



ת"פ 50647/06/22 - אופק רפאל שביט נגד איתמר כהן

בית משפט השלום בקריית גת

תפ"מ 50647-06-22 שביט נ' כהן

לפני	כב' השופט, סגן הנשיא יניב בוקר
התובע	אופק רפאל שביט
	ע"י ב"כ עו"ד דני גבעתי
נגד	איתמר כהן
הנתבע	ע"י ב"כ עו"ד ליאור שמעוני

פסק דין

לפניי תביעה לפינוי מושכר.

המושכר בו עסקין הינו משרד מס' 59 ברח' הנחל 1, באשקלון (להלן: "המושכר").

כמצוות תקנה 82(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט - 2018 (להלן: "תקסד"א") פסק הדין יהיה מנומק באופן תמציתי.

עוד אציין כי ההכרעה תתמקד אך ורק בטענות, בנימוקים ובעובדות הרלוונטיים שהזכירו ב"כ הצדדים בסיכומיהם, שכן נטענו טענות רבות (פוגעניות ומיותרות) אשר נזנחו בסיכומים או שאינן נדרשות לצורך ההכרעה.

אין חולק כי ביום 17.1.2020 נחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת בין הצדדים, בגין המושכר, לתקופת שכירות ראשונה - בין ה- 17.2.2020 ל- 16.2.2021; ולתקופת אופציה נוספת בת שנה (ראה נספח 1 לכתב התביעה ולכתב ההגנה - להלן: "הסכם השכירות המקורי").

עוד אין חולק כי ביום 13.12.2021 נחתם הסכם מכר, בגין המושכר, בין התובע ובין הגב' הדסה כהן, אחותו של הנתבע (להלן: "הדסה"), שהייתה מיוצגת על ידו (ראה נספח 4 לכתב התביעה; נספח 2 לכתב ההגנה - להלן: "הסכם המכר").

על פי סעי' 7.1 להסכם המכר התחייב התובע למסור להדסה את החזקה במשרד עד ולא יאוחר מיום מועד מסירת מלוא תשלום התמורה ובלבד שעד אותו יום, או באותו מועד, תיפרע מלוא התמורה בגין המשרד או תופקד בהתאם

עמוד 1



להוראות הסכם המכר.

במקביל, לטענת הנתבע, חתמו הדסה והנתבע על הסכם שכירות ביניהם, המתייחס לתקופה שלאחר יום המסירה המיועד על פי הסכם המכר (ראה נספח 3 לכתב ההגנה - להלן: "הסכם השכירות עם הדסה").

אין חולק כי הסכם שכירות נוסף בין התובע לנתבע, מעבר להסכם המקורי, לא נחתם.

עוד אין מחלוקת כי עסקת המכר בין התובע להדסה לא התממשה במלואה ויתרת התמורה בגין המושכר לא שולמה (מעבר ל- 93,600 ₪ ששולמו בסמוך למועד כריתת הסכם המכר).

בשל כך, פנו הנתבע והדסה לבית המשפט המחוזי בבאר-שבע (במסגרת ת"א 54331-06-22) ועתרו לקבלת צווי מניעה וצווי עשה כנגד התובע, להשלמת עסקת המכר מחד, ולמניעת דיספוזיציה במושכר ולמניעת כניסתו של התובע למושכר או החלפת המנעול מטעמו.

הליך זה עודנו מתנהל לפני כב' הש' יעקב דינו בבית המשפט המחוזי בבאר-שבע.

ב"כ התובע, בסיכומיו, טען, בתמצית, כי אין לנתבע כל זכות להמשיך ולהחזיק במושכר, שהרי תקופת השכירות הסתיימה ואין הסכם שכירות תקף. לטענתו, אין כל הסדר דיוני בין הצדדים והסכם השכירות עם הדסה אינו תקף, שכן אין היא בעליו של המושכר.

