



ת"פ 59116/02/21 - הכנסיה האתיופית האורתודוקסית בירושלים נגד כלב גברמדהן

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 59116-02-21 הכנסיה האתיופית האורתודוקסית בירושלים נ' גברמדהן

בפני תובעת	כבוד השופטת מיכל הירשפלד	הכנסיה האתיופית האורתודוקסית בירושלים ע"י ב"כ עו"ד איתן להמן
נגד נתבע		כלב גברמדהן ע"י ב"כ עו"ד אריאל סיני

פסק דין

תביעה לפינוי מושכר.

1. התובעת היא הכנסיה האתיופית האורתודוקסית בירושלים, שהיא, כנטען על ידה, בעלת הזכויות בדירה הנמצאת ברחוב דבורה הנביאה 9 בירושלים (גוש 30061, חלקה 1, תת חלקה 103-000).
2. אין מחלוקת, כי הדירה הושכרה (בשכירות בלתי מוגנת) לנתבע, אזרח מדינת אתיופיה, תושב קבע בישראל, המשמש ככהן דת בכנסיה.

ההליך הקודם

3. תביעה זו היא גלגול שני של תביעה זוהה שהוגשה נגד הנתבע, על ידי "הבישופות האתיופית" בתא"ח 26190-08-20, שנדונה בפני כב' השופט מ' חאג' יחיא.
4. בפסק דינו מיום 14.2.21, מחק בית המשפט את התביעה, בקובעו כי התובעת (שם) לא הוכיחה כדבעי כי היא והכנסיה חד הן, כמו גם את זיקתה לדירה, שכן שמה לא הופיע בחוזי השכירות. בנוסף התעוררה באותו דיון גם מחלוקת בשאלת זהותו של החותם על המסמכים מטעם התובעת, בשל שוני במספרי הדרכון האתיופי שלו, כפי שהופיע על גבי מסמכים שונים.
5. יחד עם זאת יצוין, כי מקריאת פסק הדין עולה כי לא היתה למעשה מחלוקת בין הצדדים ביחס לזהות הנכס שהושכר לתובע. בפסקה 11 לפסק הדין אף נקבע, כי "ממכלול חומר הראיות עולה, כי מזה שנים רבות (למצער משנת 2009), מתגורר הנתבע שכירות שמתחדשת מידי שנה, כאשר ההתקשרות החוזית נעשתה מול הכנסיה.



6. כאמור, התביעה הקודמת נמחקה בשל חוסר הבהירות שעלה ביחס לזהות התובעת מול זהות המשכירה, כמו גם זהות המצהיר וחתימתו על המסמכים, בהינתן מספרי הדרכון השונים שנרשמו.
7. יצוין, כי עיקר הגנתו של הנתבע מפני התביעה לגופה התבססה על הטענה לקיומו של סכסוך חריף בין הפלגים הדתיים באתיופיה ובכנסייתה (האמהרי והטיגרי).
8. לטענתו של הנתבע (כמפורט בסעיפים 6 ו-7 לפסק הדין), התובעת היא למעשה כנסיה אלטרנטיבית שהוקמה במנותק מהסינוד הקדוש באתיופיה, וזאת כדי לעקוף את גורמי הכנסיה הראשית למטרות לא ברורות. עוד טען שם הנתבע, כי התביעה הוגשה נגדו בחוסר תום לב על ידי מי שאינו מוסמך להגישה. הנתבע הדגיש, כי הוא עובד ומשרת בכנסיה מזה 26 שנה ובמשך כל השנים ניתן לו להתגורר בכנסיה. עוד טען הנתבע, כי הארכת תוקפו של חוזה השכירות מידי שנה היה נוהג שהשתרש במרוצת השנים ונעשה מטעמים פורמליים בלבד, אך מעולם לא היתה כל אינדיקציה לכוונה לפנותו מיידית ומבלי להעמיד לרשותו דיור חלופי, במיוחד לאור מגוריו בדירה עם משפחתו. מכאן, טען הנתבע, כי ההחלטה לפנותו מהדירה נובעת משיקולים זרים ומניעים פסולים.
9. ביחס לתשלום דמי השכירות, טען הנתבע כי הוא ממשיך לשלם, אך בשל סירוב התובעת לקבלם, הוא העביר את התשלום לחשבון נאמנות שפתח בא כוחו.
10. כאמור, בשל הנימוקים שפורטו לעיל, מחק בית המשפט את התביעה. יחד עם זאת מצא בית המשפט להוסיף ולקבוע, כי "לצד האמור, סבורני כי גם טענות הנתבע ביחס לתוקף השכירות שלו, אינן נטולות קשיים משפטיים". עוד נקבע, כי:
- "גם אם יש טעם בטענותיו בדבר מניעה ושיקוליה הזרים לכאורה של התובעת או של הכנסיה, הרי אין מחלוקת שהוא הסכים במרוצת השנים להארכת תקופת השכירות מידי שנה, ולמעשה, אין מחלוקת כי לא חלים עליו דיני הגנת הדייר. מכאן, נראה כי לא ניתן לומר שתקופת השכירות שלו בדירה היא בלתי מוגבלת בזמן. ברי אפוא כי בידי המשכיר לפי החוזה הזכות לקצוב את משך תקופת השכירות, הכל לפי הוראות כל דין וחובה".
11. כאמור, לאחר שנמחקה הוגשה התביעה נגד הנתבע מחדש, הפעם בשינוי זהות התובעת ותוך הבהרה ביחס לשוני במספרי הדרכון של המצהיר, שנבעו, כך נטען, מכך שהלה חידש את דרכונו.

