



ת"פ 24508/12/23 - חדיגה בדיר, מוסעד בדיר נגד גמאל קנדיל

בית משפט השלום בכפר סבא

תפ"מ 24508-12-23 בדיר ואח' נ' קנדיל
תיק חיצוני:

מספר בקשה: 3

| | | |
|-------------|---------------------|---------------|
| לפני תובעים | כבוד השופט איתי רגב | 1. חדיגה בדיר |
| נגד נתבע | | 2. מוסעד בדיר |
| | | גמאל קנדיל |

החלטה

1. התובעים הגישו נגד הנתבע תביעת פינוי בסדר דין מהיר. לטענתם השכירו לנתבע דירה בבניין שבבעלותם בכפר קאסם, אולם הנתבע הפר את הסכם השכירות (להלן: **ההסכם**) בהפרות שונות, ביניהם אי תשלום חובות ארנונה ומים, בניה, התקנת מחוברים ופגיעה בדירה ללא אישור התובעים ולפיכך הם זכאים לדרוש את פינוי מהדירה.
2. הנתבע הגיש כתב הגנה בו העלה טענות מקדמיות. בדיון שהתקיים ביום 21.2.24 הודיעו הצדדים כי הגיעו להסכמה דיונית לפיה התובעים יגישו תגובה לטענות המקדמיות שהעלה הנתבע בכתב ההגנה. ההסכמה קיבלה תוקף של החלטה ואף ניתנה זכות תשובה לנתבע.

3. תמצית הטענות המקדמיות של הנתבע:

- א. התובעים לא צרפו מסמכים מהותיים, כגון אסמכתא לבעלות בדירה וכן לחובות הארנונה והמים כנדרש בדיון, מדובר בעסקת מכר דירה שראשיתה השכרת הדירה ולאחר מכן מכירת הדירה לנתבע, לפיכך הסמכות העניינית נתונה לביהמ"ש המחוזי.
- ב. התובעים השתהו ולא פעלו להתרות בנתבע אודות אי תשלום חובות לכאורה, לא הוצג כל מכתב דרישה לנתבע.
- ג. התובעים פעלו בחוסר תום לב שעה שבין הצדדים נרקמה עסקת מכר ואף שולמה מקדמה בגין המכר.

ד. הנתבע שילם לתובעים עד כה סך של 98,000 ₪ על החשבון ובנוסף אלפי שקלים במזומן.

4. תמצית טענות התובעים בתגובתם:

א. התובעים בעלים במקרקעין ועצם טענת הנתבע כי רכש מהתובעים את הדירה, יוצרת מניעות מצדו להעלות טענה בדבר זכותם בדירה.

ב. התובעים צרפו אסמכתאות לחובות הארנונה והמים בבניין הכולל את המושכר. הנתבע לא טוען כי פרע את החיובים הנ"ל לפיכך נטל ההוכחה עליו.

ג. טענות הנתבע לגבי תשלום במזומן או הסכמה למכר מוכחשות ואף לא גובו באסמכתאות.

ד. לעניין השיהוי - משקיבלו התובעים את דמי השכירות מראש לארבע שנים בהתאם להסכם השכירות, החזיקו בידם סכומים היכולים לכסות את החובות לרשויות, אולם עם הזמן ומשהנתבע לא שעה לדרישתם לשלם את החשבונות, נאלצו להגיש תביעה זו.

ה. לעניין חוסר סמכות - הטענה כי מדובר בהסכם מכר מוכחשת, ולא נתמכה באסמכתאות. ניתן ללמוד מההסכם כי אין מדובר במכר (זאת, למשל, לאור הוראות שונות לנתבע האוסרות עליו לבצע כל שינוי במושכר, או חיוב הנתבע לאפשר לתובעים לבקר במושכר וכו'). הנתבע עצמו טוען כי ביקש מהתובעים להתקין תריסים בדירה מכאן נלמד כי אין הוא בעלים בדירה אלא שוכר הנדרש ליטול רשות טרם ביצוע פעולות ושינויים במושכר.

5. טענות הנתבע בתשובתו:

א. התובעים טרם המציאו אסמכתא לעניין טענת הבעלות בדירה ולא אסמכתא לחובות התשלום, ומה שצורף לא מבהיר אם החובות מתייחסים לדירה בו מתגורר הנתבע. נטל השכנוע על התובעים להוכיח את חיובי הנתבע.

