



ת"פ 7200/08/22 - מאור זקין נגד נחמה זיתוני

בית משפט השלום בחיפה

תפ"מ 7200-08-22 זקין נ' זיתוני

בפני
התובע
נגד
הנתבעת
החלטה

כבוד השופטת קרן מרגולין-פלדמן
מאור זקין
נחמה זיתוני

במסגרת כתב ההגנה עתרה הנתבעת, בין היתר להעברת הדיון לסדר דין רגיל. לאחר שעיינתי בכתב ההגנה ובתגובה ואף לאחר שמצאתי בנסיבות העניין ולאור חוסר הבהירות בטענות כתב ההגנה בהקשר זה לאפשר את הגשת התשובה לתגובה, ועיינתי אף בתשובה, מצאתי לנכון לקבוע כי דין הבקשה להתקבל. להלן טעמיי -

1. התובע טוען כי רכש מאת מר דבוסקין את זכויותיו בנכס נשוא הדיון כאן, וכי בהתאמה בא הוא בנעלי מר דבוסקין אף בכל הנוגע לזכות לגבות דמי שכירות מאת הנתבעת מכח הסכם השכירות שנערך בין השניים. עוד טען כי הצדדים כאן פעלו בהתאם עד אשר ביקש לעגן את ההסכמות ביניהם במסגרת הסכם שכירות והנתבעת סירבה וחדלה מלשלם את דמי השכירות. במצב דברים זה ביקש התובע להורות על פינויה בהליך מזורז זה.

2. הנתבעת ביקשה למחוק את כותרת התביעה בטענה כי בין הצדדים לא נערך מעולם הסכם שכירות, ועל כן אין עומדת לתובע זכות להגיש תביעתו במתכונת הנוכחית. עוד ביקשה הנתבעת לקבוע כי התובע אף אינו אוחז בזכות החזקה בנכס הגוברת על זכותה-שלה, מכח הנסיבות המתוארות בכתב הגנתה, ועל כן ממילא לא יוכל לתבוע פינוי במתכונת הדיון המהיר.

3. לשיטתה, התובע הוא שותפו העסקי של מר דבוסקין ועשה עימו יד אחת בכל הנוגע לעסקה דנן ולעסקאות נוספות במסגרתן הונו את הנתבעת. לעיצומה של עסקת מכירת הנכס הנוכחי טוענת הנתבעת כי היתה הבעלים של הנכס עובר לעסקת המכר וכי העסקה שנערכה בינה לבין מר דבוסקין (להלן: **עסקת התובעת-דבוסקין**) היא עסקה למראית עין ודינה להתבטל (לא למותר לציין כבר בשלב זה כי תביעה לביטול הסכם המכר שנערך בין הנתבעת לבין מר דבוסקין היא תביעה ביחס לזכויות בעלות במקרקעין, משהושלם הסכם זה ברישום הזכויות על שמו של מר דבוסקין בלשכת רישום המקרקעין, שאינה בתחום סמכותו של ביהמ"ש כאן).

4. כן טוענת הנתבעת כי העסקה שבין מר דבוסקין לבין התובע (להלן: **עסקת דבוסקין-התובע**) אף היא עסקה למראית עין שדינה להתבטל.

5. לבסוף טוענת הנתבעת כי במסגרת עסקת התובעת-דבוסקין נותר מר דבוסקין חב כלפיה בחוב שעולה על מיליון ₪ מתוך התמורה המוסכמת, וכי בהתאמה עומדת לה זכות עיכובן ביחס למסירת החזקה בדירה נשוא הדיון לידי



(למעשה טוענת כי חובתה להעברת החזקה בנכס לידי מר דבוסקין והבאים בנעליו כפופה לזכותה לקבלת יתרת תמורת המכר שטרם שולמה ושלובה בה), באופן שמאין כל טענה לזכות לקבלת דמי שכירות מאת מר דבוסקין ו/או מטעם התובע הבא בנעליו. יצוין כי לתובעת טיעונים לעניין התשלומים ששולמו על ידה לאורך השנים, אשר אין מקום להרחיב ביחס אליהם בשלב הדיון הנוכחי.

