

ת"פ 7150/09 - ר"ד נגד א"א, ל"א

בית משפט השלום בנתניה

תפ"מ 23-09-7150 ד' נ' א' ו' Ach'

לפני כבוד השופטת מריה יפעתי
תובעת ר"ד
נגד
נתבעים 1. א"א
2. ל"א

פסק דין

1. בפני תביעה לפינוי מושכר שהגישה התובעת נגד בתה, הנتابעת 1, וחתנה, הנتابע 2.
2. התובעת הינה הבעלים היחיד של הנכס ברוח' ... בבאר יעקב (להלן: "הנכס"). לטענת התובעת, הנכס ניתן לה במתנה על ידי הוריה. בעלה של התובעת, אביה של הנتابעת 1, נפטר, והتובעת הינה אף יורשת היחידה של עזבונו, בהתאם לצו ירושה שניית ביום 2.8.2020.
3. לטענת התובעת בכתב התביעה, הנتابעים התגוררו עמה ועם בעלה בקומת המרתף שבביתם לאחר נישואיהם בשנת 2007 ועד ליום 31.12.2014. בתקופה זו נולדו לנtabעים 4 ילדים.
4. בשל הציפיות והרצון לפרטיות ביקשו הנtabעת ובעה המנוח מהנתבעים לחפש מקום מגורי אחר בעבורם וב吃过ור ילדיהם. לביקשת הנtabעים לסייע להם במגורים לתקופה נוספת נסافت בת שנתיים, הסכימו התובעת ובעלה המנוח כי הנtabעים עברו להתגורר ביחידת דיר המצוי בחצר הנכס (להלן "יחידת הדיר" או "המושכר") למשך שנתיים, ממועד עזיבת השוכרים שהתגוררו באותה העת ביחידת הדיר. לטענת התובעת, אותם שכרים שילמו באותה העת דמי שכירות חודשיים בסך של 4,000 ₪.

4. לאחר שנתיים בהן התגוררו הנtabעים ביחידת הדיר נדרשו הנtabעים לפנות את המושכר. אלא שהנתבעים ביקשו לאפשר להם ארכה קצירה לפינוי המושכר לצורך מציאת פתרון דיר חלופי להם ולילדיםם. יzion כי משפטם של הנtabעים הורחבה וכיום הם הורים לשבעה ילדים המתגוררים עם ביחידת הדיר.

5. טוענת התובעת כי היא ובעלה המנוח כעסו על התנהלות הנtabעים שלא פעלו לפינוי המושכר ולמציאת דיר חלופי, וכן לעזרת הרוב המקומי. לטענתה, בהתאם להצעתו של הרב סוכם כי חתמו עם הנtabעים הסכם שכירות,

עמוד 1

כל הזכויות שמורות לאתר פסק דין - verdicts.co.il

הנתבעים ישלמו דמי שכירות ראויים, ובתום חוזה השכירות יפנו את יחידת הדיר (המושכר).

6. אין חולק כי בשנת 2017 נחתם הסכם השכירות הראשון בין התובעת, כבעליים של הנכס, לבין הנהנתבעת 1, כ肖croft, לתקופת שכירות של שנה. לטענת התובעת, בתום תקופת השכירות דרשו הנהנתבעים שוב את התחשבותה לדחית מועד תשלום דמי השכירות, על אף החובות שצברו, ודוחית מועד הפינוי.

7. טענת התובעת כי הנהנתבעים ניצלו את טוב ליבם ובקשו שוב ושוב את דחית מועד התשלום ואת דחית מועד הפינוי.

כן, בין הצדדים נחתמו הסכמי שכירות נוספים המאריכים את תקופת השכירות, בכל פעם לתקופה קצרה בת שנה; הסכם מיום 23.12.2018, הסכם מיום 17.12.2019 והסכם מיום 30.12.2020. אין חולק כי על כל ההסכמים חתומה התובעת כבעליים ומ שכירה של הנכס והנהנתבעת 1 כ肖croft. בחלוקת מההסכמים חתום הנהנתבע 2 כערב להסכם.

8. בתום תקופת השכירות, בהתאם להסכם מיום 30.12.2020, חתמו התובעת והנהנתבעת 1 על מסמך שכותרתו "בקשה לימוש אופציה חוזה שכירות" (להלן "מסמך מימוש האופציה"). בהתאם למסמך זה הוארכה תקופת האופציה שהועמדה לננתבעת 1 בהסכם השכירות למשך שנה נוספת, קרי עד ליום 22.12.2022, על אף שהשוכרת לא פעלה בהתאם להסכם ולא בקשה למשת את האופציה במועד הנקוב בו.

