



ת"פ 26029/05/21 - מרסל טנגי בטיטו נגד סימון ביטון, דרור מרדכי ביטון

בית משפט השלום בצפת

תפ"מ 26029-05-21 טנגי בטיטו נ' ביטון ואח'
תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט רונן פיין
תובעת
נגד
נתבעים
מרסל טנגי בטיטו
1. סימון ביטון
2. דרור מרדכי ביטון

החלטה

1. עסקינן בתביעה לפינוי מושכר אשר הוגשה בהתאם להוראות תקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט - 2018 (להלן: "**התקנות/תקנות סד"א**").
2. במסגרת כתב הגנתם כנגד התביעה, טענו הנתבעים כי יש להעביר התביעה לפסים של תביעה רגילה. בהתאם להחלטה מיום 13/6/21 נדרשה התובעת להגיש תשובה לטענת הנתבעים וזו הוגשה.

טענות הצדדים בתמצית

3. לטענת הנתבעים תביעה זו איננה יכולה להתברר כ"תביעה לפינוי מושכר", שכן לא קיים הסכם שכירות בין הצדדים. לטענתם הדירה ניתנה להם לשימושם ולא כנגד תשלום דמי שכירות. לטענתם לא נקבעו דמי שכירות, לא נקבעה תקופת שכירות והדירה ניתנה להם לשימושם לכל ימי חייהם.
4. עוד טוענים הנתבעים כי השקיעו כספים רבים בשיפוץ הדירה נשוא התביעה, כל הונם, כ- 600,000 ₪ וגרמו להשבחת הדירה. לטענתם הם מחזיקים הדירה תקופה ממושכת של כ- 22 שנים והתובעת מעולם לא נקטה בהליכים כנגדם ולרבות לא בדרישה לתשלום דמי שכירות או לפינוי וכן לא העמידה בפניהם כל מגבלה על שימוש בדירה.
5. בנוסף טוענים הנתבעים כי יש להעביר הדיון לפסים של תביעה רגילה הואיל ואין מדובר בתביעה רגילה של שוכר-משכיר וכי התביעה איננה מתאימה להתנהל בדיון מהיר, שכן מדובר בתביעה מורכבת, הן משפטית והן בנוגע לעובדות אשר יש לברר וכן כי בכוונתם להגיש תביעה שכנגד בדבר טענותיהם הכספיות.



6. לטענת התובעת בתשובתה, הנתבעים מנסים לעשוק אותה מזכויותיה בדירה ולהפוך אותה לקניינם. מן התשובה עולה כי התובעת מזועזעת מטענות הנתבעים. לטענת התובעת הנתבעים מנסים להעמיד אותה מול שוקת שבורה, כאשר גם התשלום עליו היא מסתמכת לכלכל אותה, ניפגע.
7. עוד טוענת התובעת, בין השאר, כי לנתבעים אין כל זכות בדירה, הם לא צירפו מסמכים המוכיחים זכות כלשהי וככל וברצונם להגיש תביעה כספית או תביעה אחרת, עליהם לעשות כן במסגרת תביעה נפרדת, כמצוות התקנות.
8. מוסיפה התובעת וטוענת כי ככל וניתנה לנתבעים רשות להתגורר בדירה, הרי שרשות זו מבוטלת מזה תקופה ארוכה. לטענתה אין להחזיק הדירה כבן ערובה ומעיון בכתב ההגנה לא עולה כי מדובר בריבוי עדים, ראיות מורכבות או אי וודאות משפטית.
9. על כן טוענת התובעת, בין השאר, כי יש לברר התביעה במסלול המהיר של פינוי מושכר, שכן למטרה זו תוקנו התקנות ואין להתיר לנתבעים להפוך קניינה לקניינם.

דיון והכרעה:

המישור הנורמטיבי

10. פרק י"ב לתקנות סד"א דן בתביעות במסלול של דיון מהיר ובכללן תביעה לפינוי מושכר, תקנה 78(א)(2).
11. תקנה 78(ג) לתקנות קובעת כי בית משפט רשאי בכל עת, להורות כי תביעה או תביעה שכנגד במסלול דיון מהיר תועבר למסלול דיון רגיל, אם מצא כי היא אינה מתאימה להתנהל בדיון מהיר.

