

ת"פ 44258/04 - חטא בחרטב נגד מוחמד ברקאן, עמאד ברקאן

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 21-04-2021 חטא בחרטב נ' בורךן ואח'

בפני	כבוד השופטת מירית פורר
תובע	חטא בחרטב
נגד	1. מוחמד ברקאן
נתבעים	2. עמאד ברקאן
החלטה	

1. בפני בקשה לביטול פסק דין לפינוי מושכר שניתן בעדר הגנה. מדובר בנכס המורכב מדירות וחניות וכן כולל חצר פנימית במרקען שאינם מוסדרים. התובע הגיע בקשה לפינוי מושכר (תא"ח 38234-06-19) בה ביקש לפנות את הנتابעים חלק נדירה וגינה שמסעדת הנتابעים חולשת עליה. לנتابעים מסעדי דגים שחלקה בשטח התובע, שהتابע טען שהשכר להם חלק مديرתו וגינטו לשנה מינואר 2018 בעלות 4,000 ש"ח חודשיים בתמורה לבנית חלק המסעדה שהרסה העירייה בהילך אחר. בתום התקופה סירבו הנتابעים לפנות את הנכס שהושכר להם.
2. הנتابעים, אב ובנו, טענו בהילך הקודם הם דיירים מוגנים ולכך דין התביעה להסביר בסדר דין רגיל. הנتابעים טענו, שהסכימו בשלתי 2012 עם אבי התובע ז"ל שילמו לו דמי שכירות חדשים בסך 3,000 ש"ח ללא הכרה בזכיותו בנכס. לטענתם התשלומים שלמדו מראש עד לשנת 2025. עוד טענו, שרוב הנכס אינו בבעלות או בחזקת התובע. החלק הקדמי של המסעדה שייך לנتابע ואביו שמחזקים בו מכוח בעלות או זכאות להירושם כבעליים או זקקה יהודית באותו חלק. לטענת הנتابעים חוזה השכירות שצורת, מזויף ואני מצין את גבולות הנכס. בנוסף טענו, שהتابע הוא אחד מספר יורשים בנכס ויש לצרף את שאר היורשים להילך.
3. הצדדים הסכימו לפנות לגישור שלא יצא לפועל, מכיוון שאחד הצדדים היה בבודד או שהמדינה הייתה בסגר. לאחר 7 חודשים נמחקה התובענה מחוסר מעש ולאחר חצי שנה נוספת הוגשה התביעה מחדש מחדש והנתבעים לא הגיעו כתוב הגנה ממשך חדשים. בהתאם עתר התובע לפסק דין בעדר הגנה. בקשה צורף תצהיר השלחן לפי הדבוק את כתוב התביעה על דלת בית עסק הנتابעים ועל דלת משרד ב"כ הנتابעים. לפי תצהירו, ביקר פעמים בלבד אצל ב"כ הנتابעים ללא ציון שעות הביקור שסירב לקבל את כתוב התביעה בטענה שאין מייצגם עוד. ההדבוקה על דלת עסק הנتابעים הتبצעה לאחר שהגיע למסעדה 3 ימים בשבוע הראשון במאי 2021 בשעות הבוקר ולפי תצהירו, הנتابעים סירבו לקבל את כתוב התביעה. מהטפסים שצורפו לתצהיר עולה שאיש לא נמצא בנכס בבאו, דבר העולה בקנה אחד עם גרסת הנتابעים.