לעומתו, טען ב"כ הנתבע בסיכומיו את הטענות הבאות:

- א. התובע אינו בעל מעמד או זכות בנכס;
- ב. התובע אינו יכול להפעיל את זכות הפינוי בנכס שכן מכר את זכותו לאחר;
- ג. זכותו של הנתבע מכוח הסכם השכירות עם הדסה השתכללה והיא עדיפה על זכותו של התובע בנכס;
- ד. לנתבע זכויות קנייניות שביושר מכוח הלכת מזל אהרונב;
- ה. הנתבע השקיע מאות אלפי שקלים בהשבחתו של המושכר מתוך הנחה שישב בנכס תקופה ארוכה;
- ו. ההליך דכאן נועד לסכל את ההליך בבית המשפט המחוזי;
- ז. קיים הסדר דיוני בין הצדדים, בהליך בבית המשפט המחוזי, לגבי המשך תשלום דמי השכירות.



אדון כעת בטענותיו של הנתבע הנדרשות לצורך ההכרעה.

הטענה כי התובע אינו בעל מעמד או זכות בנכס

טענה זו של הנתבע נטענה באופן סתמי, בניגוד לטענות ולראיות שהוגשו במצורף לכתב ההגנה עצמו, ותוך סתירת טענותיו האחרות של הנתבע.

במה דברים אמורים?

בסע' 18.3 לכתב הגנתו טען הנתבע: "**התובע רכש את המשרדים** ונמסר לו אישור זכויות במקרקעין מיד החברה הממזגת [עוד בטרם בוצע המיזוג], שכאמור שימשה גם כחברה המשכנת של המשרדים. בהתאם לאישור הזכויות, **התובע נרשם כבעל הזכויות בנכס עם רכישתו**" (כל ההדגשות שלי - י.ב.).

בהמשך, מפרט הנתבע עצמו כי הקושי בהשלמתה של עסקת המכר בין התובע להדסה נובע מקושי **רישומי**, וכי המדובר בפעולה פשוטה שהייתה צריכה להתבצע על ידי התובע (סע' 21 לכתב ההגנה).

זאת ועוד, בסע' 36.2 לכתב ההגנה מתאר הנתבע כי עתר לבית המשפט המחוזי בבאר-שבע כי יינתן צו עשה המאפשר להדסה או לנתבע להיכנס **בנעליו של התובע** ולבצע בשמו את **הפעולות הרישומיות** הדרושות.

אם נעליו של התובע "ריקות" ואין לו כל זכות או מעמד בנכס, מדוע ביקש הנתבע להיכנס בנעליו?

אם התובע רכש את המשרדים ונרשם כבעל הזכויות בחברה המשכנת, לטענת ה**נתבע**, הכיצד אין לו שום זכות או מעמד בנכס?

כיצד ניתן ליישב את הטענה ל"הסדר דיוני" עם התובע, בהליך בבית המשפט המחוזי, להמשך שהייתו של הנתבע בנכס כנגד העברת דמי השכירות, עם הטענה כי התובע משולל כל זכות או מעמד בנכס? מה הטעם בהגעה להסדר דיוני בקשר לנכס עם אדם משולל זכויות בנכס?

וכיצד מתיישבים נספחים 5 ו-7 ל**כתב ההגנה (אישור זכויות ע"ש התובע ורישום משכון על שם הדסה - כאשר הממשכן הוא התובע עצמו)** עם הטענה כי אין לתובע כל זכות או מעמד בנכס?

בין הטענה כי התובע לא השלים את רישום הזכויות בנכס על שמו במרשם המקרקעין ועד לטענה כי אין לו כל זכות או מעמד בנכס, המרחק רב.



טענת הגנה זו - נדחית.

הטענה לפיה התובע אינו יכול להפעיל את זכות הפינוי בנכס שכן מכר את זכותו לאחר

בניגוד לטענה הקודמת, בטענה זו יש ממש, אם כי לא באופן בו נוסחה.

