



ת"פ 41552/05/22 - יואב הררי נגד עופר הדר

בית משפט השלום בבת ים

תפ"מ 41552-05-22 הררי נ' ארד
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופט יגאל נמרודי
תובע/משיב	יואב הררי
נגד	
נתבע/מבקש	עופר הדר
החלטה	

לפניי בקשה לביטול פסק-דין:

- ביום 24.4.2022 חתמו התובע והנתבע על הסכם שכירות, במסגרתו שכר הנתבע דירה מהתובע. מועד הכניסה המתוכנן למושכר היה 10.5.2022. דמי השכירות הועמדו על סך של 4,200 ₪ לחודש. התובע הגיש את התביעה כבר ביום 19.5.2022, על-יסוד מספר עילות: כניסת הנתבע למושכר ביום 3.5.2022, טרם תחילת מועד השכירות; הימנעות ממסירת שטר ביטחון (ובהמשך - הימנעות מהעמדת ערב); השתחררות שוכרת נוספת מהסכם השכירות (בנסיבות מיוחדות, כפי שתוארו בכתב התביעה); הימנעות מלשלם את דמי השכירות עבור חודש השכירות הראשון; הסתרת מידע מלא על אודות עברו של הנתבע; ולמעשה - עניינה של התביעה בניסיון של הנתבע לתפוס חזקה בדירה, מראש - ללא כוונה לעמוד בתנאי ההסכם שנחתם.
- בד בבד עם הגשת התביעה עתר התובע בבקשה ליתן צו לפינוי הנתבע מהדירה, בהתאם להוראות סעיף 18 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969. בהינתן המסגרת הדיונית של ההליך, הבקשה כאמור לא התקבלה (ר' החלטתי מיום 19.5.2022). בעקבות ההחלטה שניתנה בתיק הנוכחי הגיש התובע תביעה נוספת, בהליך של סדר דין רגיל (ת"א 45167-05-22), ובגדרה עתר בבקשה לסעד זמני לפינוי הנתבע. ביום 16.6.2022 התקיים דיון. בתום הדיון קיבלו הצדדים את הצעת בית המשפט, שלפיה לא יינתן צו בגדרו של אותו הליך, התביעה תימחק וטענות הצדדים יתבהרו בגדרה של התביעה לפינוי מושכר. עוד נקבע כי על הנתבע להגיש את כתב הגנתו עד ליום 29.6.2022.
- כתב הגנה לא הוגש, וביום 30.6.2022 ניתן פסק-דין לחובת הנתבע. בבקשה לביטול פסק-הדין העלה הנתבע שתי טענות: אחת - הוא הגיש במועד כתב הגנה, אלא שהמזכיר המשפטי לא קיבל אותו לתיק (הנתבע טען כי לבקשה מצורפים כתב ההגנה והחלטת המזכיר המשפטי, אלא שהם לא צורפו); שנייה - "התובע קיבל דמי שכירות עבור חצי שנה מראש בסך 24,200 ₪ לאחר קבלת הנחה בסך 2000 שח, והתחמק מלתת אישור על קבלת הכסף" (סעיף 1 לבקשה; השגיאה במקור).
- התובע מתנגד לבקשה. הוא טען כי הוא לא קיבל תשלום כלשהו של דמי שכירות מהנתבע, ולמעשה לנתבע



אין כל הגנה.

הדין

5. הזכות לביטול פסק דין שניתן במעמד צד אחד בערכאה ראשונה נתפסת כחלק מזכות הגישה לערכאות (על זכות הגישה לערכאות ראו ע"א 733/95 **ארפל אלומיניום בע"מ נ' קליל תעשיות בע"מ**, פ"ד נא(3) 577, 632-631 (1997)). על בית המשפט לאזן בין מימוש זכות הגישה לערכאות ובין האינטרס הציבורי מערכתי לניהול תכליתי ויעיל של מערכת המשפט.