- .4. חדש לאחר מתן פסק הדין הגיעו הנتابעים בקשה לבטל פסק דין בהדר הגנה וטענו:
- א. **ביטול מוחות הצדק** - התובע ידע אכן גרים הנتابעים ומספריו הטלפון שלהם אף בחר לבצע המצאה בית העסוק שלטענת הנتابעים היה סגור עקב הקורונה. ב"כ הנتابעים שיצגם בהליך הקודם והנוכחי, טען שיפוי כוחו פקע לאחר מחייבת התביעה הקודמת ולא היה ידוע אם יציג את הנتابעים גם להליך דנא.
- ב. **סיכום הגנה** - הנtabע מעלה טענות חדשות שלא הועלו בהליך הקודם,, שהנכיס שהtabע טוען לבועלות הוא וקף (הקדש) במרקקי האפוטרופוס לנכסיו נפקדים ולבעליות אדם בשם רגב' שיש לצרפו להליך. התובע צירף החלטה מהליך אחר שדן בנכס אחר שנמצא בתחום שמר רגב' טען לבועלות עליון ובית המשפט דחה את הטענה. הנtabע העלה גם טענות אחרות בנוגע לדיזמי מסמכי התובע שהועלו בהליך הקודם.
- .5. בקשה לעיוב הליכי פינוי הנtabעים מהנכיס המושכר התקבלה והצדדים פנו לגישור שכשל.
- .6. בבוא בית המשפט לבחון את שאלת ביטולו של פסק דין שניית בהדר הוא בוחן שנים. תחילת, יש לבחון האם נפל פגם במצב כתב התביעה והזמנה לדון. כאשר נפל פגם בהליך המצאה, אין בית המשפט שיקול דעת וعليו לבטל את פסק הדין "מוחות הצדק", וזאת ללא קשר לסייעו ההגנה של הנtabע לגופו של עניין. על המבקש את ביטול פסק הדין להוכיח תחילת כי נפל פגם בהליך המצאה, ורק אם השתכנע בית המשפט, כי אז יורה על ביטול פסק הדין מוחות הצדק. ואולם, אם המסקנה היא כי המצאה נעשתה כדין, כי אז יש להוסיף ולבחון אם בכלל זאת יש מקום לבטל את פסק הדין משיקולי בית המשפט ולבחון מה היתה הסיבה לאו התייצבות והאם היה הדבר נועץ בזיהול בבית המשפט, "צירוף נסיבות אומלל", או הבנה, הסח הדעת או רשלנות (ע"א 2201/07 **חונינסקי נ' אטלנטיס מולטימדיה בע"מ**, לא פורסם, מיום 2.2.2009). בנוסף, מהם סיכוי ההגנה של מבקש הביטול (ע"א 32/83 **אפל נ' קפט פ"ד** ל"ז(3) 431)DOI בקשר לשוייכות קיומה של הגנה לכואורית. לאור האמור, מופעל מבחן כפול, שעניינו בחינת הסיבה לאי הגשת כתב ההגנה וסייעו ההליך אם יבוטל פסק דין (רע"א 00/2007 **צדקה נ' ויל**, לא פורסם, מיום 19.11.2001).
- .7. אף שהצדדים חולקים על המצאה כתב התביעה בידי הנtabעים, אין זה ההליך הראשון ביניהם ועל כן היה על התובע לאותר את הנtabעים ולא להסתפק במצב כתב התביעה לቤת העבודה של הנtabעים בזמן הקורונה כשהיה סגור. ואולם, גם אם לא נפל פגם במצבה ואין הצדקה של ממש למחדר הנtabעים, הרי שלאור טענותיהם, אין לומר שסייעו ההגנה קלושים באופן המצדיק את דחיתת הבקשה. בהליך דנא הנtabעים טוענים שהם דירים מוגנים. בהליך הקודם היו טענות שגם אם הם בעליים של הנכס יש לראותם כבעלי הנכס. בהליך דנא טוענו שהנכיס הקדש והוקנה לאפוטרופוס על נכסיו נפקדים, שנמכר והושכר כדי' מגן לנtabע 2 אבל הנtabע 1.
- .8. המחלוקת בין הצדדים מצריכה בירור ראייתי, יש ליתן להם את יומם בבית המשפט. כדי' עוזת הגישה לערכאות הינה זכות חוקית, לנtabעים עומדת הזכות לミニו יומם בבית המשפט ודאי כי יראו הגנה אפשרית. נראה כי בשלב זה בטרם נשמעה גרסת הנtabעים לגופה, נקודת האיזון תהא במתן החלטה על ביטול פסק דין הינה כנגד פסיקת הוצאות.

