

ת"פ 28420/03/23 - שלמה עזרא (המנוח) נגד אברהם דרעי

בית משפט השלום בכפר סבא

תפ"מ 28420-03-23 עזרא(המנוח) נ' דרעי
תיק חיצוני:

בפני תובע נגד נתבע	כבוד השופט איתי רגב
שלמה עזרא (המנוח) ע"י ב"כ עוה"ד אבני	
אברהם דרעי ע"י ב"כ עוה"ד שפקמן	

פסק דין

1. לפני תביעה לפינוי מושכר. הצדדים הגיעו להסכמה דיונית ולפיה פסק הדין יינתן על יסוד כתבי הטענות וסיכומים שהוגשו (ר' פרוטוקול הדיון מיום 4.6.23).

טענות התובע:

- לתובע זכויות בנכס בעיר רעננה, על גבול העיר הרצליה (משק עזרא 5; להלן: המושכר). הנתבע, שלו עסק לממכר חומרי בנין, שכר את המושכר. לעמדת התובע הסתיימה השכירות, לכל המאוחר, בסוף ינואר 2023.
- כמפורט בכתב התביעה, הנתבע מחזיק במושכר עוד משנת 1993, ובין הצדדים נחתמו מעת לעת הסכמי שכירות לתקופות קצובות. בשנת 2016 נפטר התובע ומר יניב עזרא מונה למנהל עזבונו בחודש מאי 2017. במאי 2020 נחתם בין מנהל העזבון לבין הנתבע הסכם שכירות שהיה אמור להסתיים ביום 2.5.22.
- במאי 2022 באו הצדדים בדברים - ועל אף שהנתבע ביקש להאריך את תקופת השכירות למשך 3 שנים נוספות, הסכים מנהל העזבון להאריך את התקופה רק עד לסוף ינואר 2023. בהתאם, מסר הנתבע לידי מנהל העזבון תשע (9) המחאות לתשלום חודשי של דמי השכירות לתקופה שבין מאי 2022 וינואר 2023.
- בינואר 2023 הודיע מנהל העזבון לנתבע, בכתב, כי עליו לפנות את הנכס בתום תקופת השכירות, והוסכם, לפני משורת הדין, כי המועד לפינוי יוארך עד לסוף פברואר 2023. המועדים חלפו והנתבע נותר בנכס.
- התובע מציין כי הנתבע, "בנסיון למנוע את פינויו כדין", הגיש תביעה כספית בה טען כי הוא זכאי לפיצוי כספי בגין השבחת הנכס (ת"א (כפ"ס) 28047-02-23). יוער כי מעיון במערכת נט המשפט עולה כי מדובר בתביעה על סך כ-700 אלף ₪, כי כתבי הטענות הוגשו בה זה מכבר, וכי מועד לשיבת קדם משפט נקבע לפני כב' הש' ר' פלג ליום 2.11.23. עוד עולה כי התובע שם (הנתבע שלפני) ביקש להורות על איחוד הדיונים בין התביעות, וכי ביום 1.6.23 נדחתה הבקשה (החלטת ס' הנשיא, כב' הש' פרייז).

7. התובע מציין כי בתביעה הכספית טען הנתבע כי סיכום בדבר הארכת תקופת השכירות לא התממש וכי הוא בר-רשות בנכס. לעמדת התובע, קיומו של הסכם השכירות שולל טענה זו, וממילא - משהודיע לו התובע על כך שעליו לפנות את המושכר הרי שגם לו היתה לו זכות כבר-רשות, זכות זו נשללה ותמה. התובע הפנה לכך שהנתבע בעצמו כינה את מעמדו בנכס כ-"שוכר" (והפנה לסעיפים מתאימים בכתב ההגנה).
8. עוד נטען כי שינויים שביצע הנתבע בנכס מהווים אף הם הפרה של ההסכם, וזאת לצד הטענה כי לא שילם דמי שכירות מינואר 2023 ואילך.