כאמור, אין חולק בין הצדדים כי התובע כרת הסכם מכר עם הגב' הדסה כהן, בגין המושכר, ביום 13.12.2021.

לפיכך, שאלת זכותו של התובע להפעיל את סעד הפינוי כלפי השוכר, הנתבע, קשורה בטבורה בהוראות הסכם המכר בינו ובין הגב' הדסה כהן ובאופן התנהלותם של הצדדים לו.

סע' 7 להסכם המכר שבין התובע לגב' הדסה כהן קובע כהאי לישנא:

"7.1 המוכר [קרי, התובע - י.ב.] מתחייב למסור לרוכש [קרי, הגב' הדסה כהן - י.ב.] והרוכש מתחייב לקבל את החזקה במשרד עד ולא יאחר מיום מועד מסירת מלוא תשלום התמורה (להלן: "יום מסירת החזקה") במצבה הפיזי והתכנוני כפי שהוא כיום, ובלבד שעד אותו יום, או באותו מעמד, תיפרע מלוא התמורה בגין המשרד, או תופקד, בהתאם להוראות הסכם זה.

7.2 תשלום לעו"ד הנאמן כמוה כתשלום למוכר.

7.3 איחור של מעל לשבועיים במסירת החזקה יהווה הפרת יסודית של הסכם זה. מובהר כי ככל שיתעכב תשלום מלוא התמורה למוכר, יתעכב גם מועד מסירת החזקה בהתאמה, ובלבד שהאיחור כאמור, איננו נובע ממעשיו ו/או מחדליו של המוכר.

7.4 בהקשר סעיף זה יוער, כי הרוכש [קרי, הגב' הדסה כהן] מחזיק בנכס כבר נכון למועד החתימה על הסכם זה, ובכפוף להסכם השכירות שבוצע בין המוכר לעו"ד איתמר כהן".

עולה מן המקובץ, ובמיוחד מן האמור בסע' 7.4 להסכם המכר, כי הצדדים הסכימו כי כבר **בעת חתימתו** של הסכם המכר, הגב' הדסה כהן (הרוכשת) היא **המחזיקה** בנכס.

אמנם, תיתכן הטענה כי האמור בסע' 7.4 הינו בגדר טעות קולמוס או כי הסעיף לא תוקן כדבעי, עת סברו הצדדים מלכתחילה שהרוכש יהיה הנתבע ולא אחותו.

אלא שהתובע בעדותו בבית המשפט אישר כי למעשה **התנהל** על פי ההנחה כי הגב' הדסה כהן מחזיקה בנכס ו/או



משמשת כבעליו **ורשם אותה, בעצמו, כבעלים בספרי העירייה** (ראה עדותו בעמ' 14 לפרוטוקול הדיון מיום 25.12.2022 שורות 24-25), או במילותיו: **"... אני רשמתי אותה כבעלים והגשתי את החוזה מכר לעיריה והיא רשומה כבעלים לפני שקיבלתי את התמורה..."**.

זאת ועוד, הצדדים הסכימו כי מועד מסירת החזקה יתעכב רק אם האיחור בתשלום מלוא התמורה איננו נובע ממעשיו או ממחדליו של התובע.

בסע' 9.2 - 9.4 להסכם המכר, חילקו ביניהם התובע-המוכר והגב' הדסה-הרוכשת את "משימות" השגת האישורים והמסמכים הנדרשים לשם השלמת הסכם המכר באופן הבא:

"9.2 המוכר יקיים את חיובו לעיל, אם ימציא וימסור לרוכש ו/או בא כוחו, את המסמכים דלהלן:

9.2.1 אישור מאת מנהל מס שבח המאפשר את רישום הזכויות במשרד על שם הרוכש, המתייחס למס שבח, מס רכוש ומס מכירה, ככל שאלו חלים.

9.2.2 שטרי מכר חתומים ומאומתים כדין.

9.2.3 ייפוי הכוח לפי הוראות הסכם זה.