6. בנסיבות אלו מבקשת הנתבעת להורות על העברת הדיון לסדר דין רגיל, המאפשר בין היתר קיום הליכים של גילוי מסמכים, הנדרשים לה לשיטתה לצורך הוכחת הגנתה.

7. אבהיר כי השאלה מהי זכותו של התובע בנכס, באילו נסיבות נרכשה והאם זו גוברת על מגבלות בזכותו של מר דבוסקין ביחס לנכס, אם וככל שיוכח כי קיימות, היא שאלה מהותית המחייבת בחינה עובר למתן הוראות לפינוי.

8. במסגרת שאלה זו יש לבחון האם השטר מכוחו נרשמה הערת אזהרה לטובת התובע מעידה על מכירת מלוא זכויותיו של מר דבוסקין לתובע? האם ידע התובע במועד עריכת הסכם דבוסקין-התובע כי לנתבעת טענות בנוגע לעסקת המכר שבינה לבין מר דבוסקין? האם היה התובע מעורב בעסקת הנתבעת-דבוסקין, ואם כן מה היתה מידת מעורבותו? האם נותרה יתרת זכות לטובת הנתבעת בקשר עם עסקת הנתבעת-דבוסקין? ככל שקיימת יתרה - האם מדובר בחובה השלובה בחובת מסירת החזקה על פי עסקת הנתבעת-דבוסקין? האם עמדה הנתבעת על זכותה לדחיית מועד המסירה בגין אי השלמת התמורה? האם ידע התובע כי לנתבעת זכות להחזיק בנכס בנסיבות העניין? כל אלו הן שאלות שדומה כי אין מנוס מלדון בהן במסגרת הדיון הנוכחי, ואשר מחייבות בירור מעמיק שהיקפו חורג ממסגרת הדיון בסדר דין מהיר.

9. ועוד - אין חולק כי בין התובע לנתבעת לא נערך כל הסכם שכירות. התובע טוען כי הסכם כאמור נערך בין התובע לבין מר דבוסקין, אך כזה לא הונח לפניי וחזקה כי לו נערך בכתב - היה התובע מציגו לעיוני.

10. סעיף 79(א) לחוק המקרקעין קובע כי על אף חובת הכתב החלה על כל עסקה במקרקעין הרי שעסקת שכירות לתקופה הקצרה מחמש שנים אינה חייבת כתב. פועל יוצא הוא כי עסקת שכירות לתקופה הארוכה מחמש שנים ממילא חייבת להיערך בכתב.

11. במקרה הנוכחי טוען התובע כי הנתבעת מתגוררת בשכירות מאז עסקת המכר שערכה עם מר דבוסקין, קרי בשנת 1996. התובע טוען כי רכש את הנכס בשנת 2022, ומשמעות הדבר היא כי עסקת דבוסקין-התובע נערכה לאחר שתוקפו של כל הסכם בעל פה להשכרת הנכס, אם היה קיים, פקע זה מכבר, בהעדר כתב.

12. הנה כי כן דומה לכאורה כי מעולם לא עמד כל הסכם שכירות בר תוקף בין התובע לבין הנתבעת.

בנסיבות העניין, ולאחר ששקלתי את טיעוני הצדדים, מצאתי כי מסגרת הדיון המהיר אינה נכונה לבירור ההליך הנוכחי, וכי יש להורות על העברת הדיון לסדר דין רגיל.

התובע רשאי לתקן את כתב תביעתו בהתאם עד ליום 22.11.22 והנתבעת רשאית לתקן את ככתב ההגנה מטעמה עד ליום 22.12.22. צד שלא יגיש כתב טענות מתוקן יראו אותו כמי שמבקש למחוק את כותרת כתב טענותיו בלבד. הוראות לקביעת התיק להמשך תינתנה בחלוף המועדים לתיקון.



התובע יישא בהוצאות הנתבעת בגין הדיון בבקשה למחיקת כותרת בסך של 2,500 ₪ ללא קשר לתוצאות ההליך. סכום זה יישא הפרשי הצדה וריבית מהיום ועד ליום התשלום בפועל.

המזכירות תעביר העתק מן ההחלטה לצדדים ותעביר את ההליך לסדר דין רגיל.

ניתנה היום, י"ד חשוון תשפ"ג, 08 נובמבר 2022, בהעדר
הצדדים.