



ת"פ 36683/02/23 - רן חלפון נגד אולג דוברובסקי

בית משפט השלום ברמלה

תפ"מ 36683-02-23 חלפון נ' דוברובסקי

בפני כבוד השופט זיוון אלימי

תובע רן חלפון

ע"י ב"כ עוה"ד אורן שטרית ואח'

נגד

נתבע אולג דוברובסקי

ע"י ב"כ עוה"ד יוסי שקד ואח'

פסק דין

פתח דבר

1. בפניי תביעה לפינוי מושכר, במסגרתה עתר התובע לסעד המורה על פינוי הנתבע וכל אדם אחר מטעמו מדירת מגורים הנמצאת ברחוב גרינבוים 14 דירה 9 בלוד, וידועה כגוש 4543 חלקה 27 תת חלקה 9 (להלן: "הדירה").

עיקרי טענות הצדדים

2. כעולה מכתב תביעתו התמציתי, טענות התובע פשוטות בתכלית.

התובע טוען כי הוא הבעלים של הדירה, כי ביום 12.11.2017 נחתם בין הצדדים הסכם שכירות בגין הדירה (להלן: "הסכם השכירות"), וכי בחודשים האחרונים שלפני הגשת התביעה הפסיק הנתבע לשלם את דמי השכירות.

לאור הפרה זו של הסכם השכירות עותר התובע לסעד של פינוי הדירה.

3. להוכחת תביעתו צירף התובע נסח רישום המעיד על בעלותו בדירה, עותק מהסכם השכירות ועותק ממכתב ההתראה אשר שלח ב"כ לנתבע (ולנתבע בלבד) ביום 2.2.2022.

יצוין, כי תקופת השכירות על פי הסכם השכירות הינה מיום 31.12.2017 עד יום 30.12.2018.

4. עוד יצוין, כי במסגרת נספחי כתב התביעה צורף הסכם שכירות נוסף, אשר אינו נושא תאריך, ומתייחס לתקופת שכירות שמיום 1.1.2019 עד יום 31.12.2019 (להלן: "הסכם השכירות הנוסף").

השוכרים על פי הסכם השכירות הנוסף, הינם הנתבע ואמו, גב' לנה דוברובסקי (להלן: "גב' דוברובסקי"), אשר אינה צד להליך זה.

הסכם השכירות הנוסף אינו מוזכר במילה בכתב התביעה עצמו, אך בחקירתו הנגדית טען התובע כי על הסכם השכירות הנוסף חתומים הוא עצמו, הנתבע ואמו (עמ' 6 לפרוטוקול הדיון, שורות 14-18).

בסעיף 15 לכתב הגנתו טען הנתבע כי הסכם השכירות הנוסף הינו פיקציה, וכי החתימות הנחזות להיות חתימתו וחתימת אמו מזויפות.



כאמור, גב' דוברובסקי אינה צד להליך, ואין כל אינדיקציה לעמדתה שלה בנוגע להסכם השכירות הנוסף, תוקפו ונכונות חתימתה עליו.

למשמעות שיש לייחס לטעמי להסכם השכירות הנוסף ולנפקותו אתיחס בהמשך.

5. הנתבע, בכתב הגנתו, מגולל מסכת אירועים מורכבת, וטענתו המרכזית היא כי הבעלות בדירה רשומה על שם התובע עקב מעשי מרמה מצדו, וכי הסכם השכירות משקף למעשה הסכם הלוואה בין הצדדים.

סיפור המעשה, כפי שנטען באריכות על ידי הנתבע בכתב הגנתו, יפורט להלן בתמצית.

6. בבסיס הטיעון של הנתבע העובדה (המוסכמת גם על התובע) כי הדירה הייתה בעבר בבעלותה של אמו, גב' דוברובסקי (עמ' 9 שורות 8-10).

7. לטענת הנתבע הוא נקלע לקשיים כספיים, ובכדי להיחלץ מהם מכר את דירת אמו (בהסכמתה) לאדם בשם מקסים רייכמן (להלן: "רייכמן").

לטענת הנתבע לא היה מדובר בעסקת מכר אמיתית, אלא בהסכם למראית עין, אשר יאפשר לרייכמן לקבל הלוואת משכנתא על הדירה בסך 330,000 ש"ח, ולהעביר סכום זה לידי הנתבע, אשר נשא בפועל בהחזרי ההלוואה שנטל רייכמן.

ביום 2.11.2017 הועברו הזכויות בדירה מגב' דוברובסקי לרייכמן (ראו נסח רישום מקרקעין אשר סומן כמוצג 1/1).

