



ת"פ 17747/07/22 - מספר בקשה:10 אריה אייל לאון נגד שירי כהן

בית משפט השלום באשקלון

תפ"מ 17747-07-22 כהן נ' לאון
בפני: כב' השופטת אורית חדד

מספר בקשה:10

אריה אייל לאון

המבקש:

נ ג ד

שירי כהן

המשיבה:

ע"י ב"כ עו"ד מרזוק קרן

החלטה

תלויה ועומדת בקשת המבקש לביטולו של פסק הדין מיום 18.10.22 אשר ניתן במעמד צד אחד מחמת אי התייצבותו של המבקש לדיון שנקבע בתביעה לפינוי מושכר (להלן: "פסק הדין").

פסק הדין ניתן לבקשת המשיבה ובגידרו חויב המבקש בפינוי של דירת המשיבה המצויה ברחוב בת גלים 3/1 באשקלון הידועה כגוש 1938, חלקה 32 ו-85 (להלן: "**המושכר**") תוך חיובו של זה בהוצאות משפט וכן בשכ"ט עו"ד בשיעור של 8,500 שקלים.

כתב התביעה הוגש ביום 10.7.22 בטענה לפיה שנת השכירות הסתיימה ביום 1.4.22 בעוד המבקש לא טרח לחדשו בחתימת הסכם חדש בהתאם לתנאי הסכם השכירות מיום 15.3.21 ולשלם בהתאמה.

תמצית נימוקי הבקשה

1. הבקשה נסמכת על טענה מרכזית לפיה "לא עלה בידי הנתבע להתייצב לדיון במועד הקבוע בשל נסיבות אובייקטיביות בלתי צפויות" (כך בסעיף 1 לה), כאשר ע"פ הנתען המבקש נפל למשכב ביום הדיון ולא חש בטוב ומשכך, נבצר ממנו להתייצב.

המבקש אף מדגיש כי סיכויי הגנתו גבוהים, שכן לשיטתו, יידע את המשיבה אודות רצונו במימוש תקופת האופציה הנתונה לו ואף ביצע העברה בנקאית לטובת המשיבה כחודשיים לפני סיום תקופת השכירות וכמוסכם. לשיטתו, ביקש להעביר למשיבה "את יתרת השיקים בהתאם למסומם בהסכם השכירות", אולם זו סרבה לקבלם. (סעיף 26).

2. המבקש טוען בבקשתו כי יש לבטל את פסק הדין הן משיקולי צדק והן מתוקף שיקול הדעת הנתון לבית עמוד 1



המשפט וזאת תוך שהוא מפנה לפסיקה רלבנטית לסוגיה זו.

3. לבקשה צורפו תצהיר ונספחים שאליהם אתייחס בהמשך.

תמצית נימוקי התגובה

4. המשיבה מתנגדת נחרצות לבקשה. לטענתה למעשה, ההסבר שניתן מצד המבקש לאי התייצבותו, אינו אמין כלל והיא מפנה לנתונים העולים מהתיק ומהאישור הרפואי שצרף המבקש לצורך כך.

5. לטענת המשיבה, המבקש מפגין זלזול בהליך השיפוטי וכך נהג כבר מראשית הדרך, שעה שהתעכב בהגשת כתב הגנתו וטען וללא גיבוי בתצהיר כי קיבל את כתב התביעה כחודשיים לאחר המועד הנחזה מאישור המסירה שהומצא, כאשר בפועל הגיש כתב הגנתו באיחור נוסף, מעבר לארכה שביקש הוא עצמו. כך אף עתה, המבקש בחר שלא להודיע מראש על מחלתו, ולהימנע מלהגיע לבית המשפט ביום הדיון, זאת למרות שבו ביום יצא לקופת החולים וזאת למרות שהתיעוד הרפואי מצוין מצב כללי טוב. ובכל הנוגע לבקשתו, הרי שאף כאן כשל משצרף מסמכים באיחור, בניגוד להחלטת בית המשפט ומכאן שאין להידרש להם.

לדידה של המשיבה, המבקש מתנהל בהליך זה בחוסר תום לב תוך שהוא מאריך את שהייתו במושכר ומגדיל את הפסדיה הכספיים.

