

ת"פ 17750/01/23 - דוד ניסים, שמואל שטרנקלר נגד מרינה בסנזון

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 17750-01-23 ניסים ואח' נ' בסנזון
תיק חיצוני:

בפני תובעים
כבוד השופטת קרן מילר
1. דוד ניסים
2. שמואל שטרנקלר
נגד נתבעת
מרינה בסנזון
ב"כ התובעים עו"ד שלום דאר ועו"ד רפאל אוחנה
הנתבעת בעצמה

פסק דין

לפני תביעה לפינוי מושכר ברחוב נעמי 20 בירושלים.

הנתבעת שכרה את המושכר במסגרת הסכם שכירות משנה מחודש יולי 2021 שנערך מול מר איתי עוזרי (להלן "עוזרי") ומר יעקובי אברהם יצחק. בהסכם שכירות המשנה צוין מפורשות כי בעלי המושכר הם התובעים. תקופת הסכם שכירות המשנה היא עד ליום 21.1.2022.

אין מחלוקת כי גם לאחר תקופת תום החוזה המשיכה הנתבעת להתגורר בדירה ללא תשלום שכר דירה, וזאת על אף פניות רבות מצד עוזרי ומצד נציג התובעים שדרשו את פינוי הנתבעת.

התובעים הגישו תביעה זו לפינוי מושכר. הנתבעת הגישה כתב הגנה כאשר טענתה המרכזית היא כי התובעים לא הוכיחו כי הם בעלי המושכר.

ביום 26.2.23 התקיים דיון בהליך אליו לא התייצבה הנתבעת ולכן ניתן פסק דין לפינוי הנתבעת מהמושכר. הנתבעת הגישה בקשה לביטול פסק הדין, ונענית לבקשה בכפוף להפקדת סך של 3,000 ₪ בקופת בית המשפט. לאחר מספר דחיות הופקד הסכום ופסק הדין בוטל.

בדיון שהתקיים היום נכחו הנתבעת ובנה. הם חזרו על טענותיהם כי התובעים לא הוכיחו שהם בעלי המושכר ואף העלו טענות לאלימות שהופנתה כלפיהם. בדיון הועלו הצעות מצד התובעים לפינוי המושכר בהסכמה תוך ויתור על טענות כספיות, אך הנתבעת סירבה לכל הצעה שהועלתה, ולכן אין מנוס ממתן פסק דין.

דין התביעה להתקבל.

ברע"א 5518/98 יוסף נ' עוקשי, פ"ד נה(3) 294 (2001) (להלן "עניין עוקשי") נקבע כי "המחזיק בפועל בנכס עמוד 1

מקרקעין זכאי להגנה כלפי כל העולם פרט לבעל הזכות לנכס, וטענת *ius tertii* לא תישמע כנגדו מפי מסיג גבול המבקש לנשלו מחזקתו" (שם, בעמ' 305). בית המשפט עומד בעניין **עוקשי** על הטעמים להגנה הרחבה על החזקה, ובהם שמירה על השלום והסדר הציבורי ומניעת פתרון מחלוקות בכוח הזרוע. כך גם ישנו אינטרס לשמירה על הרצף וההמשכיות בשימוש בקרקע.

על הלכה זו חזר בית המשפט העליון גם ברע"א 1798/16 **אבו אלדבעאת נ' אלג'עברי**, פסקה 8 (14.3.2017):

"הן תביעה למניעת הפרעה לפי סעיף 17 לחוק המקרקעין והן תביעה להשבת המקרקעין לפי סעיף 19 לחוק המקרקעין (המכונה גם "תביעה פוססורית") אינן נדחות בשל טענת נתבע כי אין למחזיק זכות טובה בנכס. טענה זו, המכונה *ius tertii* נשללה בעבר במשפט האנגלי ובעקבות כך גם בשיטת המשפט שלנו כטענת הגנה אפשרית של נתבע, שכן זו המשמעות המקופלת במתן ההגנה על השימוש וההחזקה גם למי שמחזיק במקרקעין שלא כדין".