9.2.4 אישור עיריית אשקלון והוועדה המקומית לתו"ב אשקלון, לרבות בגין היטל השבחה, המופנה אל רשם המקרקעין, והמאפשר את רישום הזכויות במשרד עם שם הרוכש.

9.2.5 כל מסמך אחר הדרוש והנהוג בנסיבות העניין והמבוקש על ידי לשכת רישום המקרקעין ו/או החברות המשכנות אספן נכסים (1190) בע"מ ו/או גראונד א.ש. בע"מ ו/או בהתאם לכל דין לטובת ההעברה".

דא עקא שמעדותיהם של התובע והנתבע לפניי, וכן מהתכתבויות הוואטסאפ שהוצגו בדיון ההוכחות, עולה כי התובע, לכל הפחות ובלשון המעטה, לא סייע לקדם את המסמכים הנדרשים בנסיבות העניין, עת התבררה מורכבות אופן רישומו של המושכר.

במה דברים אמורים?

התובע, בעדותו בבית המשפט, טען: **"הנכס הזה רשום בחברה משכנת שנקראת אספן גרופ..."**. (עמ' 10 לפרוטוקול הדיון מיום 25.12.2022 שורה 16).

דא עקא שכאשר נשאל האם חברת אספן גרופ היא הרשומה כבעליו של המושכר בטאבו, מילא פיו מים והשיב: **"אני לא מבין את השאלה אני רשום כבעלים..."**. (שם, עמ' 11 שורה 2).



כאשר נשאל בשנית על תשובות רשם המקרקעין לפיהן לא ניתן לרשום הערת אזהרה השיב: "**אתם לא לקחתם מכתב מהחברה המשכנת מיזוג החברות וכך יצרתם בעיה** (ב)נכס". (שם, עמ' 12 שורה 3).

דא עקא שעל פי סע' 9.2.5 להסכם המכר מוטל על **המוכר** להביא כל מסמך המבוקש על ידי לשכת רישום המקרקעין.

הדברים גם עולים בבירור מהתכתבות הוואטסאפ בין הצדדים (ראה דרישות הנתבע בהתכתבות מיום 16.1.2022 בשעה 18:07; תשובה מנוגדת להסכם מיום 20.1.2022 בשעה 11:28; פעולות שביצע הנתבע מול החברה המשכנת כמפורט בהתכתבות מיום 10.2.2022 בשעה 13:43).

אם לא די בכך, הרי שטענותיו של התובע כי חברת אספן גרופ היא הרשומה בטאבו כבעלת הזכויות התבררו כטענות סרק.

מעיון בהעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, שהוגש בדיון ההוכחות, בעמ' 17 מתוך 20, עולה כי דווקא תת חלקה 59 (המושכר) שבה עסקין רשומה על שמן של שתי חברות - אספן נכסים (1990) בע"מ וגראונד א.ש. בע"מ ולא על שמה של אספן גרופ בע"מ, כפי שטען התובע בעדותו.

הדבר נובע, ככל הנראה, מאי השלמת המהלך הרישומי הנדרש כתוצאה ממיזוגן של חברות אלה לחברת אספן גרופ בע"מ.

התובע לבסוף הודה בחקירתו כי: "זה נמצא **בהליכי רישום. הרישום לא תוקן**". (עמ' 16 לפרוטוקול הדיון, שורות 13-14).

פירוט הפעולות בסע' 20 לכתב ההגנה ועדותו של הנתבע בבית המשפט לפיה ביצע פעולות רבות לשם תיקון הרישום, ללא כל סיוע של ממש מטעם התובע לא נסתרו (ראה מעמ' 22 לפרוטוקול הדיון שורה 10 ועד עמ' 23 שורה 1).