טענות הנתבע:

9. תביעה זו, לפינוי המושכר, לא נולדה אלא כ-"נקמה" וכנסיון לפגוע בנתבע בתגובה לתביעתו הכספית הנזכרת לעיל.
10. הנתבע מציין כי הוא מחזיק בנכס עוד משנת 1982, וכי עד לשנת 1993 לא היה בין הצדדים הסכם שכירות. הנתבע מדגיש כי השביח את הנכס במהלך עשרות השנים בהן ישב בו (אך יוער כי אלו טענות שמקומן, כך נדמה, להתברר במסגרת התביעה הכספית שזו עילתה, על פי טענות הצדדים).
11. הנתבע טוען כי הוא בר-רשות במושכר, וכי התובע המנוח התיר לו לעשות שימוש בנכס ללא הגבלת זמן. ככזה, טוען הנתבע כי התובע מנוע מלדרוש את פינוי הנכס, וזאת גם בשים לב לכך שהנתבע הסתמך על הרשות שניתנה לו ושינה מצבו לרעה עקב כך.
12. בינואר 2023, ובהמשך למו"מ בין הצדדים ממאי 2022, חזרו בהם יורשיו של התובע המנוח מהסיכום שהיה עם מנהל העזבון - סיכום בדבר הארכת תקופת השכירות עד סוף שנת 2025. הנתבע אף נחשף לאיומים בקשר לאמור.
13. עוד טוען הנתבע כי כעולה מהודעה שקיבל ממנהל העזבון, ובה נדרש להכין תשלום עד דצמבר 2023, הרי שמובן שאין מחלוקת שחווה השכירות לא הסתיים במועד שנטען על ידי התובע.

14. בנספחים לכתבי הטענות צורפו, בין היתר, המסמכים הבאים:

- א. הסכם שכירות מיום 3.5.20, לתקופה שעד 28.2.22.
- ב. שיקים לתאריך 8.5.22 ומדי חודש לאחר מכן, עד ליום 8.1.23.
- ג. הודעה מיום 29.5.22 ובה נכתב: "צק אחרון נגמר ב8/6/2022 תכין בבקשה צקים עד דצמבר 2023".
- ד. מכתב התראה מיום 9.1.23.
- ה. כתב התביעה הכספית בהליך המקביל, על נספחיו (כולל הסכמי

דין

15. טענתו הראשונה והעיקרית של הנתבע היא כי הוא בר-רשות במושכר, וככזה - מנוע התובע מלפנותו מהנכס.
16. במאמרה של המלומדת, פרופ' נ' זלצמן ("רשיון במקרקעין", הפרקליט, מב (תשנ"ה - תשנ"ו), עמ' 24), דנה המחברת בשאלת מעמדו של המושג "רשיון במקרקעין" בראי דיני המקרקעין המודרניים. בר-רשות מוגדר במאמר כמי שקיבל היתר או רשות מבעל המקרקעין להחזיק או להשתמש בנכס. הרשות במקרקעין נבדלת מזכויות אחרות במקרקעין, כשכירות, שאילה או זיקת הנאה, שכן היא לא מעניקה זכות בנכס אלא רק רשות להשתמש בו. רשות יכולה להיות מוגדרת בחוזה שנכרת בין הצדדים - וככזו, תנאיה יהיו כפי שהוסכם בחוזה. רשות יכולה להיות גם "רשות גרידא" - כאקט של רצון טוב או ככזו הנלמדת משתיקת הבעלים של הנכס - וככזו, ניתן לבטלה בכל עת.
17. בע"א 7139/99 יובל אלוני נ' אליעזר ארד, נח (4) 27 (2004) נקבע כי "במציאות הכירה ... הפסיקה - גם לאחר קבלת חוק המקרקעין - ברישיון בלתי הדיר הפועל כלפי צד שלישי". בית המשפט הפנה שם גם לפסיקה קודמת, ולענייננו לע"א 602/84 יוסף ריבוא נ' אברהם גל, לט(3) 693 (1985) "רשות-חינם, ניתנת לביטול בכל עת על-ידי כך שנותן הרשות מגלה דעתו כי אין ברצונו להרשות יותר את הפעולות לגביהם ניתנה הרשות ...", וכאשר מדובר ברשות בתמורה, שבר-הרשות הסתמך עליה ושינה מצבו לרעה לאורה, יתכן ויימצא כי מדובר ברשות בלתי-הדירה ושאלת ביטולה תהיה כפופה לשיקולי צדק ותום לב, כמו גם לפיצוי בר הרשות שבוטלה.
18. זה מכבר ציין בית המשפט העליון (ע"א 515/76 יצחק, רחל ו-רות לוי נ' חיים ויימן, ו-4 אח', לא(2) 127 (1977)) את הדברים הבאים: "בית-משפט זה פסק בעבר לא אחת, כי אם ניתנה רשות לפלוני להקים מבנה על חלקתו של אחר - ולענין זה אין נפקא מינה אם מדובר על חלקה ריקה ממבנה או על הקמת חדר או דירה נוספים בבנין קיים - הרי רואים בכך לא רק רשות לבנות ולהשקיע אלא גם רשות לעשות את המקום שייבנה בית מגורים לפלוני ולבני ביתו, ללא הגבלת זמן והוא כל עוד אין ללמוד מנסיבות הענין כי הצדדים סיכמו ביניהם תנאים אחרים".
19. הדיון בשאלת מעמדו של בר-הרשות רלוונטי כל עוד מדובר, אכן, במי שנמצא כי הוא בר-רשות. כפי שצוין לעיל, הרשות במקרקעין נבדלת מזכויות אחרות במקרקעין, כשכירות, שאילה או זיקת הנאה. במקרה דנן מלמדות הנסיבות כי גם אם עד לשנת 1993 היה הנתבע בגדר בר-רשות בנכס, כמשמעות הביטוי לעיל, הרי שעם חתימתם של הצדדים על הסכמי שכירות מתחדשים החל מאותה שנה אין עוד לראות בו ככזה, על כל הנובע מכך, אלא כשוכר - וזאת בהתאם לתנאי השכירות ולתקופה המוסכמת.
20. שוכנעתי כי ההסכם ממאי 2020, עליו חתמו הצדדים ואותו צירפו לכתבי טענותיהם, תחום את תקופת השכירות המוסכמת כך שזו תסתיים ביום 2.5.22. שוכנעתי עוד כי הוכח שהוסכם כי תקופת השכירות תוארך עד לסוף ינואר 2023, וכי בפועל הוסכם על הארכתה לחודש נוסף - עד סוף פברואר 2023.
21. לא מצאתי כי עלה בידי הנתבע להראות הסכמה אחרת, ובפרט לא הסכמה להארכת תקופת השכירות עד סוף שנת 2025.