9. במסמך מימוש האופציה נכתב כי המשכירה (התובעת) מוכנה לאשר את תקופת האופציה בכפוף לתנאים הבאים; כל הוראות הסכם השכירות יחולו גם בתקופת האופציה, לשוכרה הזכות להודיע לשוכרת על סיום תקופת השכירות עד קודם למועד 31.12.2022 בלבד שנantha לשוכרת הודעה מראש וכתב של 30 יום בדרישה לפניו המושכר, השוכרת תdag לפניו המושכר במועד שהتابקש ללא כל תנאי ולא עורין, וכי אין בקיצור תקופת מימוש האופציה כדי לגרוע או לפגוע בכלל זכויות המשכירה המגיעים לה על פי כל דין בגין כל תקופות השכירות בכללותן.

10. הנהנתבעים לא פינו את המושכר ביום 31.12.2022, תום תקופת השכירות בהתאם למסמך מימוש האופציה, חרף דרישת פינוי מצד התובעת.

11. מוסיפה וטענת התובעת כי הנהנתבעים אף הפרו הפרה יסודית את הסכמי השכירות ולא שילמו את דמי השכירות הננקובים בהסכמים, וכי היא סובלת מהתנהגות בריוונית כלפייה מצד הנהנתבע 2, מלאה באליםות מילולית ופיוזת התובעת, בת 68, המתגוררת בביתה עם בתה העיורת, מבקשת לחיות את חייה בשלהו.

12. משלא ננון הנהנתבעים לדרישת הפינוי, פניה התובעת, באמצעות בא כוחה, לננתבעים במכון דרישת לפניו המושכר. במכון צוין כי תקופת השכירות הסתיימה ביום 31.12.2022, ולא הוארכה, כי על אף פניות התובעת הנהנתבעים אינם מפנים את המושכר ואף אינם משלימים דמי שימוש עבור המושכר. לננתבעים ניתנה ארוכה נוספת

לפינוי המושכר וזאת עד ליום 31.7.2023.

13. על אף הארכה הנוספת שניתנה במכتب הדרישה, לא פינו הנتابעים את המושכר. ביום 5.9.2023 הגיע התובעת תביעה זו לפינוי מושכר כנגד שני הנتابעים.

14. זה המקום לציין כי התובעת הגישה בחודש פברואר 2023 תביעה לפינוי מושכר כנגד הנtabע 2 בלבד. התביעה הוגשה בבית המשפט השלום בפתח תקווה בתא"מ 53116-02-23 (להלן "ההילך הקודם"), ונדחתה מהטעם כי לא הוגשה כנגד השוכרת, בתה של התובעת, אלא כנגד בן הזוג בלבד (הנתבע 2).

15. הנتابעים הגיעו בקשה למחיקת התביעה וסילוקה על הסוף בשל העדר סמכות מקומית וסמכות עניינית לבית משפט זה.

16. יצוין כי הנتابעים לא היו מיוצגים על ידי עו"ד בהליך בפני. עם זאת, בדיון התרבר כי הנtabעת 1 הינה עורכת דין במקצועה.

17. בבקשתו לסילוק התביעה על הסוף טענו הנتابעים כי מדובר בתביעה שעילתה סכום בטור המשפחה ומדובר להתרבר בבית המשפט לענייני משפחה. לטענותם, מאז נשואיהם בשנת 2007, הם התגוררו, בהסכם הורי הנtabעת 1, ביחידת קומת המרתף בבית ההורים. לאחר הרחבת המשפחה, עברו להתגורר ביחידת הדיר בחצר, בסיטוум וביעידותם של הורי הנtabעת 1, תוך שהשקייעו סכומים לא מבוטלים לשיפור היחידיה.

טוענים הנتابעים בבקשתו, כי תמיד שרה אחות וקרבה בנים לבן התובעת ובעל המנוח, שרצו כי הנتابעים יתגוררו בקרבתם. לטענותם, לא התקיימו יחסי חוץים או יחסי שוכרים - משכירים בין הצדדים והנתבעים מעולם לא נדרשו לשלם דמי שכירות.

טוענים הנtabעים כי בעקבות פטירת אביה של הנtabעת 1 פרץ משבר גדול במשפחה ונטגן סכום אישי ומפחתי בין הצדדים. התובעת בבקשתו לעשות הכל כדי להפריד בין הנtabעת 1 לבעל, הנtabע 2, ואף התנזה את הסכםה להמשך מגורי הנtabעים ביחידת הדיר בכך שהntabעת 1 תתרגרש מהntabע 2. שלא כלה הדבר, הגישה תביעה לפינוי הנtabע 2 מהמושכר.