תמצית טענות התובעת

12. לטענת התובעת, הנתבע מתגורר בדירה מכח חזה שכירות שהוארך מידי שנה, לאחרונה עד 14.6.20, ומאז לא הוארך עוד. חוזה מפורט נחתם ביום 15.6.18 למשך שנה, עד ליום 14.6.19 תמורת דמי שכירות בסך של \$700. תקופת השכירות הוארכה בחוזה נוסף מיום 15.6.19 עד ליום 14.6.20 ולפנים משורת הדין הסכימה התובעת להאריך את תקופת השכירות בחודש נוסף, עד 14.7.20.
13. אף על פי כן, הנתבע לא פינה את המושכר בתום תקופת השכירות המוארכת ואף חדל מלשלם לתובעת דמי שכירות. התובעת הוסיפה וטענה גם, כי בכוונתה לשפץ את המושכר. מכאן תביעה זו של התובעת לפינוי מושכר.



תמצית טענות הנתבע

14. לטענת הנתבע, הוא מתגורר בנכס מכח זכותו ככהן דת ושליח בכנסיה, תפקיד אותו הוא ממלא מזה 26 שנים, כאשר לאורך כל השנים התגורר בנכסי התובעת וב-11 השנים האחרונות בנכס דנן.
15. הנתבע טוען, כי תביעה זו הוגשה ממניעים זרים ופסולים ובחוסר סמכות, שכן מזה תקופה קיים סכסוך חריף באתיופיה בין הפלג הטיגרי והפלג האמהרי, המשליך גם על הכנסיה התובעת וגם על תביעה זו שכן הנתבע משתייך לפלג הטיגרי ואילו הפלג השולט בכנסיה (וככל הנראה גם במדינה) הוא הפלג האמהרי.
16. הנתבע טוען, כי עקב הסכסוך, הפלג האמהרי עושה כל שלאל ידו על מנת להדיר את הפלג הטיגרי מהכנסיה ורק בשל כך "ובאופן מפלה ונקמני" באה לעולם תביעה זו נגדו. בענין זה, מוסיף וטוען הנתבע, כי מתוך 10 דיירים בבנין, 9 משתייכים לפלג האמהרי ורק הוא, המשתייך לפלג הטיגרי מתבקש להתפנות, בטענה לצורך בשיפוץ המושכר.
17. בהקשר זה של טענת הנתבע לאפליה הפלג הטיגרי על ידי הכנסיה הפנה הנתבע, בין השאר, גם לתביעה שהוגשה על ידי מספר נזירים בכנסיה נגד הכנסיה והעומד בראשה, בה התבקש בית המשפט ליתן נגד הכנסיה סעדים שונים, לרבות סעד הצהרתי ומתן חשבונות. בהמשך לכך טען הנתבע כי יש לעכב את ההליך דנן עד שיתברר הסכסוך כולו, בתביעה הנזכרת לעיל, ו"בהליכים שהכמרים והנזירים מתעתדים להגיש בזמן קרוב" בענין אפליית אנשי הדת המשתייכים לפלג הטיגרי.
18. עוד טוען הנתבע, כי לאורך כל 11 השנים בהם הוא שוכר את המושכר, בכל סיום תקופת שכירות, הוא הוחתם על נספח הארכת חוזה כדוגמת זה האחרון שהוצג על ידי התובעת ומעולם לא נחתם עימו חוזה חדש כפי שהוצג בתביעה. יותר מכך, החוזה המוצג בתביעה אינו נושא בראש העמוד את לוגו ופרטי הכנסיה כפי שהם מופיעים בשאר החוזים שנחתמו לאורך השנים וכן בנספחים של הארכת תקופת השכירות.
19. בכל הקשור לתשלום דמי השכירות, טוען הנתבע, כי שילם את דמי השכירות כל השנים במועדם וגם עתה (בחודש אוגוסט 2020) פנה להמשיך לשלם אך נציג התובעת סירב לקבלם ממנו ועל כן הוא נאלץ לפתוח באמצעות בא כוחו חשבון נאמנות לצורך הפקדת הכספים.
20. הנתבע מוסיף וטוען, כי הוא אנו יודע קרוא וכתוב בעברית ורק בשל הסכסוך הקיים בין הפלגים, כאמור, הוא הוחתם "בערמה ומרמה" על נוסח חדש ולא נכון של הסכם שכירות (ולא ארכה בלבד כפי שהיה במשך שנים), והתובעת גם נמנעה מלהאריך לו את תקופת השכירות כפי שנעשה לאורך השנים.