ב. לא ניתן מענה לטענה כי מדובר בהסכם מכר ולפיכך התביעה היא לביטול מכר - והסמכות העניינית היא לביהמ"ש המחוזי.

ג. על תנאי המכר חתום עו"ד של התובעים ויש להביאו לעדות.

ד. הנתבע רכש את הדירה והשקיע בה אלפי שקלים, אין היגיון לעשות כן ככל שהיה מדובר בשכירות.

דין והכרעה:

6. טענתו העיקרית של הנתבע היא כי התובענה אינה בסמכותו העניינית של בימ"ש זה, אלא נתונה לביהמ"ש המחוזי משעה שמדובר בהסכם מכר ולא בהסכם שכירות.

7. התובעים עצמם צרפו לתביעתם כנדרש את ההסכם הנושא שלושה עמודים. שני העמודים הראשונים אכן מתייחסים לשכירות בלתי מוגנת עם כל התנאים הנלווים המקובלים בהסכם מסוג זה, אולם בעמוד השלישי הנחזה להראות כנספח להסכם ("תנאים נלווים") מתגלה תמונה חדשה. בסעיפים המפורטים (1-4) נכתב כך:

1. מיד לאחר העברת הזכויות (טאבו) על שם המשכירים, יערך הסכם מכר הדירה הנ"ל בין המשכירים לבין שוכר, כאשר יקוזז כל סכום אשר שולם לידי המשכירים עבור תקופת השכירות ששולם.

2. לאחר תום תקופת השכירות (48 חודש), ולא הצליחו המשכירים להעברת הזכויות על שמם, ימשיך השוכר לשלם דמי שכירות עבור הדירה לתקופה נוספת של 48 חודש נוספים, והמשכיר יקבל לידי סכום של 96,000 ש' וזאת עבור תקופת השכירות השנייה (48 חודש).

3. לאחר העברת הזכויות ע"ש המשכיר, יודיע לשוכר חודש מראש על זאת, במטרה לארגן את תשלום מחיר הדירה.

4. דמי השכירות אשר שולם עד יום מסירת הדירה לידי השוכר יקוזז ממחיר הדירה אשר סוכם בין הצדדים והינו 800,000 ש' (שמונה מאות אלף שקל).

8. בהמשך נקבע סכום פיצוי מוסכם בגין הפרה והצדדים חתומים על ההסכם. נוסף לצדדים חתום על המסמך גם אלמוני המכונה: "עד להסכם" בשם "אילן".

9. הניסוחים הכתובים במסמך עצמו מצביעים על קיום עסקת מכר ומסייעים להבהרת הרקע להסכם. לאור האמור בסעיפים 1 - 3 הנ"ל אודות הצורך בהעברת הזכויות בדירה על שם התובעים, נראה לכאורה כי הדירה בשלב זה טרם נרשמה על שמם בטאבו מטעמים כאלה או אחרים. עובדה היא שהתובעים טרם צרפו לתביעה או לתגובתם לטענות הנתבע אישור בעלות בדירה ולא מן הנמנע שזו אחת הסיבות בגינן הם מעוניינים בביטול הסכם המכר.

10. התובעים שצרפו ביוזמתם את ההסכם, לא טרחו להבהיר את האמור בסעיפים המפורשים שנרשמו תחת הכותרת: "תנאים נלווים", לא סיפקו כל הסבר מדוע נקבע סכום המכר, תנאי התשלום ועוד, שלמעשה מהווים אינדיקציות לקיום הסכם מכר.

11. בנוסף, היה על התובעים הנדרשים לבסס את תביעתם לצרף תצהיר מאת הגורם השלישי הרלוונטי לתביעה, הלא הוא אותו אדם בשם "אילן" שחתימתו מתנוססת על ההסכם והוא מכונה "עד להסכם". יש להניח כי אדם זה שהיה נוכח במעמד החתימה יוכל לשפוך אור על אומד דעת הצדדים בעת חתימת החוזה. משהתובעים לא הזכירוהו בתביעתם כמי שיכול לתמוך בגרסתם ללא הסבר סביר ומניח את הדעת ולא צרפו תצהיר מטעמו, יש בכך ללמד שהיה בעדותו כדי להחליש את גרסתם. על משמעותו של אי הבאת עד חיוני למשפט, יפים לענייננו דברי כב' השופט

