



ת"פ 9456/09/21 - אתיאל כהן נגד יצחק בר, אליאן כהן

בית משפט השלום בכפר סבא

תפ"מ 9456-09-21 כהן נ' ביזאוי ואח'
תיק חיצוני:

בפני תובע נגד נתבעים	כבוד השופט איתי רגב	אתיאל כהן
		1. יצחק בר 2. אליאן כהן

פסק דין

1. לפני בקשה להורות על ביטולו של פסק הדין שניתן ביום 4.11.21, לאחר שהנתבעים לא התגוננו ולא התייצבו לדיון שהתקיים ביום 27.10.21.
2. יוזכר, כי בכתב התביעה נטען כי הנתבעים שוכרים מהתובע דירה ברעננה, על פי חוזה המתייחס לתקופה שמ-1.4.21 ולמשך 12 חודשים, עם אופציה להארכת התקופה למשנת 24 חודשים נוספים. נטען כי על הנתבעים היה לשלם את דמי השכירות החודשיים, בסך 7,300 ₪, באמצעות 12 המחאות.
3. בפועל התברר כי ההמחאות שמסרו הנתבעים לא היו שלהם אלא של אחר, ואף שהתחייבו להחליפן בהמחאות אחרות - זאת לא נעשה, והנתבעים לא שילמו את דמי השכירות ביחס לתקופת השכירות כולה. התובע מציין כי פנה למי שהשיקים נמסרו ממנו, שאמר כי הוא מעסיקם של הנתבעים ואישר כי הוא מבקש לשלם את דמי השכירות בשם הנתבעים, אולם התובע סירב לכך משום שהנתבעים הטעו אותו כשהתחייבו למסור המחאות שלהם. במסגרת חילופי הדברים עם המעסיק, מר דעדוש, גם נאמר על ידי המעסיק כי בכוונת הנתבעים לעזוב את הדירה - אך בפועל זאת לא קרה.
4. עוד נטען בכתב התביעה כי הנתבעים הפרו את הסכם השכירות בכך שלא איפשרו לתובע או לבא כוחו להכנס למושכר (בתיאום ובשעה סבירה).
5. לדיון שנקבע ביום 27.10.21 לא התייצבו הנתבעים או מי מטעמם, ומשהתברר כי הוגשה מטעמם בקשה לדחיית מועד הדיון נקבע כי יוכלו להגיש הבהרה לתיק ולהסביר מדוע לא יינתן נגדם פסק דין. משזו לא הוגשה נחתם ביום 4.11.21 פסק הדין.



