

ת"פ 18400/05/23 - רן חלפון נגד בלה דוברובסקי

בית משפט השלום ברמלה

תפ"מ 18400-05-23 חלפון נ' דוברובסקי
בפני כבוד השופט זיוון אלימי
תובע רן חלפון
נגד ע"י ב"כ עוה"ד אורן שטרית ואח'
נתבעת בלה דוברובסקי ע"י ב"כ עוה"ד יוסי שקד ואח'
פסק דין

פתח דבר ורקע רלבנטי

1. בפניי תביעה לפינוי מושכר, במסגרתה עתר התובע לסעד המורה על פינוי הנתבעת וכל אדם אחר מטעמה מדירת מגורים הנמצאת ברחוב גרינבוים 14 דירה 9 בלוד, וידועה כגוש 4543 חלקה 27 תת חלקה 9 (להלן: "**הדירה**").
2. ביום 15.2.2023 הגיש התובע תביעת פינוי קודמת (תפ"מ 36683-02-23 **חלפון נ' דוברובסקי**) במסגרתה ביקש כי ינתן צו פינוי מהדירה (קרי הדירה נשוא הליך זה) נגד בנה של הנתבעת, מר אולג דוברובסקי (להלן: "**מר דוברובסקי**"), וכל מי מטעמו (להלן: "**ההליך הקודם**").
3. גם בהליך הקודם טען התובע, מן הסתם, כי הוא הבעלים של הדירה, וכי ביום 12.11.2017 נחתם בינו לבין מר דוברובסקי הסכם שכירות בגין הדירה (להלן: "**הסכם השכירות הראשון**").
לטענת התובע, מר דוברובסקי הפר את הסכם השכירות הראשון, ולכן הוא זכאי לסעד של פינוי.
4. בכתב הגנתו גולל מר דוברובסקי מסכת אירועים מורכבת, וטענתו המרכזית הייתה כי הבעלות בדירה רשומה על שם התובע עקב מעשי מרמה מצדו, וכי הסכם השכירות משקף למעשה הסכם הלוואה בין הצדדים.
עוד טען מר דוברובסקי כי אמו, הנתבעת כאן, היא הבעלים הנכון של הדירה, ומשכך דין התביעה נגדו להידחות.
5. במסגרת פסק הדין אשר ניתן בהליך הקודם (פורסם בנבו, 1.5.2023) (להלן: "**פסק הדין**") דנתי בטענותיו של מר דוברובסקי, ומצאתי לדחותן, ולקבל את תביעת הפינוי נגדו, מהטעמים המפורטים שם בהרחבה.
6. אלא שכפי שצינתי בפסק הדין, במסגרת נספחי כתב התביעה צורף הסכם שכירות נוסף, אשר אינו נושא תאריך, ומתייחס לתקופת שכירות שמיום 1.1.2019 עד יום 31.12.2019 (להלן: "**הסכם השכירות הנוסף**").

השוכרים על פי הסכם השכירות הנוסף, הינם מר דוברובסקי והנתבעת כאן, אשר לא נתבעה במסגרת ההליך הקודם.

7. במסגרת הדיון בהליך הקודם התנערו שני הצדדים מהסכם השכירות הנוסף, כל אחד מסיבותיו.

מו דוברובסקי טען כי מדובר בהסכם מזויף, וכי החתימות עליו אינן חתימתו וחתימת אמו.

התובע מצידו, למרות שעמד על כך שהוא עצמו, מר דוברובסקי והנתבעת כאן חתומים על הסכם השכירות הנוסף, טען כי אין לייחס לו משמעות כלשהי, כיוון שמר דוברובסקי עצמו טוען כי מדובר במסמך מזויף.

8. בפסק הדין קבעתי כי אני מקבל את גרסת התובע לפיה הסכם השכירות הנוסף אכן נחתם על ידי הצדדים כאן ומר דוברובסקי (שם בסעיף 25 לפסק הדין), אך דחיתי את טענתו לפיה אין להתייחס להסכם זה.