גולדברג בע"א 465/88 **הבנק למימון נ' מתתיהו: "אי הבאתו של עד רלוונטי מעוררת, מדרך הטבע, את החשד, כי יש דברים בגו וכי בעל הדין, שנמנע מהבאתו, חושש מעדותו ומחשיפתו לחקירה שכנגד."**

12. מכל האמור לעיל, ומבלי לקבוע מסמרות טרם שהתקיימו הוכחות והוצגו ראיות, נראה לכאורה, כי ההסכם בעל אלמנטים התומכים בעסקה כעסקת מכר, דומה שמתקיימת דרישת הכתב המהותית כמצוות סעיף 8 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1989, ומתקיימים יסודות ההצעה, קיבול וגמירות דעת - ולפיכך יכול וצודק הנתבע כי מדובר בהסכם מכר ובענייני בעלות וחזקה שאינם בסמכותו העניינית של בית משפט זה.

13. חרף האמור וטענות הנתבע, לא מצאתי כי יש להעביר את התביעה לביהמ"ש המחוזי. נקבע בפסיקה כי לבית משפט השלום נתונה סמכות נגררת לדין בתביעות בעלות: **"בימ"ש השלום יכול לדון בכל תביעה שעניינה חזקה במקרקעין ואין סמכותו מוגבלת לעילות "פוססיביות" בלבד, וסילוק יד מנכס מתוקף התחייבות חוזית למסור את החזקה אף הוא בגדר תביעת חזקה"**. (ראו ע"א 510/82 רינה חסן נ' יפה פלדמן, פ"ד לז (3) 001).

14. אולם, אף ככל שתוכרע על ידי שאלת הבעלות במסגרת התביעה דנן, לא יהא בכך כדי להוות מעשה בית דין, כפי שנקבע ברע"א 11178/08 **חברת בתי המלון הערביים בע"מ נ' רשות הפיתוח "עמידר" החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ** (17.3.09): **"... נוכח כל אלה, מוסמך בית-משפט השלום לדון בתובענת המשיבה 1, ואף להכריע בסוגיית הבעלות במקרקעין ככל שהיא דרושה לבירור שאלת החזקה; זאת מכוח סמכותו הנגררת הקבועה בסעיף 76 לחוק בתי-המשפט; וראו גם רע"א 2598/91 וולפסון נ' וולפסון, פ"ד מה (5) 816, 817 (הנשיא שמגר) (1997). הכרעתו של בית משפט השלום בעניין הבעלות אין בה כדי להוות מעשה בית-דין, וכוחה יפה אך לצרכי בירור סוגית החזקה שהובאה בפניו (ע"א חמאתי הנ"ל, שם; ע"א 476/88 אשתר נ' נפתלי, פ"ד מה (2) 755, 749 (1991)). באופן זה, אף יהא בהכרעה זו כדי לסכל את התכלית המונחת בבסיס הוראת סעיף 43 לפקודה, קרי מניעת "התדיינויות מצטלבות וסותרות בערכאות שונות סביב שאלות היסוד של מעמד המקרקעין הנמצאים בהליכי הסדר", במטרה לאפשר - בבוא יום - את סיומם היעיל של הליכי ההסדר (עניין אגבריה הנזכר, בעמ' 720).**"

15. לאור כל המקובץ מצאתי להותיר את הדיון בהליך זה בבית משפט זה, אולם מצאתי גם שיש מקום להעביר את התביעה לדיון בסדר דין רגיל, בהתאם להוראות ת' 78(ג) לתקסד"א. תביעות פינוי בסדר דין מהיר מעצם טיבן וטבען הינן תביעות הנועדות להתברר במהירות ושאינן דורשות בירור עובדתי מורכב. במקרה דנן, נוכח אופי הטענות ההדדיות, יש מקום להורות על ניהול ההליך בסדר דין רגיל, וכך אני מורה. ר', לעניין זה, תפ"מ (שלום ים) 15027-05-21 **נוקדים (אל-דוד) כפר שיתופי בע"מ נ' יאס מיקי ובנו בע"מ** (כב' הש' ק' אזולאי, 10.9.21).

16. הצדדים ישלימו את ההליכים המקדמיים עד ליום 10.7.24 ויגישו עדכון מתאים עד ליום 14.7.24. הצדדים יוכלו גם להציע מועדים לשיבת קדם משפט נוספת שתקבע לאחר השלמת האמור.

ת"פ 16.7.24.

ניתנה היום, ה' אייר תשפ"ד, 13 מאי 2024, בהעדר הצדדים.