6. כאמור, הנתבעים עתרו להורות על ביטולו של פסק הדין. לטענתם, עד למועד הדיון לא חלף המועד להגשת כתב ההגנה (לעמדתם הומצא כתב התביעה לידיהם רק ביום 20.9.21; התובע טוען, מנגד, כי ההמצאה היתה עוד ביום 14.9.21 וכי המועד להגשת כתב ההגנה חלף). הנתבעים הוסיפו כי לא ידעו על הדיון שהתקיים ועל ההחלטה שניתנה בו. כן טענו שפסק הדין לא הומצא לידיהם אלא כי למדו אודותיו כשקיבלו הודעה מהמשטרה על הכוונה להוציא לפועל את פינויים מהדירה.
7. לעצם המחלוקת טענו הנתבעים כי מדובר בתביעה שהוגשה בחוסר תום לב, כי אין להם חוב לתובע וכי לא ברור מדוע לא פרע התובע את ההמחאות שנמסרו לידי, באמצעות אחותו (מיופת הכח שלו). לעמדת הנתבעים, התובע הוא שנהג בחוסר תום לב ביחס להסכם בין הצדדים.
8. בדיון שנקבע לבירור הבקשה לביטול פסק הדין הוסכם כי בית המשפט יתן החלטתו הן בבקשה לביטול פסק הדין והן ביחס לתביעה עצמה, ועל יסוד הסכמה דיונית יעילה זו התקיים דיון לא פורמלי בנוכחות הצדדים ובאי כוחם.
9. כידוע, הדין והפסיקה הכירו בשני מסלולים לפיהם ניתן לבטל החלטה או פסק דין שניתנו במעמד צד אחד. "המסלול הראשון, 'ביטול מחמת הצדק' - כאשר לא בוצעה המצאה כדין למבקש הביטול. במקרה זה ההליך פגום מעיקרו וההחלטה תבוטל ללא התייחסות לשיקולים נוספים. המסלול השני, 'ביטול על פי שיקול דעת' - כאשר למרות שבוצעה המצאה כדין, אחד הצדדים לא התייצב לדיון או לא הגיש הגנה מטעמו. אז נדרש בית המשפט להביא בחשבון את הסיבה למחדל וכן את סיכויי הצלחתו של המבקש בהליך העיקרי. עם זאת, כאשר המבקש מצביע על סיכויי הצלחה, בית המשפט יטה לקבל את הבקשה לביטול למרות מחדלו של המבקש וייתן לכך משקל בהטלת הוצאות משפט (ראו: רע"א 4487/15 פלוני נ' פלוני, [פורסם בנבו] פסקה 3 (9.2.2016); רע"א 5736/15 עובד נ' פקיד שומה טבריה, פסקה 5 (8.10.2015); רע"א 4405/15 Shaheen Lil-Mantogal Al 6258/19 חיים כהן נ' רועי כהן (כב' הש' ד' מינץ, החלטה מיום 3.12.19). (מאהדורה שתיים-עשרה; 2015))." (רע"א Ghizieh נ' Marina For General Trading, פסקה 6 (8.9.2015); רע"א 2158/15 מוסטפא עיסא נ' סרסור, פסקה 3 (2.6.2015); אורי גורן סוגיות בסדר דין אזרחי 644-639 (מהדורה שתיים-עשרה; 2015))." (רע"א 6258/19 חיים כהן נ' רועי כהן (כב' הש' ד' מינץ, החלטה מיום 3.12.19).
10. משעתרו הנתבעים לדחות את הדיון הראשון שנקבע, כאמור, היה עליהם לעקוב אחר החלטות בית המשפט ואין הם יכולים להסתתר מאחורי הטענה הסתמית שתוכן הדיון וההחלטה שניתנה בו לא היתה ידועה להם. מחדל זה הוא של הנתבעים והוא נזקף לחובתם.
- מנגד, כאמור, יש לבחון את סיכויי ההגנה - ואלו, כך מצאתי, נוטים לצד הנתבעים.
11. הסכם השכירות בין הצדדים, שנחתם ביום 22.3.21, צורף לכתב התביעה. בס' 5 להסכם נקבעו דמי השכירות החודשיים אולם לא נקבע בו כיצד ישולמו דמי השכירות (ובפרט - אין בו הוראה המתנה את תשלום דמי השכירות בהמחאות של הנתבעים דווקא).
12. הפניה הראשונה של התובע לנתבעים, כעולה מנספחי כתב התביעה, היתה רק ביום 13.7.21 (במכתב התראה) - ולא מצאתי כי יש בידי התובע להראות שבמועד חתימת ההסכם, כאשר נמסרו לידי ההמחאות לתשלום דמי



השכירות והתשלומים הנוספים בהם חויבו הנתבעים על פי ההסכם (שטרות בטחון לעירייה, לתאגיד המים וכיו"ב) הסתייג התובע מכך שההמחאות כולן אינן של הנתבעים אלא של מר דעדוש.

13. לא נטען גם, וממילא לא הוצגה ראיה, כי מי מההמחאות חוללה. למעשה, בכתב התביעה נטען כי בשיחה עם מר דעדוש אישר זה את תשלום דמי השכירות באמצעות השיקים שנמסרו לתובע. כך עולה גם מתדפיסי ההתכתבות עם מר דעדוש (שעל פניו נרשם בטלפון של אחותו של התובע, הגב' אורנה ליפשיץ הכהן, כ-"ציון דייר" (ההודעה מיום 25.5.21 מופנית ל-"אורנה", ומכאן כי אלו תדפיסים מהטלפון של הגב' הכהן; שם בן השיח מופיע בכותרת צילום המסך), בה דחה מר דעדוש במפורש את טענת המרמה והוסיף כי הוא מאשר שהוא זה שמשלם עבור שכר הדירה.