6. בכל הנוגע לסיכויי ההגנה, הרי שאין מקום לטענות המבקש, שכן הוא שווה במושכר באופן לא חוקי משעה שהסכם השכירות הסתיים ולא נכרת הסכם חדש כמתחייב, כך שהמבקש עושה דין לעצמו בהמשך שהותו במושכר ואין בהעברה הכספית שביצע על דעת עצמו כדי לשנות דבר.

המשיבה מציינת כי בניגוד לנטען מנגד, הסכם השכירות אינו נושא אופציית הארכה הנתונה למימוש במעשה חד צדדי מצד המבקש. כל שיש בו הוא אפשרות לחתום על הסכם נוסף לאחר ניהול מו"מ, אלא שהסכם כזה לא נכרת. כך או כך, ע"פ ההסכם המקורי, אמור היה המבקש להסדיר את דמי השכירות כבר בחודש ינואר 2022 ולא עשה כן. זאת ועוד - ההעברה הכספית שביצע בחודש פברואר 2022 (12,600 שקלים) ממילא אינה מכסה את דמי השכירות הנדרשים.

7. בכל הנוגע למסגרת המשפטית, הרי שלטענת המשיבה, לא נתקיימו התנאים החוקיים לביטול משיקולי צדק ובכל הנוגע לביטול הניתן מתוקף שיקול הדעת הנתון לבית המשפט, הרי שאין מקום לו לאור בחינת נימוקי היעדרותו לצד סיכויי הגנתו.

עד כאן עיקרי הדברים ולאחר בחינת טענות הצדדים, מצאתי מקום לציין ולהורות כדלקמן:

8. ראשית ובכל הנוגע למסגרת המשפטית - באין חולק כי המבקש הוזמן כדין לדיון שנקבע, הרי שאין מקום



כלל לבחינת הבקשה על רקע שיקולי צדק. בקשה זו נתונה לשיקול דעת בית המשפט ויש ליתן את הדעת לפיכך הן לנסיבות אי ההתייצבות והן לסיכויי ההגנה של המבקש (ראה רע"א 8292/00 גבריאלי יוספי נ' שמואל לוינסון ואח' (27.2.01)).

בכל הנוגע לנסיבות אי ההתייצבות -

9. על פניו, מחלת בעל דין עשויה לשמש הסבר הולם לאי ההתייצבותו לדיון, אולם בכך אין כדי לומר כי המבקש יכול לפטור עצמו באמירה סתמית לפיה לא חש בטוב. הנטל לשכנע את בית המשפט כי כך אכן היה וכי מצבו הרפואי היה כזה שמנע התייצבות לדיון, רובץ לפתחו של המבקש ומוצאת אני לאחר בחינת מכלול הדברים, כי כבר בכך כשל ואבהיר.

10. כפי העולה מפרוטוקול הדיון, הדיון בתביעה נקבע לשעה 10:00 ובית המשפט המתין שעה תמימה עד לקיומו ובכל זאת, המבקש לא התייצב ולא נתקבלה כל הודעה עד לשעת מתן פסק הדין.

11. באופן מעורר תהייה, כבר ביום 20.10.22 - בשעות הבוקר המוקדמות, הגיש המבקש בקשתו זו לביטול פסק הדין במזכירות בית המשפט, כשזו נושאת 4 עמודים ומפנה לפסיקה ענפה ובעודה מלווה בתצהיר שנערך ואומת כבר יום קודם, קרי - ביום 19.10.22.

מציאות זו מקשה על טענת המבקש לפיה לא חש בטוב במידה שמנעה ממנו מלהתייצב לדיון בהינתן סמיכות הזמנים ואם סבר שיש בכל זאת הגיון בדבר, מצופה היה כי יתכבד ויפרט הגיון זה. לתמיהה זו משנה תוקף שעה שהמבקש לא טרח ולו לשלוח בקשת דחיה בבוקר הדיון למען ההגינות והסדר הטוב, כשעל פניו, זמן מספיק עמד לרשותו לשם כך.

הקושי לקבל את הסברו של המבקש מתעצם, שעה שאינו טורח כלל לפרט מהו אותו מצב רפואי ומהו טיבו, שהרי לא כל אי נוחות רפואית תצדיק היעדרות מדיון ואי הגשת בקשה מקדימה בענין זה. המבקש פוטר עצמו בטענה לצנעת הפרט בתצהירו, אולם אינני סבורה כי בכך די שכן עשוי היה לפחות לבקש כי הפירוט יובא לעיון בית המשפט בלבד. צורך זה זועק מקום בו המבקש מצרף בפועל אישור רפואי מיום הדיון - 18.10.22 (נספח א' לבקשה) המתעד תלונותיו אצל רופא המשפחה לגבי בחילות והקאות מזה יומיים, כשלצד זאת מסכם הרופא כי המבקש במצב כללי טוב, חיוני וכו'. וזאת ללא ציון ממצאים אובייקטיביים רלבנטיים.