8. בסוף שנת 2017 החל הנתבע לפגר בתשלומי המשכנתא, ובהמלצת חברים פנה לתובע לקבלת הלוואה עומדת ('הלוואת בלון') בסך 400,000 ש"ח (להלן: "ההלוואה").

על פי תנאי ההלוואה הנטענים, הנתבע אמור היה לשלם לתובע ריבית חודשית בסך 2,500 ש"ח, לפרק זמן לא מוגבל, כאשר לתובע ניתנה אופציה להעביר בכל עת חזרה את רישום הזכויות בדירה על שמו שלו או על שם אמו, וזאת כנגד החזר קרן ההלוואה (בסך 400,000 ש"ח).

כן סוכם, כי הנתבע ואמו יוכלו להמשיך להתגורר בדירה ולנהוג בה מנהג בעלים לכל דבר ועניין עד להחזר ההלוואה.

9. לטענת הנתבע ביום 12.11.2017 זומן יחד עם רייכמן לחתום על הסכם ההלוואה, אלא שאז הסתבר לו כי ההסכם אשר הוצג בפניו הינו הסכם מכר ולפיו מוכר רייכמן את זכויותיו בדירה לתובע.

התובע הסביר לנתבע, לדבריו, כי הבחירה בהסכם מכר ולא בהסכם הלוואה, שעבוד או משכון נובעת מהחלטה מקצועית של עורך דינו ושאין בכך כדי לשנות את העקרונות שעמדו בבסיס ההסכמה ביניהם.

10. ביום 12.11.2017 נחתם הסכם המכר בין רייכמן לבין התובע (ראו נספח א' לכתב ההגנה), ובאותו מעמד נחתם גם הסכם השכירות, כאשר לטענת הנתבע דמי השכירות החודשיים אשר נקבעו בו (2,500 ש"ח) משקפים למעשה את תשלומי הריבית עליהם סוכם במסגרת ההלוואה.

11. אשר להסכם השכירות הנוסף, טענת הנתבע היא כי מדובר במסמך מזויף, וכי החתימות המתנוססות עליו אינן חתימתו או חתימת אמו, ובגין זיוף זה אף הגיש ביום 19.2.2023 (ארבעה ימים לאחר הגשת התביעה) תלונה במשטרת ישראל (נספח ג' לכתב ההגנה).



12. אשר לתשלומים החלים עליו, הנתבע טוען כי פרע את התשלום החודשי בסך 2,500 ש"ח באופן סדיר וכי אינו חייב לתובע מאום.

13. ביום 19.4.2023 התקיים דיון בתיק, במסגרתו נחקרו הצדדים ונשמעו טיעוניהם וטיעוני באי כוחם.

דין והכרעה

14. בהינתן אופי ההליך וכמצוות הוראת תקנה 82(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, פסק הדין יהיה מנומק באופן תמציתי. על כן ובשל החובה לחסוך בזמן שיפוטי, לא מצאתי לדון אלא בטענות הנחוצות להבנתי להכרעה בתובענה.

15. לאחר שנתתי את דעתי לטענות הצדדים הגעתי לכלל מסקנה כי דין התביעה להתקבל, כפי שיפורט להלן.

המסגרת החוזית בין הצדדים - הסכם שכירות או הסכם הלוואה

16. במחלוקת בין הצדדים בעניין זה, אני מקבל את גרסת התובע.

17. תוצאה זו נובעת בראש ובראשונה מכך שהתובע הציג בפניי ראיות ברורות וחד משמעיות, בדמות בעלות רשומה בלשכת רישום המקרקעין והסכם שכירות שאין עוררין כי הצדדים חתומים עליו (הסכם השכירות מיום 12.11.2017).

18. הנתבע, מנגד, אינו מביא ולו בדל ראיה לטענותיו, מלבד עדותו שלו.

הנתבע לא הציג כל מסמך או התכתבות התומכים בגרסתו. לא הוצגה כל התכתבות ווטסאפ בה מוזכר נושא ההלוואה או תנאיה, והנתבע לא הציג כל ראיה המתיישבת עם איזה מהרכיבים של גרסתו (כגון אסמכתא כלשהי על תשלומי אותה הלוואה משכנתא שרייכמן נטל).

19. בנסיבות אלו, בהן לא השכיל הנתבע להציג כל ראיה שהיא הסותרת את הראיות בכתב אשר הוצגו (נסח הרישום, הסכם השכירות והסכם המכר בין רייכמן לבין התובע), לא מצאתי מקום לקבל את גרסתו.

20. בחירת הנתבע שלא הזמין לעדות עדים כלשהם אשר יתמכו בדבריו, ובעיקר את אמו ואת רייכמן, פועלת אף היא לחובתו, שהרי כלל ידוע הוא כי הימנעות צד מהבאת עד שבשליטתו מקימה חזקה לפיה עדותו של עד זה הייתה תומכת בגרסת הצד שכנגד דווקא.