עוד הודגש באותו עניין כי אין בעובדה שהצדדים הם משכיר ושוכר כדי להשליך על אפשרות התביעה לפי סעיף 19 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

על סמך ההלכה האמורה מורים בתי המשפט על פינויים של מחזיקים מכוח הסכם בהתקיימה של עילה לכך, ואינם מקבלים טענות בנוגע להעדר זכותו של התובע במקרקעין או בנוגע לכך שהוא אינו מחזיק כדין (ראו למשל ע"א (מחוזי-ים) 3519/09 **ח'יאט נ' אלמעאיסה** (24.3.2012); ת.א. (שלום נת') 57601-02-14 **שחר ברק יזמות נדל"ן בע"מ נ' חגג**, פסקה 62 ואילך (25.7.2016); תא"ח (שלום-ים) 155/09 **נוקדים (אל דוד) כפר שיתופי בע"מ נ' חברת י. מזרחי אבן ושיש בע"מ** (4.7.2010); ת"א (שלום-ים) 12379-08-15 **לבנון נ' יצהר - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ**, פסקאות 42-43 (22.5.2019); ת.א. (שלום-ים) 46224-05-12 **זוסמן נ' מלריך** (2.3.2014); תא"ח (שלום-ים) 44953-09-11 **יקיר כפר שיתופי בע"מ נ' נדיר** (11.7.2013); תא"ח (שלום אש') 56366-06-20 **זיו נ' אלון** (23.9.2020)).

כאמור, טענת ההגנה היחידה של הנתבעת היא כי התובעים אינם הבעלים של המושכר. חוזה שכירות המשנה עליו חתמה הנתבעת מציין במפורש כי השכירות היא מכוחם של התובעים כבעלי המושכר. לפיכך לא ניתן לקבל את טענת הנתבעת היושבת מכוח הסכם שכירות זה במושכר. הנתבעת העלתה טענות לחוזה פיקטיבי, אך מכוח חוזה זה היא החזיקה במושכר ושילמה דמי שכירות במשך למעלה מחצי שנה ללא כל טענה בעניין זה. כך גם יש לציין כי טענה זו נטענה בעלמא ללא שנתמכה ולו בבדל ראיה. מעבר לדרוש אציין כי התובעים צירפו לכתב תביעתם מסמכים המוכיחים על פניו את בעלותם במושכר.

הנתבעת העלתה טענות לאלימות שהופעלה כלפיה על ידי מי מטעמם של התובעים. התובעים מכחישים טענות אלו מכל וכל. לא כאן המקום לברר טענות אלו וברי כי לנתבעת פתוחה הדרך לברר את הטענות הללו בהליכים המתאימים.

הנתבעת מחזיקה במושכר מזה למעלה משנה מאז תמה תקופת הסכם שכירות המשנה עליו חתמה, והיא אינה משלמת דמי שכירות בכל תקופה זו. בנסיבות אלו, ומאחר שדומה כי ידרשו הליכי הוצאה לפועל לצורך פינוי הנכס שאורכים אף הם זמן, ובהתחשב בהליכים לביטול פסק הדין שניתן, יש להורות על פינוי הנתבעת מהנכס לא יאוחר מיום 2.4.23 (זאת מתוך הנחה שבשל הליכי הוצאה לפועל יבוצע הפינוי בפועל רק לאחר חג הפסח ולא לפניו). לאור הסכמת התובעים לפינוי הנכס בפועל רק לאחר חג הפסח, ככל שתודיע הנתבעת כי היא מוכנה לפינוי הנכס בהסכמה ללא צורך בהליכי

הוצאה לפועל, ניתן יהיה לתת תוקף של פסק דין למועד פינוי שייקבע לאחר החג. מוצע לנתבעת לשוב ולהידבר עם התובעים בעניין זה.

הנתבעת תישא בשכר טרחת עורך דין בסך כולל של 10,000 ₪ ובאגרות משפט. הפיקדון שהופקד בקופת בית המשפט על ידי הנתבעת יועבר לתובעים באמצעות באי כוחם על חשבון הסכום שנפסק. יתרת הסכום תשולם על ידי הנתבעת תוך 30 יום.

ניתן להגיש פסיקתא לחתימתו.

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים (לנתבעת באמצעות כתובת הדואר האלקטרוני שמסרה).

ניתן היום, ד' ניסן תשפ"ג, 26 מרץ 2023, בהעדר הצדדים.