14. מכאן, כי אין בידי התובע להראות שהנתבעים לא שילמו את שכר הדירה על פי המתחייב בהסכם - ועולה כי מסרו בידיו (באמצעות אחותו) המחאות שלו היו מופקדות יש להניח כי היו מכובדות וכי היה בהן לקיים את הדרישה לתשלום דמי השכירות.

15. בהעדר דרישה בהסכם השכירות, או ראיה לדרישה דומה ומוסכמת במועד החתימה על ההסכם או לכל הפחות עם קבלת ההמחאות, לא מצאתי כי נפל פגם בכך שהנתבעים מסרו לתובע המחאות של צד שלישי כאשר זה מאשר את מסירתן לידי התובע לשם תשלום דמי השכירות, ועושה כן במפורש.

16. נוכח האמור הרי שדין התביעה, שעיקרה טענה להפרת החוזה על ידי הנתבעים בשל אי תשלום דמי השכירות, להדחות.

17. אני מורה, על כן, כדלקמן:

א. **פסק הדין מיום 4.11.21 מבוטל בזאת.**

ב. **התביעה להורות לנתבעים לפנות את המושכר - נדחית.**

ג. רשמתי לפני התחייבות הנתבעים בדיון (שורה 13) לשלם לאלתר את מלוא חוב דמי השכירות בהעברה בנקאית. ב"כ התובע ימציא לב"כ הנתבעים את פרטי החשבון אליו תבוצע ההעברה ובתוך 5 ימי עסקים ממועד הודעת ב"כ התובע ישולם מלוא סכום דמי השכירות (מיום תחילת תקופת השכירות ועד לתשלום בפועל) לחשבון זה.

ד. רשמתי לפני הודעת הנתבעים בדיון כי הם מבקשים להפעיל את האופציה שבס' 6 להסכם השכירות, ולהמשיך להחזיק בדירה לתקופת ההארכה שהוסכמה. הפעלת זכות האופציה, כהגדרתה בהסכם, מותנית בהמצאת בטחונות ובמתן הודעה מראש. משקיום התנאי של המצאת הבטחונות (שצורפו לכתב התביעה) ונוכח כך



שבתקופה הרלוונטית למתן ההודעה מראש היו ההליכים בתיק זה בעצומם (ולמעשה פסק הדין נגד הנתבעים היה תלוי ועומד) הרי שלא היה בידי הנתבעים לתת את ההודעה - ולעניין זה רשמתי הודעתם בדיון על הכוונה לממש את זכות האופציה ולהאריך את תקופת השכירות.

עד למועד תחילת תקופת האופציה ימציאו הנתבעים לידי התובע, באמצעות ב"כ, אישור מפורש על הארכת תוקף הבטחונות (חתום על ידי מר דעדוש, שהמחאת הבטחון ניתנה על ידו) או שימציאו בטחונות חלופיים העומדים בתנאי ההסכם.

עד לאותו מועד ימציאו הנתבעים לידי התובע, באמצעות ב"כ, המחאות ביחס לתקופת השכירות המוארכת ועל פי סכום דמי השכירות המעודכן לתקופה זו.

המצאת האישור לעניין תוקף הבטחונות וההמחאות לתקופת השכירות המוארכת תהווה תנאי לכניסתה לתוקף של הודעת הנתבעים על הכוונה להאריך את תקופת השכירות לתקופת האופציה.

ה. רשמתי לפני התחייבות הנתבעים לאפשר לתובע או לב"כ (ובהקשר זה - גם לאחותו) לבקר בנכס. הביקורים בנכס יהיו בתיאום מראש, במועדים ובשעות מקובלים, וככל שלא ניתן יהיה לתאם במישרין עם הנתבעים יעשה התיאום באמצעות ב"כ.

18. משנדחתה התביעה יישא התובע בשכר טרחת עו"ד הנתבעים בסך 6,400 ₪.

זכות ערעור כחוק.

ניתן היום, ט"ז אדר א' תשפ"ב, 17 פברואר 2022, בהעדר הצדדים.