21. גם טענת הנתבע לפיה קיומו של התנאי המתלה שבסעיף 1.4 בהסכם השכירות תומך בגרסתו אינה ברורה לי.

הנה כי כן, ביום 12.11.2017 נחתמו הן הסכם המכר בין רייכמן לבין התובע והן הסכם השכירות.

בהתאם להוראות סעיף 3 בהסכם השכירות, תקופת השכירות מתחילה ביום 31.12.2017, שהוא יום ביצוע התשלום האחרון ומסירת החזקה על פי סעיף 5.4 בהסכם המכר.

בנסיבות אלו, אך טבעי וראוי שהסכם השכירות יכלול תנאי מתלה לפיו אם לא תימסר לתובע החזקה בדירה במועד (למשל אם הסכם המכר יבוטל מסיבה זו או אחרת), הסכם השכירות לא ייכנס לתוקף.

22. לאור כל האמור, אני מקבל את גרסת התובע לפיה מערכת היחסים בין הצדדים היא מערכת יחסים של משכיר ושוכר.



הסכם השכירות הנוסף - תוקפו ונפקותו

23. כפי שצוין לעיל, למרות שכתב התביעה אינו מזכיר את הסכם השכירות הנוסף ולו ברמז, הרי שבפועל צורף הסכם זה לנספחי התביעה.

24. במסגרת הדיון התנערו שני הצדדים מהסכם זה, כל אחד מסיבותיו.

הנתבע טען בכתב הגנתו ובעדותו כי מדובר בהסכם מזויף, וכי החתימות עליו אינן חתימתו וחתימת אמו. ניתן להבין את טענתו זו של הנתבע, שכן קיומו של הסכם השכירות הנוסף אינו מתיישב עם הגרסה העובדתית לה טען, גרסה אותה דחיתי.

התובע מצידו, למרות שעמד בעדותו על כך שהוא עצמו, הנתבע ואמו חתומים על הסכם השכירות (עמוד 6 שורות 14-18), ניסה לטעון כי אין לייחס להסכם זה משמעות כלשהי, כיוון שהנתבע עצמו טוען כי מדובר במסמך מזויף.

25. בעניין זה אני דוחה את טענות שני הצדדים. בהיעדר כל ראיה סותרת, אני מקבל את גרסת התובע עצמו לפיה הסכם השכירות הנוסף אכן נחתם על ידי הצדדים כאן וגב' דוברובסקי.

גם בנקודה זו נזקפת לחובת הנתבע העובדה שבחר שלא להזמין לעדות את אמו, על מנת שתבהיר במו פיה אם היא מכירה את הסכם השכירות הנוסף אם לאו ואם אכן חתמו עליו.

26. מנגד, אני דוחה את טענת התובע לפיה אין להתייחס להסכם זה כיוון שהנתבע עצמו מכחיש את קיומו.

משעה שהתובע עצמו טוען, כעניין שבעובדה, שהסכם השכירות אכן נחתם על ידי כל הצדדים המוזכרים בו, ומשעה שקבעתי כי אני מקבל גרסה זו, הרי שעומד בפנינו מסמך משפטי מחייב שיש להתייחס אליו.

בעיקר נכון הדבר לאור העובדה שלמסמך זה קיים צד נוסף, מלבד הצדדים כאן, והוא גב' דוברובסקי. הכיצד יכולים הצדדים כאן, גם אם היו מסכימים לכך, לקבוע או לבטל את זכויותיה של גב' דוברובסקי מכוח הסכם השכירות הנוסף שלא בהסכמתה המפורשת?

27. יצוין, כי תקופת השכירות על פי הסכם השכירות הנוסף היא מיום 1.1.2019 עד יום 31.12.2019, אך בהיעדר טענה כי נחתם הסכם שכירות מאוחר יותר, ובהתאם להוראות סעיף 19(א) לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971, הרי שתקופת השכירות נמשכת כל עוד לא נמסרה הודעה כלשהי על ידי אחד הצדדים להסכם.

לא הוצגה בפניי כל ראיה לפיה נשלחה לגב' דוברובסקי (להבדיל מלנתבע) הודעה כלשהי על ביטול הסכם השכירות, בין מחמת הפרתו ובין מכל טעם אחר.

האם הנתבע הפר את הסכם השכירות

28. כאמור, התובע טוען כי הנתבע אינו עומד בתשלום דמי השכירות, וכי נצבר לחובתו חוב משמעותי ביותר, בעוד הנתבע טוען כי שילם את דמי השכירות (אשר לטענתו משקפים את הריבית על פי הסכם ההלוואה) במזומן.