6. בקשה לביטול פסק דין שניתן במעמד צד אחד תיטול על אחת או שתי עילות ביטול נפרדות: ביטול מחובת הצדק וביטול לפי שיקול דעת של בית המשפט (רע"א 8292/00 **יוספי נ' לוינסון** (27.2.2001)). עילת ביטול מחובת הצדק תקום אם נפל בפסק הדין פגם דיוני היורד לשורשו של ההליך. אם נפל פגם בהמצאה, פגם זה מצדיק כשלעצמו את ביטולה (ע"א 713/75 **פרנקל נ' קאופמן**, פ"ד ל(3) 449, 453 (1983); ע"א 5000/92 **בן ציון נ' גורני**, פ"ד מח(1) 830, 835 (1994); רע"א 8864/99 **אנקווה נ' מעוז חברה לביטוח בע"מ**, פ"ס 4 (29.10.2000)). אם לא נפל פגם דיוני כאמור, בית המשפט רשאי לבטל פסק דין שניתן במעמד צד אחד לפי שיקול דעתו (ע"א 5000/92 **בן ציון נ' גורני**, פ"ד מח(1) 830 (1994)). בית המשפט יבחן שני שיקולים: השיקול הראשון נוגע לסיבה למחדל, והשיקול השני נוגע לסיכויי ההליך שעל הפרק (רע"א 1958/00 **נדב נ' סלון מרכזי למכונות כביסה וטלוויזיה בבית אל על**, פ"ד נה(5) 43 (2001)). בין שני השיקולים מתקיימת "מקבילית כוחות": ככל שהתשובה לאחת השאלות משכנעת יותר ובעלת משקל, כך קטן המשקל הדרוש לתשובה לשאלה האחרת (ע"א 3645/92 **קלנר נ' לופוביץ**, פ"ד מז(4) 133, 139 (1993)). רוב המשקל מוקנה לסיכויי ההליך.

יישום הדין על העניין הנדון

7. אין מחלוקת כי התביעה נמסרה לנתבע כדין וכי המועד להגשת כתב הגנה חלף. ניסיון להגיש את כתב ההגנה נעשה ביום 29.6.2022. הנתבע אינו מיוצג. המסמך לא התקבל לרישום. בהתאם לתקנה 33(ה) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן - "**התקנות**"), "מסמך שלא אושרה קבלתו רואים אותו כאילו לא הוגש מלכתחילה". עם זאת, "הוגש כתב הגנה [...] ולא קובל על ידי המזכיר המשפטי, יהיה ניתן לתקן את הפגם בתוך שבעה ימים מהמועד שלא קובל או עד היום האחרון להגשתו, לפי המאוחר" (תקנה 33(ב) לתקנות). פרק הזמן של שבעה ימים חלף. כתב הגנה לא הוגש (אבהיר, למען הסר ספק, כי ניתן יהיה להגיש לתיק כתב הגנה גם לאחר שניתן פסק-דין והתיק למעשה נסגר). יש לבחון האם ישנה הצדקה לביטול פסק-הדין על-פי שיקול הדעת המסור לבית המשפט. למחדלו של הנתבע מלהתגונן בהליך שני היבטים: **היבט ראשון** - מחדל מלהגיש את כתב ההגנה ביום 29.6.2022. ביחס למחדל זה ניתן הסבר מספק: המזכיר המשפטי דחה את כתב ההגנה שביקש הנתבע להגיש, בשל הגשתו באופן שאינו עולה בקנה אחד עם הוראות התקנות; **היבט שני** - מחדל מלהגיש את כתב ההגנה בתוך שבעה ימים מהמועד בו דחה המזכיר המשפטי את הניסיון להגיש את כתב ההגנה. ביחס להיבט זה לא קיים הסבר. הנתבע לא התייחס לכך בבקשה (יצוין כי הודעות דחייה של כתבי טענות שהוגשו בניגוד להוראות התקנות כוללת הנחייה בדבר הזכות לתקן את הפגם בתוך שבעה ימים). די בעובדה כי הנתבע לא נתן הסבר למחדל - ביחס לאותו היבט שני - על-מנת שהבקשה תידחה, שהרי התנאים בהם נדרש מבקש הביטול לעמוד (התייחסות למחדל; התייחסות לסיכויי ההגנה) הם תנאים מצטברים.



8. התייחסות לשאלת סיכויי ההגנה: בחינת סיכויי ההגנה היא הבחינה העיקרית והחשובה מבין התנאים בהם נדרש מבקש הביטול לעמוד. על-הנתבע להראות כי הגנתו אפשרית. הנתבע לא עמד בתנאי זה:

(א) כאמור, **תביעת הפינוי נסמכת על מספר עילות**. די בקיומה של עילה אחת לצורך ביסוס סעד הפינוי. **בקשת הביטול התייחסה לעילה אחת** - תשלום דמי השכירות (התייחסות ביחס לעילה זו מובאת להלן); אין בבקשה התייחסות לטענה כי הנתבע נמנע מלמסור לתובע שטר ביטחון (ובהמשך - הוא נמנע מהעמדת ערב); אין בבקשה התייחסות לטענה בדבר השתחררות שוכרת נוספת מהסכם השכירות (בנסיבות מיוחדות, כפי שתוארו בכתב התביעה, והכל - בשעה שנטען כי התובע לא התכוון להשכיר את הדירה לנתבע בלבד, אל לנתבע ובת הזוג ביחד); אין בבקשה התייחסות לטענה כי הנתבע הסתיר מהתובע מידע מלא על אודות עברו; לעניינו חשובה בעיקר הטענה המתייחסת לבטוחה. הימנעות מהעמדת בטוחה מהווה הפרה יסודית של הוראות הסכם השכירות. היה הכרח להתייחס לטענה זו;