9. מאחר וגם הנתבעת כאן היא צד להסכם השכירות הנוסף, קבעתי כי פסק דין הפינוי אשר ניתן על ידי אינו חל עליה, משהיא אינה צד להליך הקודם, ומשלא הוצגה בפניי כל ראיה לפיה נשלחה אליה הודעה כלשהי על ביטול הסכם השכירות, בין מחמת הפרתו ובין מכל טעם אחר.

10. בהתאם לקביעתי זו, הגיש התובע את תביעתו זו, הפעם נגד הנתבעת.

עיקרי טענות הצדדים

11. שני הצדדים, המיוצגים על ידי אותם באי כוח אשר ייצגו גם את הצדדים בהליך הקודם, חזרו במסגרת כתיב טענותיהם כאן על אותן טענות אשר העלו במסגרתו.

12. התובע טוען כי הוא הבעלים של הדירה, וכי הסכם השכירות אשר נחתם איתו הופר. גם בכתב תביעתו בהליך זה בחר התובע להתבסס רק על הסכם השכירות הראשון, ולא הזכיר את הסכם השכירות הנוסף.

13. הנתבעת מנגד טוענת כי רישומו של התובע כבעלים של הדירה נובע ממעשי מרמה, עושק וסחיטה באיומים, כי הסכם השכירות משקף למעשה הסכם הלואה בין התובע לבין בנה, וכי למעשה היא היא בעלת הדירה.

14. ביום 9.7.2023 התקיים דיון בתיק, במסגרתו ויתרו הצדדים הדדית על חקירת עדי הצד שכנגד, וב"כ הצדדים סיכמו את טענותיהם בעל פה.

דין והכרעה

15. בהינתן אופי ההליך וכמצוות הוראת תקנה 82(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, פסק הדין יהיה מנומק באופן תמציתי. על כן ובשל החובה לחסוך בזמן שיפוטי, לא מצאתי לדון אלא בטענות הנחוצות להבנת ההכרעה בתובענה.

16. לאחר שנתתי את דעתי לטענות הצדדים הגעתי לכלל מסקנה כי דין התביעה להתקבל.

המסגרת החוזית בין הצדדים - הסכם שכירות או הסכם הלוואה

17. סיפור המעשה, כפי שנטען באריכות על ידי הנתבעת בכתב הגנתה, נדון בהרחבה במסגרת ההליך קודם.

בסופו של דבר דחיתי במסגרת פסק הדין את אותן טענות, וקבעתי כי מערכת היחסים בין הצדדים היא מערכת יחסים של משכיר ושוכר.

18. משהנתבעת לא הציגה בפניי ראיות חדשות כלשהן, ובחרה לוותר על חקירת עדי הצד שכנגד, אין לי אלא לשוב ולאמץ את אותן מסקנות אליהן הגעתי בפסק הדין בהליך הקודם.

19. כפי שקבעתי בפסק הדין, התובע הציג בפניי ראיות ברורות וחד משמעיות להוכחת בעלותו בדירה, בדמות זכויות רשומות בלשכת רישום המקרקעין, בעוד שהנתבע, מנגד, אינה מביאה ולו בדל ראיה לטענותיה ולא הציגה כל מסמך או התכתבות התומכים בגרסתה.

20. לאור כל האמור, אני מקבל את גרסת התובע לפיה מערכת היחסים בין התובע לבין הנתבעת היא מערכת יחסים של משכיר ושוכר.

התובע זכאי לקבלת פסק דין פינוי נגד הנתבעת

21. כאמור, בהליך המקביל קבעתי כי מר דוברובסקי לא הוכיח תשלום דמי שכירות כלשהם, וכי התובע זכאי לפסק דין פינוי נגדו.

22. עוד קבעתי כי גם אם היה מר דוברובסקי מוכיח כי שילם את דמי השכירות במלואם וכי לא הפר באופן כלשהו את הוראות הסכם השכירות, הרי שעדיין היה התובע זכאי לקבלת פסק דין פינוי נגדו, וזאת לאור העובדה שבין הצדדים לא נחתם כל הסכם שכירות לאחר הסכם השכירות הנוסף (אשר הסתיים ביום 31.12.2019).