18. מוסיפים טוענים הנtabעים כי כלל לא ברור מדוע בחרה התובעת להגיש את התביעה בבית המשפט השלום בננתניה, המרוחק ממוקם מגוריים בבאר יעקב, ולא בבתי המשפט ברמלה או בראשון לציון.

19. עוד הוסיףו טוענו כי המצאת כתוב התביעה בוצעה שלא כדין לידי בנים הקטין וכי מסירה זו אינה מסירה כדין.

20. ביום 27.11.2023 התקיים דיון במעמד הצדדים. בדיון נשמעה עדות התביעה והנתבעת 1. לאחר טניסיונות בית המשפט להביא את הצדדים להסכמה לא צלחו, יש ליתן פסק דין.

דין והכרעה:

21. לאחר שקהלתי טענות הצדדים, הגעתו לכל מסקנה כי יש לקבל התביעה. להלן טעמי.

22. ראשית, יש לדון בטענות המקדמות שהעלן הנתבעים.

23. דין הטענה להעדר סמכות מקומית, להידחות. הנתבעים מתגוררים בבאר יעקב יישוב המרכזי בתחום שיפוטו של מחוז מרכז. בית המשפט הראשון לציון או רמלה סמכות שיפוט מקבילה לבית משפט זה.

24. לא מצאתי אף לקבל הטענה להעדר סמכות עניינית לבית משפט זה. סמכותו העניינית של בית המשפט לעניינו משפחה מוגדרת בסעיף 1(2) בחוק בתיה המשפט לענייני משפחה, התשנ"ה - 1995 הקובעת, בין היתר כך: " טובענה אזרחות בין אדם או עצבונו לבין בן משפחתו, או עצבונו, שעילתה סכוסר בתחום המשפחה, יהא נושא או שוויה אשר יהא".

25. על מנת שתוקנה סמכות לבית המשפט לענייני משפחה לדון בתובענה אזרחות, על התביעה לעמוד בשני תנאים מצטברים; האחד, התביעה היא בין אדם לבן משפחתו, והשני, עילת התביעה היא סכוסר בתחום המשפחה (רע"א 99/6558 חבס ג. חבס (פורסם בנבו)).

26. אין חולק כי בעניינו מתקיים התנאי בדבר זהות הצדדים וכי מדובר בתביעה נגד "בן משפחה" כהגדרתו בסעיף 1 לחוק בתיה המשפט לענייני משפחה.

27. אשר לתנאי השני, העילה תיחס סכוסר בתחום המשפחה אם סיבת הסכוסר או מקורו הוא ביחס המשפחה או אם הסכוסר המשפחת תרם תרומה משמעותית לגבואה של עילת התביעה (ראה עניין חבס).

הלכה זו נובעת ממהותו הייחודית של בית המשפט לענייני משפחה ומהרצון לקבץ את כל סוגי הסכוסרים הרלבנטיים הנוגעים לעניינה של המשפחה תחת קורת גג אחת, הנחינת במקצועיות ובריגושים הדרושה לטיפול בעניינים מעין אלו ולאפשר מתן פתרון מكيف למחלוקת השונות בין בני המשפחה.

28. גם شأن מחלוקת כי היחסים בין הצדדים הינם עכורים, אין סבירה כי בנסיבות העניין שבפני מדובר בתביעה שמדובר בסכוסר בתחום המשפחה, וכי לבית המשפט לענייני משפחה עדיפות בטיפול בתביעה זו לפניו מושכר על פני בית משפט שלום.

29. למעשה, טענים הנتابעים כי לאורך השנים היחסים בין הצדדים היו טובים, הם התגورو במושכר בשל רצונם של הורי הנتابעת 1 וכי לא היו כל יחסי חוזים בין הצדדים. לטענתם, רק לאחר פטירת אביה של הנتابעת 1, בשנת 2020, נתגלו סכום אישי ומשפחתי בין הצדדים וכי עלית התביעה, לפניו המושכר, מקורה בסכום בין הצדדים.

30. אלא, אין חולק כי החל משנת 2017 ובכל שנה מאז נחתמו הסכמי שכירות בין הצדדים, כל פעם לתקופה קצרה בת שנה. קרי הסכמי השכירות נחתמו בעוד אביה של הנتابעת היה בחיים ועוד לפני נטגלו סכום בין הצדדים, כתוצאה הנتابעים עצמם.