הדין וההליכים שלאחריו

21. במסגרת הדיון שהתקיים בתיק נחקרו המצהיר מטעם התובעת והנתבע והצדדים סיכמו את טענותיהם.
22. עוד קודם לדיון זה הגישה התובעת תרגום נוטריוני של יפוי הכח שניתן על ידי הכנסיה למצהיר מטעמה, שמונה כ"מנכ"ל הכנסיות" למשך שנתיים מיום 18.7.2018.
23. בסמוך לאחר הדיון הגישה ביתו של הנתבע מכתב מטעמה שכותרתו "מכתב אישי מביתו של הנתבע".



התובעת התנגדה לקבלת מסמך זה כראיה והנתבע לא הגיב, כך שממילא אין מכתב זה יכול לשמש ראיה בתיק.

24. בהמשך לדיון שהתקיים ולהחלטה שניתנה בסיומו, התאפשר לתובעת להגיש מסמך בו ניתנה ארכה לכהונתו של המצהיר מטעמה, אם קיימת כזו בידה, וזו אכן הוגשה. בהתאם למסמך זה הוארכה כהונתו של המצהיר החל מיום 22.7.2020, ללא מועד, וזאת, כפי שנרשם, עקב המגיפה העולמית וחוסר האפשרות לערוך בחירות.

25. בהמשך ניתנה החלטה לפיה בעת כתיבת פסק הדין עלה כי החוזה נספח א' לכתב התביעה אינו חתום כלל (אף שהנתבע לא טען לענין זה בכתב ההגנה). כמו כן עלה כי זיהוי תת החלקה בחוזה ובהארכתו הם שונים. הצדדים התבקשו להתייחס לאמור.

26. בתגובה הגישה התובעת תצהיר של הנציג מטעמה אליו צורף, בין השאר, עותק חתום של החוזה נספח א' לכתב התביעה. כמו כן נטען כי חוזה זה נושא את הזיהוי המדויק של הדירה המדוברת. בהמשך הגישה התובעת בקשה להגשת החוזה כראיה משלימה.

27. לאחר שהוגשה תגובה מאת הנתבע והתובעת השיבה לה, ניתנה ביום 6.12.21 החלטה לפיה יש לקבל את החוזה החתום כראיה נוספת ומשלימה. בין השאר נקבע, כי הנתבע לא הכחיש שחתם על החוזה וכי זה הוגש גם במסגרת ההליך הקודם, עובדה שיש בה כדי לתמוך בכך שהחוזה החתום לא צורף לתביעה זו עקב טעות.

28. בסיום ההחלטה ניתנה לנתבע האפשרות להשלים את טיעונו ביחס לחוזה החתום שהגשתו התקבלה. נקבע גם כי במסגרת זו הנתבע רשאי גם להודיע על רצונו לחקור את המצהיר מטעם התובעת על אותו חוזה חתום.

29. משלא באה כל בקשה הוא הודעה מטעם הנתבע, הגיעה העת להכריע בתביעה.

דיון והכרעה

30. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות מטעם הצדדים, על נספחיהם, בעדויות הצדדים, בטענותיהם בעל פה וביתר המסמכים הקבילים שהוגשו, הגעתי למסקנה כי יש מקום לקבל את התביעה.

31. כמפורט לעיל, ההליך הקודם, שננקט על ידי ה"בישופות האתיופית" נמחק בשל אי התאמה בזהותה התובעת והמשכירה וכן אי התאמה במספר הדרכון של המצהיר מטעמה, כפי שזה נרשם במסמכים שונים. דומה ששני עניינים אלה תוקנו בתביעה הנוספת דנן.

32. לענין זהות המצהיר, דומה שגם דעתו של הנתבע נחה בענין זה, לאחר שהובהר כי עניינו במספר דרכון חדש שניתן לאותו אדם, לאחר חידושו.

