



# ת"פ 44253/06 - יעל ירקוני נגד קמרן (רפ) אילקאשי, בגין גורן ו-2

בית משפט השלום בכפר סבא

תפ"מ 23-06-2023 ירקוני נ' אילקאשי ואח'  
תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט איתן רגב  
תובעת  
נגד  
נתבעים  
יעל ירקוני ע"י ב"כ עו"ד כהן ופורת  
1. קמרן (רפ) אילקאשי  
2. בגין גורן  
1 ו-2 ע"י ב"כ עו"ד פרנקל כהן  
3. נורית גורן  
4. מירב גורן  
5. אבישי גורן

## פסק דין - נגד הנتابע 1

- לפני תביעה לפינוי מושכר.
- בתביעה נטען, בטענה, כדלקמן: התובעת בעלי זכויות כדירות מוגנת בחנות ברחוות יצמן 80 בכפר סבא (החנות). הנتابע 1 (קמרן או רפי) שכר מהתובעת את החנות בשכירות משנה, והנתבעים 2 - 5 הם בעלי הנכס, מכח ירושה (בעלי).
- משנת 2007 (במקום אחר נכתב 2004) השכירה התובעת לרפי את החנות בשכירות משנה, כאמור, וזאת בהסכמה בעלי. התובעת שילמה לבעלי כמחצית דמי השכירות החדשניים שקיבלה מרפי.
- בסוף שנת 2022 הסתיימה תקופת שכירות המשנה, והבעלי הודיעו לתובעת (בכתב עוז"ד מיום 13.9.22) על סירובם להמשיך שכירות המשנה, ואף טענו (בפניה נוספת, מחודש דצמבר 2022) כי גם לתובעת אין זכויות בחנות. על אף האמור, מסרב רפי לפנות את החנות (לטענת התובעת - בשיתוף פעולה עם בעלי), והוא ממשך להפעיל את עסקו בה ומשלם דמי שכירות ושירות לבעלי.
- בתחילת 2023 נוהל משא-ומתן בין התובעת לבין בעלי, לבחינת האפשרות כי ירכשו את זכויותיה, אך הדברים נוהלה בעצמות - ולטענת התובעת, משומם שבפועל ניהלו בעלי הדברים עם רפי וסיכמו עמו שיישאר

עמוד 1

בחנות וישלם להם את שכר הדירה.

6. בשולי כתב התביעה צוין כי לאחר הכנסתו, וטרם הגשו, הגיע הנתבע 2 (בנימין) תביעה נגד התובעת ונגד יתרה הנתבעים, ובזה דרישת כי תפנה את החנות בה אין לה, לטענתו, זכויות.

הנתבעים 1 ו-2 (הנתבעים) הגיעו כתוב הגנה במשותף. בכתב ההגנה נטען, בטעמית, כדלקמן:

7. טענת התובעת כי היא בעלת זכויות, כדיירת מוגנת, בחנות אינה נכונה. בקשר לכך הוגשה תביעה בגין הנזקנות לעיל (ש 23-05-16642) לבית המשפט לשכירות בננתניה (להלן: התביעה בננתניה).

8. על פי הנתבעים, רפי שוכר את החנות מידיו הבעלים (בנימין) בהתאם להסכם משנת 2023, וזאת לאחר כ-15 שנים בהן הוא עובד בחנות.

9. נטען כי עוד בשנת 1977 הושקרה החנות, בשכירות מוגנת, על ידי מי שהיה אז הבעלים של החנות (אביו של בנימין וסבו של הנתבעים 3 - 5) לידי בעלה המנוח של התובעת (זאב). התובעת לא הייתהצד להסכם והוא יודח רק לזאב. הסכם השכירות המוגנת הסתיים בשנת 2005, ומماז לא השתמשה התובעת בחנות, לא נכחתה בה ונטשה אותה.