אם לא די בכל אלה, הרי שמהתכתבויות הוואטסאפ בין הנתבע וב"כ התובע, עולה כי כוונת הצדדים הייתה, מראש, כי הסכם השכירות של הנתבע, לאחר הרכישה, **ייחתם עם הגב' הדסה כהן** (ראה התכתבות מיום 22.6.2021 בשעה 10:41 מפי ב"כ התובע: "והסכם השכירות יחתם מול **הקונה**"). הדברים מחזקים את הסברה כי אופן ניסוחו של סע' 7.4 להסכם המכר אינו בגדר טעות.

לפיכך, מבלי לקבוע מסמרות בכל הקשור במערכת היחסים שבין התובע לגב' הדסה כהן, הרי שבמאזן ההסתברויות הוכח בהליך שלפניי, כי סביר יותר שבמצב הדברים ה**נוכחי** זכותו של התובע לדרוש את פינויו של הנתבע מהנכס נתונה בסימן שאלה, לאור הזכויות שהעביר לגב' הדסה כהן, כבר בעת חתימת הסכם המכר.



ודוק, שאלת ביטולו של הסכם המכר בין התובע לגב' הדסה כהן לא נידונה בהליך זה ומטבע הדברים אינני מכריע בה וזאת מכמה טעמים:

ראשית, התובע לא צירף את הגב' הדסה כהן כנתבעת נוספת בהליך זה, על אף שבהתאם לסעי' 7.4 **החזקה** בנכס נתונה **לה** מיום חתימת ההסכם והוא אף רשם אותה כבעלים בספרי העירייה.

לפיכך, טענותיה לא נשמעו.

שנית, קיים הליך תלוי ועומד בעניין זה בבית המשפט המחוזי בבאר-שבע, בו מבקשת הגב' הדסה כהן לאכוף את הוראותיו של הסכם המכר ולהשלים את הפעולות הנדרשות, בנעליו של התובע.

לצורך ההליך שלפניי די בקביעה כי התובע העביר זכות משמעותית הכרוכה בנכס, כגון זכות החזקה, לאדם שלישי, קרי, הגב' הדסה כהן והעברה זו עדיין שנויה במחלוקת ונידונה בהליך אחר, כדי לקבוע שאין הוא רשאי, **כיום**, לדרוש את סעד הפינוי כלפי הנתבע מבלי לצרפה להליך או לקבל את הסכמתה.

לאור כל האמור לעיל, אני דוחה את תביעת התובע לפינויו של הנתבע מהמושכר.

התובע ישלם לנתבע את הוצאות המשפט בסך 669 ₪ ושכ"ט עו"ד בסך של 6,408 ₪ וזאת בתוך 30 ימים מיום קבלת פסק הדין, אחרת יישאו הסכומים הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

כמובן שאם יכריע כב' בית המשפט המחוזי, בהליך שלפניי, כי הסכם המכר עם הגב' הדסה כהן בוטל כדין ואין לה כל זכות בנכס, יהא רשאי התובע לפעול (בהליך משפטי) על פי שיקול דעתו.

בשולי הדברים אציין כי התביעה שלפניי אמנם אינה תביעה כספית והיא אינה עוסקת בתשלום דמי השכירות, אולם, הנתבע טען בהליך לפניי כי בין הצדדים הסדר דיוני לפיו ימשיך וישלם את דמי השכירות לתובע.

גם אם תאמר, כטענת התובע, כי אין כל הסדר דיוני שכזה שכן לא הסכים לכך, הרי שלפנינו התחייבות חד צדדית של הנתבע להמשיך תשלום דמי השכירות (בפרוטוקול הדיון לפניי ובפרוטוקול בבית המשפט המחוזי) ובהתחייבות זאת עליו לעמוד.

זכות ערעור בתוך 60 ימים מיום קבלת פסק הדין לבית המשפט המחוזי בבאר-שבע.

המזכירות תשלח את פסק הדין לב"כ הצדדים.



פסק הדין ניתן היום, ה' טבת תשפ"ג, 29 דצמבר 2022, בלשכתי, בהעדר הצדדים.