29. נכון הוא שראוי היה כי התובע יפרט באופן ברור יותר בגין אלו חודשים שולמו דמי שכירות ומתי הופסק התשלום, אך לטעמי על הנתבע רובץ הנטל להוכיח כי אכן שילם את דמי השכירות.

גם אם בוחר שוכר (או כל גורם משלם אחר) לשלם תמורה כלשהי במזומן, שומה עליו לדאוג לאסמכתא



מתאימה, אם לא קבלה אז לפחות אישור בכתב (ולו בהודעת טקסט) על קבלת התשלום.

אלא שגם בעניין זה לא צירף הנתבע כל אסמכתא שהיא לביצוע תשלום כלשהו, ולפיכך אין לי אלא לקבל את גרסת התובע לפיה הנתבע הפר את הסכם השכירות בכך שלא שילם את דמי השכירות במלואם ובמועד.

30. בסיכומיו טען ב"כ הנתבע כי מאחר וכתב התביעה התבסס על הסכם השכירות מיום 12.11.2017 (הסכם השכירות הראשון בזמן), ומאחר והתובע אישר בחקירתו כי הסכם זה לא הופר (עמוד 7 שורות 8-9) הרי שדין התביעה להידחות.

אין בידי לקבל טענה זו. משקבעתי כי הנתבע לא הוכיח תשלום דמי שכירות כלשהם, הרי שאין לטעמי משמעות לשאלה אם אי התשלום מהווה הפרה של הסכם השכירות או של הסכם השכירות הנוסף, ובין כך ובין כך זכאי התובע לפסק דין פינוי נגד הנתבע.

31. אך מעבר לכך. גם אם הייתי משתכנע בגרסת הנתבע לפיה שילם את דמי השכירות במלואם, וגם אם היה מציג אסמכתאות לכך, עדיין זכאי היה התובע לדרוש את פינוי הדירה.

32. הנה כי כן, וכאמור לעיל, סעיף 19(א) לחוק השכירות והשאיילה, תשל"א-1971 קובע כי מקום בו לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני זמן סביר מראש.

במקרה שבפנינו אין טענה לפיה נחתם הסכם שכירות כלשהו לאחר תום תקופת השכירות על פי הסכם השכירות הנוסף, ולכן רשאי התובע לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני.

גם אם הנתבע חולק על טענת ההפרה, הרי שיש לראות במכתבו של ב"כ התובע מיום 2.2.2022 (נספח ג' לכתב התביעה), ובוודאי בעצם הגשת התביעה, משום הודעה על סיום השכירות.

33. עם זאת, לאור העובדה כי הנתבע מתגורר בדירה שנים ארוכות, ובכדי לאפשר לו זמן התארגנות למציאת דיור חליפי, אני קובע כי עליו לפנות עד יום 31.7.2023 את הדירה מכל אדם וחפץ השייכים לו.

34. תשומת לב הנתבע כי בהתאם להוראות סעיף 21 בהסכם השכירות הנוסף, אשר הוראותיו ממשיכות לחול בכל הנוגע לגב' דוברובסקי כל עוד לא בוטל כדין, זכאי להתגורר בדירה דרך קבע רק מי ששמו רשום על גבי ההסכם.

משעה שהסכם השכירות עם הנתבע עצמו בוטל, הרי שהוא אינו זכאי להמשיך ולהתגורר בדירה דרך קבע, גם אם אמו עדיין מחזיקה בה כשוכרת.

סוף דבר

התביעה מתקבלת.

על הנתבע לפנות את הדירה הנמצאת ברחוב גרינבוים 14/9 בלוד, וידועה כתת חלקה 9 בגוש 4543 חלקה 27, מכל אדם וחפץ השייכים לו, וזאת עד יום 31.7.2023 בשעה 16:00.

יובהר שוב, כי פסק דין הפינוי מתייחס אך ורק לנתבע, ולא חל על גב' דוברובסקי.

לאחר ששקלתי את השיקולים הרלבנטיים השונים כאמור בתקנות 152-153 לתקנות סדר הדין האזרחי,



תשע"ט-2018, ובהתאם לקבוע בכללי לשכת עורכי הדין (התעריף המינימלי המומלץ), תש"ס-2000, אני מחייב את הנתבע לשלם לתובע הוצאות ושכר טרחת עורך דין בסך כולל של 7,500 ש"ח, אשר ישולם תוך 30 יום מהיום אחרת יישא הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום ועד למועד התשלום בפועל.

זכות ערעור כדין לבית המשפט המחוזי מרכז בלוד.

המזכירות תידע.

ניתן היום, י' אייר תשפ"ג, 01 מאי 2023, בהעדר הצדדים.