9. באשר לבקשת למחיקת התביעה, תכילת פרק ט"ז לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, הייתה לקבוע הליך מיוחד של דיון בתביעות לפניו מושכר, במטרה למנוע השתלטות שוכרים על נכסים, בין אם הסכם השכירות הסתיים או בוטל ובין אם חදלו לשלם דמי שכירות או הפרו את הסכם השכירות באופן יסודי. תקנה 215יב 4 קובעת, כי תקנות 214יב-טז, הנוגעות לתובענות בסדר דין מהיר, יחולו על הליך של תובענה לפניו מושכר.

10. תקנות אלו נותרו בתקנות החדשות, לפחות בהליך מהיר, בו מתבררת התביעה בדיון אחד בלבד. לתובע בחירה בין מסלול המאפשר מתן מענה חלקית תוך זמן קצר למסלול התביעה רגילה המאפשר לצרף סעדים בנוסף לפניו (בע"מ 8671/13 **פלונית נ' פלוני** מיום 30.12.2013). להשתתת תכילת ההליך, על הסוגיה שלබורו להיות פשוטה. בנסיבות התביעה ולאחר המחלוקת שבין הצדדים, יוצר התובע מצב בו נהנית מיתרונות הליך מהיר ורגיל במשולב, שאינו קיים בחוק ופוגע בזכויות הנتابע ובעל דין בהלכים אחרים שהדין בעניינם מושהה.

11. עקרון יסוד בתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018, הוא מתן הכרעה בתוך "זמן סביר". זמן בית המשפט הוא משאב קבוע שיש לנחלו באופן יעיל. יש לתת משנה תוקף לשיקולי UILות וניהול זמן בית המשפט בראשיה מערכת-כוללת והשפעה על קהיל המתדיינים, בהיבט של הקצאת הזמן השיפוטי והשירות הניתן לבעל דין אחרים (בעמ 6754/15 **פלוני נ' פלוני**, מיום 12.11.2015). משכך, לאחר ש שקלתי את טענות הצדדים, החלטתי כי יש לקבל את טענת הנتابע שאין לדון בתביעה במסגרת התביעה לפניו מושכר לאור מכלול טענות הנتابעים.

12. בחירת התובע להגיש שוב את התביעה במתכונת הדיוניות שבה הוגש, גירה עמה פגיעה בזכויות הדיוניות של הנتابעים (העדר הליכים מקדים וגהشت ראיות בזמן קצר ביותר). היא הביאה להקצאה בלתי UILה של הזמן השיפוטי תוך הייזקקות להליך בתוך זמן קצר ומתן קידימות לו על פני הליכים אחרים ועל פני בעל דין אחרים. במצב דברים זה יש להורות על מחיקת התביעה באופן שיאפשר לתובע להגיש תביעתו מחדש במתכונת המתאימה שיביא לבירורה בסדר הדברים הרגיל, ללא יתרונות דיוניים שאין להם הצדקה, ובלוחות הזמן הרגילים (תא"ח (שלום-ו-ט) 27857-12-17 **نبיל חמודה נ' מחמד שפיק אבו רmileה**, מיום 31.1.2018; תא"ח (שלום-ב"ש) 30542-01-20 **بني ציון כפר שיתופי אגודה קלאית בע"מ נ' זליקמן**, מיום 31.1.2018; תא"ח 17362-04-18 (שלום-ו-ט) **ашתיה נ' סוכנות לבטוח ירושלים בע"מ**, מיום 31.1.2018).(13.6.2018).

13. משכך, הבקשת לבטל פסק דין מתකבלת ואולם התביעה נמחקת וכן ישא כל צד בהוצאותיו.

ניתנה היום, י"ז טבת תשפ"ב, 21 דצמבר 2021, בהעדר
הצדדים.