31. כאמור, אין חולק כי הנتابעים חתמו על הסכמי השכירות לאורך השנים וכי ההסכמים ברורים ומפורטים ולפיהם תקופת השכירות הוארכה לתקופה קצרה של שנה בכל פעם. מעבר לכך, המספר האחרון שנחתם בין התובעת לנتابעת 1 הינו מסמך מימוש האופציה הקבוע כי על הנتابעים לפנות את המושכר עד ליום 31.12.2022 וכי אף ניתן לדרוש את פינאים קודם לכך בהודעה מוקדמת. אין חולק כי תקופת השכירות לא הוארכה מעבר למועד זה, ובכך תמה תקופת השכירות ועל הנتابעים לפנות את המושכר.

32. בדיון בפני העלה הנتابעת 1 טענות שונות נגד אותם הסכמים עליהם היא חותמה. לדבריה, הסכם השכירות נחתם לביקורת אמה התובעת כדי להעביר את תלויי המיסים על שם הנتابעים, וכי כל שנה התובעת החתימה אותה על הסכם שכירות על מנת שהיא ישתמש אותה אל מול רשותו המס, תוך שהבטיחה לנتابעת כי לא תעשה שימוש לרעה בהסכם אלו. בהמשך העידה כי החתימה על הסכמי השכירות נעשו לדרישתה של אמה שהיתה צריכה להצהיר כי הנכסים שלה.

33. עוד העידה הנتابעת 1 כי במעבר ליחידת הדירות, בשנת 2015, השקיעו היא ובעלה כספים רבים לצורך השבחת הנכס, וכי החתימה על הסכם השכירות הראשון בשנת 2017 נעשתה לאחר השיפוץ ביחידת הדירות. כאשר הופנתה לסעיף 10.2 להסכם השכירות משנה 2017 לפחות הפינוי לא עלה כל טענה לגבי החזר השיפוצים, השיבה כי היא החתימה על המסמכים בחוסר תום לב משוער ומתוך ניצול האמון שלה. כאשר נשאלת הנتابעת 1 אם אכן ההסכם נדרשו לצורך רישום ברשות, מדובר נכללו בהסכם הוראות שונות לפניו המושכר, שיפוצים במושכר ועוד, השיבה כי מדובר בהסכם שכירות סטנדרטי וכי חתמה על ההסכם מבליל לקרוא אותו.

34. אין בדי לקלbet את עדות הנتابעת 1 אשר, בלשון המעתה, לא הייתה עדות מהימנה. לא מצאתי ממש בטענה לפיה הסכמי השכירות נחתמו לצורך רשותו המס, בטענת הנتابעת 1. לו אכן, בטענת הנتابעת 1, רצונם של הוריה היה כי היא תתגורר במושכר עד לסוף ימי חייה (!), מדוע לא נחתם הסכם שכירות לתקופה ארוכה אלא לשנה בכל פעם. גם ההוראות שנכללו בהסכם השכירות אינם מתישבים עם טענת הנتابעת 1. זאת ועוד, טענת הנتابעת 1 לפיה מדובר בהסכם שכירות סטנדרטיים מילא אינה מתישבת עם מסמך מימוש האופציה הקבוע אך ורק את הארצת תקופת השכירות למשך שנה בלבד.

לא מצאתי לקבל טענת הנتابעת 1 לפיה כלל לא קראה את הסכמי השכירות וכי הוחתמה על המסמכים בחוסר תום

לב. חזקה כי צד החותם על מסמך כי קרא והבין את תוכנו, כל שכן כאשר עסקינו בבעל דין שהינה עורכת דין במקצתה. ניתן כי חתימתה של הנתבעת 1 מציה לצד כל סעיף וסעיף בהסכם השכירות ולא רק בסוף ההסכם.

מעבר לכך, מסמך מימוש האופציה הינו מסמך ברור וקצר (מחזיק חצי עמוד בלבד) ובו נקבע באופן מפורש מועד פינוי המשכר, ואף האפשרות של התובעת לדרוש את פינוי המשכר עוד קודם לכן, וכי השוכרת תדאג לפינוי המשכר במועד שהתקבש ולא עוררין.

35. עוד טענה הנתבעת 1 בעדותה כי יש לה זכויות קנייניות בנכס הרשות על שם הוריה. לדבריה, לאחר פטירת אביה דרשה התובעת כי הנתבעת 1 ואחיה יוותרו על חלקם בעיזובן. הסכמת האחים ניתנה תוך הבטחה כי הנתבעת 1 תוכל להתגורר בבית עד גיל 120, בהתאם לרצונו של אביה.