33. ביחס לזהות התובעת, התביעה דנן הוגשה על ידי "הכנסיה האתיופית האורתודוקסית בירושלים", כמופיע הן בחוזה הארכה שצורף על ידי הנתבע עצמו כנספח ב' לכתב ההגנה (ארכה מיום 15.6.13 עד 14.6.14), הן בחוזה הארכה שצורף על ידי התובעת כנספח ב' לכתב התביעה (ארכה מיום 15.6.19 עד



(14.6.20).

34. אכן החוזה נספח א' (לתקופת שכירות שמ-15.6.18 עד 14.6.19) מופיעה התובעת כ"כנסיה האתיופית האורתודוקסית והמנזרים של הכנסיה", אולם על פני הדברים ענינו ב"שם מלא" של אותה ישות ממש. בהתחשב בכך שאין מדובר בתאגיד שניתן לזהותו באמצעות מספר מזהה, הוכחה התובעת במידת הוכחה מספקת בענינו, כי ענינו באותה ישות. יצוין, כי המצהיר מטעם התובעת חתום על שני המסמכים, נספח א' ונספח ב' לכתב התביעה. גם הנתבע לא השמיע טיעון של ממש שיש בו כדי להצביע אחרת ובכתבי הטענות מטעמו הוא מתייחס למשכיר שלו כ"הכנסיה" ותו לא.
35. זאת ועוד, כפי שטען בהליך הקודם, גם כאן, אין הנתבע מתכחש למגוריו בדירה שהשכירה לו "הכנסיה" (גם בשמה כפי שנרשם בכתב התביעה, ר' נספח ב' לכתב ההגנה). לטענת הנתבע (ס' 45-46 לכתב ההגנה), החל להתגורר בדירה עוד בשנת 2009 במסגרת תפקידו ככהן דת בכנסיה. חוזה השכירות נחתם לשנה אחת ומאז חודש כל פעם "כלאחר יד" מצד הפורמליות בלבד", כלשוננו, כאשר בכל שנה הכנסיה האריכה את הסכם השכירות באמצעות נספח אשר הוכתר בשם "ארכת תוקף שכירות מיום...".
36. אכן, כפי שנזכר גם בפסק הדין שניתן בהליך הקודם (פסקה 14), בנסיבות אלה אין מקום לקבל את נסיונו של הנתבע, השוכר, לכפור בזכויות המשכיר ממנו הוא שוכר את דירתו.
37. כאמור, הנתבע עצמו מודה כי התובעת השכירה לו את הדירה בה הוא מתגורר, כאשר מידי שנה הוארכה תקופת השכירות. הנתבע לא הוכיח כי תקופת השכירות הוארכה מעבר ל-14.6.20, או ל-14.7.20 כפי שטענה התובעת. למעשה, את קיומה של ארכה כאמור אישרה התובעת בלבד.
38. הנתבע לא ביסס את טענתו לזכות להמשיך ולשכור את הנכס, גם לאחר שתמה תקופת השכירות ובניגוד לרצון המשכיר.
39. למעשה, טענתו היחידה של הנתבע היא הטענה לפיה אי הארכת הסכם השכירות נובעת מהסכסוך שהתגלע במולדתו בין הפלגים הטיגרי והאמהרי ומהיותו שייך דווקא לפלג הטיגרי, שנטען כי הוא מיעוט נרדף בארצו. אלא שבמסגרת תביעה לפינוי מושכר בה הוכח כי התובעת היא משכירת הנכס וכי המצהיר מטעמה הוא מיופה כוחה החוקי של אותה תובעת (בהתאם למסמכים שהוגשו על ידי התובעת בצירוף תרגום נוטריוני כמפורט לעיל), לא מצאתי מקום להידרש לשאלות המדיניות הפוליטיות העולות מטענות הנתבע.
40. בנסיבות אלה בהן דינה של התביעה להתקבל בשל סיומה של תקופת השכירות, לא מצאתי שיש מקום לדון גם בטענות לתשלום או אי תשלום דמי השכירות על ידי הנתבע. ממילא ענין זה דינו להתברר בהליך נפרד.
41. מכאן, שדין התביעה להתקבל ועל הנתבע לפנות את הדירה שהוא שוכר מהתובעת.
42. יחד עם זאת, בשל העובדה כי מדובר בדירת מגורים, בה מתגוררת גם משפחתו של הנתבע, יש מקום ליתן לנתבע שהות למצוא מקום דיור חלופי.
43. לפיכך, על הנתבע לפנות את הדירה בתוך 3 חודשים מהיום.



44. בנסיבות אלא בהן לא היתה מחלוקת כי הנתבע שירת את הכנסיה במשך שנים רבות והיא השכירה לו דירה במשך שנים ארוכות, לא מצאתי מקום לפסוק הוצאות.

ניתן היום, כ"ט טבת תשפ"ב, 02 ינואר 2022, בהעדר הצדדים.