המבקש צרף אמנם בנספח א' אף אישור מחלה שקיבל בו ביום, אלא שאישור מסוג זה יכול לשמש, לכל היותר, על מנת לחוות דעה לגבי אי כושר לעבוד (בלבד) ומיום 17.10.22 עד ליום 19.10.22. יתרה מכך, עצם יכולתו של המבקש לצאת מביתו לקופת החולים ובממצאים כנ"ל, יש בה כדי להחזירנו לשאלה, מה מנע ממנו ולו לשלוח הודעה לתיק בו ביום.

12. אלא שלא בכך מסתכמים הדברים המביאים לתהיה. זו עשויה היתה להתפרש לטובת המבקש אלמלא מקור נוסף שהקשה במתן אמון בגרסתו: בעקבות בקשתו זו הורה בית המשפט על בחינת הנטען בסעיף 17 לבקשה



שם ציין המבקש כי חרף העובדה שחש ברע ניסה הוא להגיע לבית המשפט ולהודיע על מצבו וכי "ביקש דחייה מהמזכירות וכל דרישותיו העלו חרס".

טענה עובדתית זו נשמטה מהתצהיר ובכל זאת נבדקה מול המזכירות, אשר הודיעה למעשה כי בניגוד למשתמע מהנטען, לא נעשתה כל פניה אליה במסמך או בשיחה טלפונית. נראה לא בכדי אין תיעוד לכך בתיק. עמדת המזכירות הובהרה בהחלטה מיום 25.10.22 והמבקש נדרש להסבר.

באופן מפתיע הסביר המבקש בהודעתו מיום 6.11.22 כי ביום הדין הגיע בכל זאת למזכירות בית המשפט, מסר הודעתו (שלא ברור מהי) וקיבל לידי את פסק הדין. אין אלא להבין כי המבקש טרח והצליח להגיע לבית המשפט ביום הדין, אלא שבחר לעשות זאת אך לאחר סיומו.

13. אין לבית המשפט אלא לסכם ולומר כי גרסת המבקש לגבי נסיבות היעדרותו ומכל מקום, לגבי קיומה של מניעה להתייצב לדין ולו לעורר בקשה מראש לגביו, אינה מעוררת אמון אף במתכונתה וללא קיום חקירה.

בכל הנוגע לסיכויי ההגנה -

14. אף בענין זה סבורתני כי למבקש קושי ממשי. אמנם, טענה לפיה מומשה זכות האופציה כדין, יש בה עקרונית כדי להצדיק המשך שהות במושכר, אלא שהמבקש מתעלם מנוסח הסכם השכירות.

15. כפי שנטען בסעיף 4 לכתב התביעה, ואף כטענת המבקש עצמו, הסכם השכירות נושא אפשרות להארכתו בשנה נוספת, אולם בחינת הוראת סעיפים 6-8 להסכם תלמדנו כי הדבר כפוף למספר תנאים מצטברים: ראשית, מתן הודעה בכתב מצד המבקש למתווך 90 יום מראש. שנית, גיבושה של הסכמה בפועל בין הצדדים לגבי שיעור דמי השכירות שלא יפחתו מ - 4,200 שקלים ולאחר משא ומתן שיתקיים בעניין (כאמור בסעיף 7). שלישית, תשלום דמי השכירות במי מהדרכים שפורטו (סעיף 8) ושנה מראש (סעיף 30א) רביעית, חידושן של בטוחות שנסתיימו (סעיף 9).

16. אינני סבורה כי וכטענת המשיבה, אין ענין לנו באופציה. נראה לכאורה כי אופציה ישנה למבקש להארכת ההסכם בשנה נוספת בהודעה חד צדדית, אלא שאכן לכאורה וכטענתה, אופציה זו אינה מעשית מקום בו לא הגיעו הצדדים להסכמה לגבי אחד מעיקרי ההסכם - שיעור דמי השכירות.