הנה כי כן, בהתאם להוראות סעיף 19(א) לחוק השכירות והשאיילה, תשל"א-1971, מקום בו לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני זמן סביר מראש.

מכאן שגם אם חלק מר דוברובסקי על טענת ההפרה, הרי שיש לראות במכתבו של ב"כ התובע מיום 2.2.2022 (נספח ג' לכתב התביעה), ובוודאי בעצם הגשת התביעה בהליך הקודם, משום הודעה על סיום השכירות.

23. אותו רציונל ואותה הנמקה חלים גם בעניינה של הנתבעת כאן, ודאי משבחרה שלא להעלות טענות שונות מאלו אשר נטענו בהליך הקודם, להציג ראיות חדשות או לחקור את עדי התובע.

24. במסגרת זו, יש לראות בכתב התביעה מיום 8.5.2023 כהודעה על סיום השכירות.

25. בנסיבות אלו זכאי התובע לטעמי לקבלת פסק דין פינוי נגד הנתבעת כמבוקש.

ההתייחסות להסכם השכירות הנוסף

26. במסגרת טיעונו בפניי, הלין ב"כ הנתבעת (אשר ייצג גם את מר דוברובסקי בהליך הקודם) על כך שבפסק הדין שניתן שם הכרעתי בשאלת תוקפו של הסכם השכירות הנוסף, וטען כי משעה שהוגשה תלונה במשטרת ישראל על זיוף חתימתם של הנתבעת ושל מר דוברובסקי על אותו הסכם, אין לבית המשפט סמכות לקבוע אם ההסכם תקף אם לאו.

27. מבלי להיכנס לדיון בנוגע לטענה זו (שהרי אינני יושב כערכאת ערעור על עצמי, ומר דוברובסקי לא הגיש ערעור על פסק הדין), אינני רואה כיצד יש בטענה כדי לסייע לנתבעת.

28. הנה כי כן, אם חתימתם של הנתבעת ושל בנה על הסכם השכירות השני אכן זוייפה, הרי שלהסכם הזה אין כל תוקף, וההסכם המחייב הינו הסכם השכירות הראשון.

הנתבעת אינה צד להסכם השכירות הראשון, ומכאן שבהיעדר זכות עצמאית היא מתגוררת בדירה מכוח זכויותיו של מר דוברובסקי על פי הסכם השכירות הראשון.

משקבעתי כי התובע זכאי לפסק דין פינוי נגד מר דוברובסקי, הרי שצו זה חל גם על כל מי שמחזיק בדירה מכוחו או מטעמו של מר דוברובסקי, לרבות אמו.

29. מכאן שבין אם הסכם השכירות הנוסף תקף ובין אם לאו, התובע זכאי לקבל פסק דין פינוי נגד הנתבעת.

30. לאור העובדה כי הנתבעת מתגוררת בדירה שנים ארוכות, ובכדי לאפשר לה זמן התארגנות למציאת דיור חליפי, אני קובע כי עליה לפנות את הדירה מכל אדם וחפץ השייכים לה עד יום 13.10.2023 (לאחר חגי תשרי).

סוף דבר

התביעה מתקבלת.

על הנתבעת לפנות עד יום 13.10.2023 בשעה 16:00 את הדירה הנמצאת ברחוב גרינבוים 14/9 בלוד, וידועה כתת חלקה 9 בגוש 4543 חלקה 27, מכל אדם וחפץ השייכים לה.

לאחר ששקלתי את השיקולים הרלבנטיים השונים כאמור בתקנות 152-153 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018, ובהתאם לקבוע בכללי לשכת עורכי הדין (התעריף המינימלי המומלץ), תש"ס-2000, אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובע הוצאות ושכר טרחת עורך דין בסך כולל של 7,500 ש"ח, אשר ישולם תוך 30 יום מהיום אחרת

יישא הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום ועד למועד התשלום בפועל.

זכות ערעור כדין לבית המשפט המחוזי מרכז בלוד.

המזכירות תיידע.

ניתן היום, י"ד אב תשפ"ג, 01 אוגוסט 2023, בהעדר הצדדים.