10. לטענת הנתבעים, לתובעת אין זכויות בנכס והיא לא זכאית לتبוע סעד בגין. שאלת מעמדה של התובעת, הטוענת כי היא כדיירת מוגנת בנכס, תתרבר ב התביעה בננתניה וכל עוד לא הוכרעה שם לא היה מקום להגיש את התביעה דן. חלק ניכר מכתב ההגנה מציג את טענות הנתבעים באשר להעדר הזכיות הנטען של התובעת בנכס.

11. באשר לרפי - הסכם שכירות נכרת בין התובעת וזאב לבון אביו של רפי, וזאת בדצמבר 2004. בהסכם נוסף, מדצמבר 2007, הושכר המושכר לרפי עצמו על ידי התובעת (ורפי ממשיר לשוכר את הנכס בגין).

12. התייחסות לשני ההסכמים הללו נכללת בנספח כתוב ההגנה. ההסכם מדצמבר 2004 (נספח 5) מתיחס לשכירות משנה של אבי המנוח של רפי, למשך שנת 2005, וקובע הסכמה לשתי תקופות אופציה בנות שנה כל אחת. ההסכם מדצמבר 2007, עם רפי, לא צורף, אולם צורף הסכם מדצמבר 2020 - בו צוין כי רפי שוכר בשכירות משנה מההתובעת את הנכס החל ביום 26.12.07 ועד לסוף שנת 2009, וכי לאחר מכן הארכו הצדדים בהסכם את תקופת השכירות מספר פעמיים עד לסוף 2020. ההסכם מדצמבר 2020 מלמד על הסכם להארכת תקופת שכירות המשנה ביחס לשנת 2021.

13. הנתבעת 4 (מירב) הגיעו כתוב הגנה בנפרד. בכתב ההגנה נטען, בטעמית, כי היא אמונה בעלת זכויות בנכס כירשת אך כי לא הייתה מעורבת בניהול הנכס (וזאת נעשה על ידי בגין), היא לא מחזיקה בנכס ותביעת הפינוי נגדה מיותרת.

14. הנתבעים 3 ו-5 לא הגיעו כתוב הגנה (וב"כ התובעת הבahir בדיון כי לא הוגשה נגדם בקשה למתן פסק דין בהעדר התגוננות).

15. התובעת השיבה לטענות הנتابעים (1 ו-2, כאמור) כי יש להמתין לבירור התביעה בבית הדין לשכירות טרם תתרברר התביעה דין. ביחס לרפי, ומהשסתומים הסכם השכירות שלו בסוף 2022, אין לו זכות להחזיק במושכר ועליו לפניו לא כל תנאי או קשר לטענות בנימין נגד התובעת. באשר לטענות בנימין נגד מעמדה של התובעת כדיירת מוגנת של הנכס - פירטה התובעת תגובתה (כי טענות בנימין עומדות בסתרה להסכם שהוצגו). כל עוד לא נקבע אחרת, לעמדת התובעת, הרי שהיא דיירת מוגנת והיחידה הזכאית להחזיק בנכס.

16. הצדדים הפנו את בית המשפט לפסיקה.

17. מצאתי כי בלב ההליך דין המחלוקת בין התובעת לרפי, ודרישתה כי יפנה את הנכס. שוכנעתי כי לצורך ההכרעה במחלוקת זו אינו נדרש להכריע בשאלת מעמדה של התובעת כדיירת מוגנת בנכס, וממילא סוגיה זו תיבחן בחזית הישירה שנפתחה בין הצדדים במסגרת התביעה בנטניה.