22. אמנם, במאי 2022 נשלחה הודעה (שלא נסתרה) המתייחסת להעדרם של אמצעי תשלום לדמי השכירות לתקופה שעד סוף 2023 - אולם לאחר הודעה זו התנהלה הדברות נוספת בין הצדדים, ובפרט בינואר 2023 (עת נשלח מכתב הדרישה לפינוי הנכס וניתנה ההסכמה לדחיית מועד הפינוי לסוף חודש פברואר 2023). אמירות מפורשות ומאוחרות אלו גוברות על פרשנות משתמעת של ההודעה הקודמת, והעובדה כי נמסרו על ידי הנתבע שיקים לתקופה התואמת את תקופת השכירות המוסכמת (דהיינו, עד לינואר 2023 ועד בכלל) מתיישבת עם מסקנה זו.

23. אני קובע, לפיכך, כי תקופת השכירות של הנתבע במושכר הסתיימה ומשכך - עליו לפנותו. נוכח כך, אני נדרש להכריע בשאלת הפרתו של הסכם השכירות בקשר לטענות לעניין אי תשלום דמי השכירות והבניה במושכר בניגוד למוסכם.

24. בהנתן משך הישיבה הממושך בנכס (כארבעים שנים), והטענות לעניין התאמתו והשבחתו של הנכס לצרכי הנתבע (שיתבררו, על פי הצורך, במסגרת התביעה הכספית), וגם בשים לב לתקופת חגי תשרי הקרבה, לא מצאתי להורות על פינויו של הנתבע מהנכס לאלתר - ואני קובע כי **הנתבע יפנה את המושכר וישיבו לתובע (באמצעות מנהל העזבון) כשהוא פנוי מכל אדם ונכס עד, ולא יאוחר, מיום 31.10.24.**

25. למען הסר ספק, כל עוד יושב הנתבע במושכר ומחזיק בו הוא יהיה חייב בדמי השכירות החודשיים המוסכמים, וחזקה כי מבלי לגרוע מהטענות בהליך הכספי המקביל, יפעל לשלם את דמי השכירות לתקופה כולה, מפברואר 2023 ועד לפינוי בפועל.

26. הנתבע יישא בהוצאות התובע בגין אגרת בית המשפט ששולמה (703 ₪) ובשכ"ט עו"ד התובע בסך 5,000 ₪. סכומים אלו נפסקו על הצד הנמוך, גם בשים לב להסדר הדיוני הראוי וההולם אליו הגיעו הצדדים. הסכומים ישולמו עד ולא יאוחר מיום הפינוי בפועל, שאם לא כן - יישאו הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

זכות ערעור כחוק.

ניתן היום, כ"ז אב תשפ"ג, 14 אוגוסט 2023, בהעדר הצדדים.