מן הכלל אל הפרט

12. סבורני כי יש לקבל עמדת הנתבעים ולהורות על העברת הדיון לפסים של תביעה רגילה, כתביעה לסילוק יד ממקרקעין. אנמק.
13. לעניות דעתי אין להחיל על המקרה כאן הוראות תקנות סד"א, לעניין "תביעה לפינוי מושכר", הואיל והנסיבות כאן אינן תביעת משכיר "רגיל", אין מדובר ב"שוכרים" רגילים והכל כאשר אין בין הצדדים הסכם שכירות בכתב או הסכם אחר בכתב והנתבעים מחזיקים בנכס נשוא התביעה למעלה מ- 20



שנים, לא משלמים מאומה, ללא פנייה בכתב של התובעת אליהם.

14. יוער כי אין מחלוקת בין הצדדים כי הנתבעים מעולם לא שילמו "דמי שכירות", חרף קבלת החזקה בדירה נשוא התביעה לפני למעלה מ- 20 שנה. מכתב התביעה עולה כי הפנייה הראשונה של התובעים הייתה רק ערב הגשת התביעה, בחודש 4/4/21 (ולא בשלהי 2020 כנטען ע"י התובעת).

15. לעניות דעתי יש בעובדה זו לחזק המסקנה כי לא מדובר בהסכם שכירות "רגיל". כלומר משך של 20 שנה שהנתבעים אינם משלמים דמי שכירות בכלל והתובעת לא פונה אליהם אפילו פעם אחת בכתב.

16. ויודגש, אין בכתב התביעה טענה ספציפית בדבר גובה דמי השכירות אשר היה על הנתבעים לשלם בהתאם להסכם (בע"פ) בין הצדדים. טענות התביעה כלליות בלבד ואין מפרטות גובה דמי השכירות אשר אינם משולמים. כך גם לענין יחידת הדירור הנוספת - אותה יחידה אשר לטענת הנתבעים שופצה על ידם לצורך מגורי אחיה של התובעת, הוא אביה של הנתבעת.

17. סעיף 1 לחוק השכירות והשאיילה תשל"א - 1971 קובע כי: **שכירות היא זכות שהוקנתה בתמורה (להלן - דמי שכירות), להחזיק בנכס ולהשתמש בו שלא לצמיתות**. כאמור לעיל, התביעה שותקת לענין גובה "התמורה" בגין השכירות וטוענת טענות כלליות בלבד בדבר וויתור על תשלומים ועזרה לנתבעים לאורך השנים, באי גביית דמי שכירות, ללא שנגקב סכום כלשהו. בנוסף מדובר בזכות שימוש שלא נקצבה בזמן, אשר הוקנתה לפני למעלה מ- 20 שנה ורק לאחרונה הודיעה התובעת לראשונה על ביטול הזכות.

18. כך או אחרת ומשאין יחסי שכירות מובהקים - יחסי שוכר - משכיר - אין לומר כי בפנינו תביעה "לפינוי מושכר" וזו לא הייתה כוונת מתקין התקנות. בפנינו סכסוך הנושא כותרת של "תביעה לסילוק יד ממקרקעין", כאשר במסגרת הסכסוך יש לברר בין השאר העובדות כדלקמן (רשימה חלקית): מהו גובה דמי השכירות החודשיים בדירה, טרם שיפוצה? מה ערך השיפוצ שביצעו הנתבעים בדירה ולרבות ביחידת הדירור? מה גובה דמי השכירות הכוללים שימוש ביחידת הדירור הנוספת ומאיזה מועד יש לחשבה?

האם השביחו הנתבעים ערך הדירה בעקבות השיפוצים? לצורך מענה על תשובות אלה יהיה צורך להיעזר במומחים, מהנדס או שמאי או שניהם.

19. לאור התשובות שיתקבלו ומסקנות המומחים ועל יסוד ברור עובדות נוספות, יהיה צורך להכריע בטענות הצדדים ולרבות בשאלה האם רשאים הנתבעים להמשיך ולהחזיק בדירה הרשומה על שם התובעת.

20. כל האמור לעיל איננו מהווה דרך המלך בתביעה לפינוי מושכר כקבוע בתקנות ויש לברר התביעה

במסלול אשר פורט על ידי לעיל. מסלול זה ידרוש ניהול התביעה בסדר דין רגיל, על כל המשתמע מכך.

סוף דבר:

21. אני מורה על העברת הדיון לפסים של סדר דין רגיל.

22. בנסיבות העניין כאן מצאתי כי אין מקום ליתן צו להוצאות. יוער כי טענות הנתבעים עלו מתוך כתב ההגנה ולא הוגשו במסגרת בקשה עצמאית.

23. הדיון הקבוע ליום 13/7/21 יהיה ישיבת קדם משפט.

המזכירות תמציא החלטה זו לב"כ הצדדים, בדחיפות.

5129371

5467831

ניתנה היום, כ"ד תמוז תשפ"א, 04 יולי 2021, בהעדר הצדדים.