18. כפי שנקבע לא אחת (ור', כמובן, האמור בהלכת עוקשי - רע"א 5518/98  **יצחק יוסף נ' אביגדור עוקשי**, נה (3) 294 (2001)), הדיון מגן על המחזיק בפועל בנכס ומשכך מנוע הנتابע מלטען כאלו אין לתובע זכות בנכס. זאת נקבע במפורש גם בבר"ע (מחוזי תל אביב-יפו) 3/03/2551 **ओצר מפעלי ים בע"מ נ' איזיק הפקות ושות'** בע"מ (22.2.04) שם נכתב שהמבקשת (שם) זכאייה היה להגיש התביעה ליטוק יד, אף בהנחה שאין היא מחזיקה בדיון. לאחרונה ניסח זאת בית המשפט כך ובאופן הבלתי משתמש לשני פנים: "אין לתובע כנגד זכות בעליות ממשיכר שכוחו ניתן לשוכר זכות השכירות" (תפ"מ (שלום פ"ת) 23-05-2023-66847  **מלאכי גנור נ' שחר אורינובי** (4.7.23)).

19. מכל האמור, וכאשר במקורה דין הכיר רפי בזכותו של התובעת בנכס, כעולה מההסכם عليهم חתום מולה משנת 2007 ואילך (ועוד קודם, בזיקה להסכם שנחתם עם אביו המנוח) (לו היה חולק על זכותה, לא היה חתום עמה על ההסכם), הרי שלצורך ההכרעה בתביעת הפינוי שלפני אני מוצא כי הוא מנוע מלטען שאין לה זכות כדיירת מוגנת ומשכך כי אין היא יכולה לטעון את פינו).

20. לפיכך, בכל הנוגע לרפי - גורל התביעה נעוץ בהסכם שבין הצדדים.

ማלאו, כאמור, עולה כי בידי רפי הסכם חתום עד לסוף שנת 2021, אולם גם התובעת גורסת ומארשת כי גם ביחס לשנת 2022 הוסכם על השכירת הנכס לידי רפי. משכך, כשלגרסת התובעת תמה ההסכם בין הצדדים בסוף 2022 ולגרסת רפי אין טענה אחרת בהקשר זה, הרי שהמסקנה היא שתקופת השכירות אכן תמה - ועל רפי לפנות את הנכס.

21. אני קובע לפיכך כי משטמה תקופת השכירות יפנה רפי את הנכס וישיבו לידי התובעת, כשהוא פניו מכל אדם וחוץ. נוכח הנسبות, אופי הפעולות במושכר (חנות מסחרית) ומשך השכירות (כעשרים שנים) אני מורה כי המועד לפינוי יהיה עד ולא יותר מיום **23.6.24**.

בנוסף, אני מחייב את רפי לשלם ל התביעה את אגרת התביעה בסך 703 ₪ ו�"ט עו"ד בסך 7,000 ₪. אלו ישולמו לתובעת, באמצעות ב"כ, בתוך 30 ימים, שם לא כן ישאו הפרשי הצמדה וריבית מהווים ועד לתשלום המלא בפועל.

22. באשר לטענות נגד בניין (שאין מחלוקת כי איןו מחזק בפועל בנכס), ונגד יתר הנتابעים (mirbat, שהתגוננה כאמור, והנתבעים האחרים) - לא מצוי להכריע בהן בעת. ביחס לנتابעים 3 - 5 נדמה כי ההליך נגד הוא בעיקרו פורמלי, וכי נתבעו בהיותם בעלי זכויות כורשיים. ביחס לבניין - כפי שנכתב לעיל, המחלוקת הישירה בין ובין התביעה באה לידי ביטוי בתביעה בנטנית, ועל פניו זהו גם הפורום הנכון לדון בה (ኖכח לב המחלוקת בשאלת זכותה של התביעה כדירית מוגנת).

23. עדכן באשר לטענות אותו הליך, או כל בקשה או הודעה אחרת, יוגש עד ליום 15.7.24. שתייה, כהסכמה למחיקת התביעה נגד הנتابעים (לבד רפואי) נוכח האמור.

ת"פ 16.7.24.

זכות ערעור כחוק.

ניתן היום, י"ז אדר א' תשפ"ד, 26 פברואר 2024, בהעדר  
הצדדים.