17. אף אם יתעלם בית המשפט מיתר התנאים לאופציה והגם שבשלב דיוני זה לא תידרשנה ראיות כבהליך העיקרי, עדיין, המבקש אינו מתמודד בטענותיו עם התנאי השני הנזכר לעיל באין הוא טוען מפורשות כי נתגבשה הסכמה לגבי שיעור דמי השכירות בשנה הנוספת.

בחירתו של המבקש להעביר סך כספי ששוויו כשלושה חודשי שכירות לפי הסכם השכירות המקורי (12,600 שקלים סך הכל), אין בו כדי לאפשר הצבת עובדה מוגמרת ויצירת יש מאין. המבקש אף אינו מתמודד עם חובתו להסדיר תשלום שנה מראש והוא מסתפק באסמכתא לתשלום חלקי כאמור (נספח ב') תוך ציון טענה סתמית לפיה ביקש



להעביר יתרת שיקים למשיבה (טיבם ומועד בקשתו לא צוינו) ונדחה על ידה (ענין הדחיה מצוין ומוסבר בכתב תביעה).

סיכום ומסקנות

18. המציאות המתוארת לעיל מביאתנו למצב בו המבקש, במועד הדיון לפחות, וככל הנראה עד היום, ממשיך להחזיק במושכר שלא על דעת המשיבה, ללא הסכמה לגבי שיעור דמי השכירות וללא הסדרה בפועל של התשלום ולו של זמן שהותו בפועל **וכך אף נכון למועד הגשת התביעה**.

19. המבקש התנהל בהליך זה באופן שיש בו כדי להותיר את הרושם כי הוא מכלכל צעדיו, כך שיוכל להרוויח זמן ולהנות מהמושכר בלא תשלום סדיר וזאת בניגוד למגמת סדר הדין הייחודי בו עסקין - תביעה לפינוי מושכר לפי **סעיף 81 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018**. סדר דין זה (אף במתכונתו בתקנות דאז) נועד למנוע התנחלותם של שוכרים במושכר תוך ניצול אריכותו של ההליך המשפטי לפינויים: [ראה תא"ח (רמ') 15213-04-10 **אלי שומרוני נ' רפאל יוסף המר** (6.12.10); תא"ח (חי') 31810-09-10 **אוראל יג. נכסים בע"מ נ' ריזק סעיד** (8.3.11)].

המשיבה מצאה עצמה מוטרחת להגיש שלל בקשות בתיק בשל כך הן בפתחו והן לאחר הדיון.

20. ערה אני לכך שהפסיקה מדגישה חשיבותה של זכות הגישה לערכאות (ראה רע"א 8292 /00 **הנ"ל**) ומגמתה הניכרת הינה מתן יומו של בעל דין ואי נעילת שערי בית המשפט בפניו מקום שניתן לתקן את מחדלו בסדרי הדין באמצעות פסיקתן של הוצאות. (ראה רע"א 10437/07 **הראל ציון נ' בנק הפועלים בע"מ**; ע"א 5000/92 **יהושע בן-ציון נ' אוריאל גורני, עו"ד הנאמן על נכסי י' בן-ציון**, פ"ד מח(1) 830). עם זאת ועדיין, נטל רובץ לפתחו של המבקש לצורך קבלת בקשה כגון דא ומוצאת אני כי המבקש אינו עומד בנטל זה. סדר הדין הייחודי לצד התנהלות המבקש, לרבות בראשית הדרך, אז אכן התעכב בהגשת כתב הגנתו, יש בה כדי להניח דעתי לדחות בקשה זו, לרבות להימנע מהאפשרות הנתונה להתנות את הביטול בתנאים.

נמנעתי מלהידרש לטענות שאינן חיוניות, לרבות במישור הפרוצדורלי ומנגד - השקעות נטענות במושכר שלא פורט כראוי טיבן, שיעורן ואופן היותן משום טענת הגנה בתביעת פינוי זו כעילתה.

21. אשר על כן, הבקשה נדחת ותוך התחשבות בהוצאות שכבר נפסקו, המבקש ישא בהוצאות ברורה בסך של 1,200 שקלים לטובת המשיבה.

המזכירות תמציא עותק לצדדים בהקדם

ניתנה היום, י"ח כסלו תשפ"ג, 12 דצמבר 2022, בהעדר הצדדים.