכאן שגם על פי הוראת התקנות, במקרה דנן, אין כל מניעה לניהול ההליך בסדר דין מהיר.

40. במקרה דנן, עיקר טענת הנתבעים היא הם הופכים למעמד של דיירים מוגנים, אבל גם על פי המסמכים שהם צירפו ניתן לראות בבירור כי זכותם לא השתכללה כלל. כאשר בתצהירי הדייר היוצא והדייר הנכנס, נרשם מפורשות:

"3. תצהיר זה הינו תצהיר דייר נכנס/ יוצא והוא מופנה בין היתר לבעלי הנכס על מנת להסדיר את הפן הכספי ועל מנת לפעול לפי מצוות החוק.

4. ידוע לנו שחובתנו לקבל את הסכמת הבעלים וחובה זו מוטלת עלינו ואני אפעל על מנת לקבלה בשים לב שהבעלים נעדרים יותר מ-10 שנים ואין להם עקבות אבל על פי ייעוץ משפטי יש לפנות לבית המשפט בבקשה ועל פי הנחיית בית המשפט יש לפעול."

41. הצהרה זו כאמור נכללה הן בתצהירי הדייר היוצא והן בתצהירי הדייר הנכנס ואין חולק כי ההליך לא הושלם, לא נתבקשה ולא נתקבלה הסכמת הבעלים, לא נעשתה פניה לבית המשפט לאישור העברת הזכויות, חלקו של בעל הבית בדמי המפתח לא שולם והנתבעים אינם משלמים דמי שכירות לכל גורם כלשהו מאז כניסתם לנכס.

42. במצב דברים זה, הנתבעים אינם יכולים לטעון לזכות כלשהי להחזיק בנכס ולכפות את עצמם תוך פגיעה בקניינם של התובעים ללא כל בסיס שבדין ועת, גם לשיטתם, הליך העברת הזכויות לא הושלם והם אינם משלמים דמי שכירות לגורם כלשהו.

43. גם ההצהרה באותם תצהירים כי הבעלים נעלם, לא בוססה דייה והיא נועדה ככל הנראה להציג מצג לפיו לא היה ניתן לפנות לבעלים לאישור העברת הזכויות, אם גם אם כך היו פני הדברים הרי שעל מנת שזכויות הנתבעים ישתכללו היה עליהם לפנות לבית המשפט על מנת לאשר את העברת הזכויות, ואין חולק כי הנתבעים לא עשו כן.

44. הנתבעים בבקשתם להעברת הדיון לפסים של תביעה רגילה, ציינו כי עסקינן בשני עסקים, האחד, עסק להמרת מטבע והשני מזנון, אך תוך היתממות הם טענו בכתב ההגנה כי העסק השני או הנכס השני הוא מחסן הצמוד לעסק להמרת מטבע ומכאן כך לפי ב"כ הנתבעים במהלך הדיון לא הייתה התייחסות בכתב ההגנה לעסק הנוסף של המזנון.

45. כפי שכבר ציינתי לעיל, הרי הגדרת הנכס נעשתה בין היתר על ידי ציון מספר הנכס באגף הארנונה והנתבעים ידעו היטב כי עסקינן גם בעסק של המזנון וחיזוק לכך ניתן למצוא אכן באותה בקשה להעברת הדיון לפסים של תביעה רגילה.

46. במהלך הדיון לפני נחקרה התובעת ומטעם הנתבעים, העידו נתבעים 1 ו-2 ושאלו אודות העסק הנוסף של



המזנון, שם הארנונה רשומה עדיין על שם הבעלים והנתבעת אף אישרה כי אין היא משלמת ארנונה על אותו עסק ולא הצליחה כדבריה להעביר את החזקה בנכס על שמה. במהלך הדיון התברר כי אותו עסק לטענת הנתבעים נרכש על ידי מחזיק קודם, אם כי הנתבעת במהלך עדותה טענה לסירוגין כי פעם אחת מדובר כי הנכס היה נטוש ופעם אחרת רכשו את הנכס ממחזיק קודם.

47. הנתבעים לא זימנו את אותו מר אמונה או את אותו עו"ד שעל פי טענתם, הם פעלו על פי ייעוץ משפטי שקיבלו ממנו, ועל אף ההחלטה כי על הצדדים להתכונן לדיון לגופו של עניין, ולהביא את ראיותיהם, ככל שהבקשה להעברת ההליך לפסים של תביעה רגילה, תידחה.

48. אי זימון עדים רלוונטיים ע"י הנתבעים, נזקף לחובתם, כפי החזקה הידועה בדבר אי זימון עד רלוונטי, כך שלו היה מוזמן, עדותו הייתה פועלת לרעתו של אותו בעל דין.

49. כפי שצינתי, בכתב ההגנה לא הייתה כל התייחסות לאותו עסק "הבאגט", על אף העובדה שעל פי מספר הנכס כפי ההגדרה והתיאור בכתב התביעה, גם עסק זה הוא חלק מתביעתם של התובעים.

50. לאור ההתרשמות מחקירתם של הצדדים לפניי, ניתן לקבוע בבירור בהתאם להתרשמות השלילית מעדותם של הנתבעים והתנהגותם במהלך הדיון, עושה רושם, אם כי לא ניתן לקבוע מסמרות בדבר, כי מדובר במי שהשתלטו על נכס שסברו כי הוא נטוש וביקשו לנכס אותו לעצמם.

51. הטענה כי הנתבעים ביצעו שיפוצים מסיביים דווקא מחזקת מסקנה זו, כאשר אדם מחזיק בנכס שאיננו שלו ומבצע בו שיפוצים ועבודות, תוך רמיסה של זכויות הבעלים החוקי, עת מדובר בבעלים באים בימים, הסובלים ממחלות ואינם מתגוררים בעיר חיפה, מחזקת את המסקנה כי הנתבעים ביקשו להשתלט על אותו נכס שלא כדין, ואין לתת לכך יד.

52. מהמסמכים שהוגשו לרבות המסמכים שהנתבעים עצמם צירפו ניתן לקבוע בוודאות כי לנתבעים אין כל זכות חוקית להחזיק בעסקים הנ"ל ודין התביעה לסילוק ידם מהמקום להתקבל.

53. על כן אני מקבלת את התביעה ומורה לנתבעים לפנות ולסלק את ידם מהנכס בקומת הקרקע בבניין המצוי ברחוב הפקדון 7 פינת הנאמנים 6 הידוע כגוש 10834 חלקה 146, הנכסים הרשומים באגף הארנונה כמס' 1068325 ונכס מס' 2018054 כמפורט בתחילת פסק הדין ולמסור בו את החזקה לידי התובעים כשהוא נקי מכל חפץ או אדם השייך להם.

54. הנתבעים יסלקו את ידם מהנכס תוך לא יאוחר מ-7 ימים מהיום שאם לא כן יהיו התובעים רשאים לנקוט בהליכי הוצל"פ לשם הוצאתם מהמקום.

55. לאחר שנתבע 3 לא התגונן ולא התייצב לדיון וכפי שצינתי בראשית פסק הדין, אני מקבלת את התביעה גם לגביו, כך שעליו לסלק את ידו ולפנות את הנכס כפי תיאורו בתחילת פסק הדין במועדים שצינתי גם לגבי נתבעים 1 ו-2.

56. הנתבעים יחד ולחוד ישאו בהוצאות התובעים בגין הליך זה, בגין האגרה ששולמה כפי ששולמה וכן שכ"ט עו"ד על סך 10,000 ₪.



המזכירות תמציא פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, ה' כסלו תשפ"ג, 29 נובמבר 2022, בהעדר  
הצדדים.