36. מעבר לכך כי טענה זו לא נתעה בבקשת לסייע התביעה על הסף, איי מוצאת ממש בטענה זו. ראשית, לא הובאה כל אסמכתא שהיא לנטען בכל הנוגע לעיזובן. שנית וחשוב מכך, התובעת טענה כי את הנכס קיבלה במתנה מההוריה וכי כלל לא היה חלק מהיעזובן. יער כי בהליך הקודם אף הנטבע 2 טען כי התובעת ירצה את הנכס מההוריה. משכך, כלל לא ברורה טענת הנתבעים לזכויות בנכס שאין חולק כי התובעת היא הבעלים הרשות היחיד. כך או כך, החתימה על הסכם השכירות בחודש דצמבר 2021 ועל מסמך מימוש האופציה נעשו לאחר הוצאה זו הירושה ומילא לאחר הסטלחות הנתבעת 1 ואחיה מהיעזובן.

37. גם טענת הנתבעים כי ביצעו שיפוצים במשכר אין בה כדי להוכיח זכויות קנייניות בנכס. כך או כך, הנתבעים אף מודים כי לא שילמו דמי שכירות לאור השנים ואף בהסכם השכירות שנחתם בשנת 2017 נקבע כי לא עליה כל טענה לעניין החזר השיפוצים.

כל ויש בפי הנתבעים טענות הנוגעות לשקלות שבוצעו או טענות הנוגעות לעיזובן, עומדת להם האפשרות לפנות בתביעה לערכאה המתאימה. אין בענות אלו, שף לא בסוסו ولو באופן המינימלי הנדרש, כדי לקבוע כי לתובעת לא עומדת עילת פינוי כנגד הנתבעים ולאפשר את מגורי הנתבעים בנכס בנסיבות התובעת בוגד לרצונה.

38. יש לציין כי בהליך הקודם טען הנטבע כי יש לסליק התביעה נגדו מהטעם כי הוא אינו חתום כשוכר על הסכם השכירות וכי התובעת בחרה שלא להגיש את התביעה כנגד בתה השוכרת. בהליך בפניו הוגשה התביעה כנגד שני הנתבעים והתובעת הבירה את רצונה כי הנתבעים וילדיהם יפנו את המשכר. עוד אוסיף כי בהליך הקודם טען הנטבע 2 כי עד לפטירת אביו אשתו הם מעולם לא חתמו על חוזה שכירות והתגוררו במקום בהתאם לרצונם של הורי אשתו. ברי כי אין אמת בטענה זו שכן הנטבע 2 חתום כערב על הסכמי השכירות שנחתמו עובר לפטירת אביה של הנתבעת 1.

39. על מנת שלא יהיה הניר חסר, עיר כי לא מצאתי שיש בטענות הנתבעים לעניין הממצאות כתוב התביעה כדי לשנות. גם אם נפל פגם בהמצאה, ואני סבורה כך לאור העולה מתחair המוסר, הרי שלא נטען מהו המועד בו נודע לנבעים על הגשת התביעה. מעבר לכך, מילא בית המשפט לא נערר לבקשת למתן פסק דין בהעדר הגנה אלא

קבע דין במעמד הצדדים. עוד יש להוסיף כי הנتابעים הגיעו בקשה לסייע התביעה על הסף. לאחר שהוגשה תגובה לבקשתה נקבע כי זו תידין במועד הדיון.

ה גם שלא ניתנה החלטה בבקשתה לסייע התביעה על הסף ולא ניתנה ארוכה להגשת כתב ההגנה, היה על הנتابעים להגיש כתב הגנה. על אף שהנתבעים היו מודעים לכך, לאור הטענות שהובילו על ידם בעניין זה בהליך הקודם והן הייתהם של הנtabעת 1 עורכת דין במקצועה, לא הוגש כתב ההגנה ולא התבקשה כל בבקשתה להגישו במועד מאוחר יותר.

גם בכך אין כדי לשנות שכן טענות הנtabעים לגופה של התביעה נשמעו בדיון שהתקיים במעמד הצדדים, עת הנtabעת 1 העידה ארוכות ואף הציגה מסמכים שונים לבית המשפט.

40. לאור האמור לעיל, התביעה מתقبلת. אני מורה לנtabעים לפנות את המושכר, כשהוא פניו מכל אדם וחוץ, וזאת תוך 90 יום מיום הממצאת פסק הדין, על מנת לאפשר לנtabעים להתארגן בהתאם.

41. הנtabעים, יחד ויחוד, ישאו בתשלום אגרת בית המשפט כפי ששולמה ובשכר טרחת ע"ד בסך של 6,000 ₪.

המצוירות תמציא את פסק הדין **לצדדים**.

ניתן היום, י"ב בטבת תשפ"ד, 24 דצמבר 2023, בהעדך
הצדדים.