(ב) סוגיית התשלום: הנתבע טען - "התובע קיבל דמי שכירות עבור חצי שנה מראש בסך 24,200 ₪ לאחר קבלת הנחה בסך 2000 שח, והתחמק מלתת אישור על קבלת הכסף" (סעיף 1 לבקשה). כאמור, בשלב זה של ההליך על הנתבע להראות כי הגנתו אפשרית. לא מוטלת עליו החובה להוכיח את כל רכיבי הגנתו. עם זאת, אין די בטיעון כללי על אודות ביצוע התשלום. נדרש היה לפרט את טענת התשלום, ולו באופן מינימלי. הנתבע לא עשה כן, והדבר נזקק לחובתו. הנתבע לא אמר היה לשלם לתובע דמי שכירות עבור חצי שנה מראש. היה עליו לשלם את דמי השכירות מדי חודש בחודש. סעיף 4.2 להסכם השכירות מורה כי "דמי השכירות ישולמו בהעברה בנקאית מדי חודש בחודשו, בתחילת החודש הלועזי (עד ה-5 בחודש)". טיעונו של הנתבע לוקה בחסר: **ראשית** - הנתבע אינו מפרט כיצד הוא שילם את דמי השכירות, באיזה אופן בדיוק ומתי; **שנית** - הוא לא ציין מדוע שילם מראש עבור חצי שנה של שכירות; **שלישית** - דמי שכירות עבור חצי שנה מסתכמים בסך של 25,200 ₪. אם מביאים בחשבון הנחה על-סך של 2,000 שנתן על פי הנתבע התובע לנתבע, הסכום אמור להיות 23,200 ₪ בלבד, ולא הסכום הנזכר בבקשה. יצוין כי בפרוטוקול הדיון בתיק 45167-05-22 (הפרוטוקול צורף לבקשה למתן פסק-דין) לא ציין הנתבע את אותה הנחה. הובהר לו באותו הדיון (בעצם השאלה שהפנה אליו ב"כ התובע, בעמ' 5, ש' 10), כי הסכום הנטען אינו משקף תשלום עבור חצי שנה. עתה כאמור טען הנתבע אחרת; **רביעית** - בחוזה השכירות נקבע כי תשלום דמי השכירות יעשה "בהעברה בנקאית" (סעיף 4.2 להסכם השכירות). הוראה כאמור נועדה לאפשר הצגה של שובר ראיתי להוכחת תשלום. הנתבע לא הסביר מדוע שילם לטענתו במזומן ולא בהעברה בנקאית.

הנתבע ידע, כבר בדיון מיום 16.6.2022, בת"א 45167-05-22, כי התובע מכחיש מכל וכל את הטענה בדבר תשלום דמי השכירות עבור חצי שנה של שכירות מראש. היה עליו לפרט באופן מניח את הדעת את הטענה בדבר ביצוע התשלום מראש. לא היה די בטיעון כללי ביותר בדבר ביצוע התשלום, מבלי להתייחס למכלול שלם של נסיבות העניין. הטענה הועלתה באופן שעולה כדי סיסמה בלבד. אין די בכך.

9. בהיעדר פירוט מינימלי של הטענה בדבר תשלום דמי השכירות מראש, ובהיעדר התייחסות ליתר עילות הפינוי שהועלו בתביעה - לרבות הטענה המתייחסת לסוגיית הבטוחה שהיה על הנתבע להעמיד על-פי הסכם השכירות ("שטר בטחון לפקודת בעל הדירה על סך של-10,000 ₪" (סעיף 6 להסכם השכירות; ראו גם סעיף 11 לכתב התביעה)), וכן הטיעון המייחס המבקש לייחס לנתבע מרמה - טיעון שחייב התייחסות, ולו ראשונית - לא עלה



בידי הנתבע לבסס עילה לביטול פסק-הדין.

סיכום

10. הבקשה נדחת. פסק הדין נותר על כנו. צו עיכוב הביצוע (שהותנה בהפקדה כספית, אשר ממילא לא בוצעה) - מבוטל.

11. הנתבע יישא בהוצאות ובשכר טרחת ב"כ התובע על סך 1,500 ₪. התשלום ייעשה בתוך 30 יום.

המזכירות תשלח את החלטתי לצדדים.

ניתנה היום, כ"ו תמוז תשפ"ב, 25 יולי 2022, בהעדר הצדדים.