

## ת"פ 44253/06/23 - יעל ירקוני נגד קמרן (רפי) אילקאשי, בנימין גורן, ו-2

בית משפט השלום בכפר סבא

תפ"מ 44253-06-23 ירקוני נ' אילקאשי ואח'  
תיק חיצוני:

לפני	כבוד השופט איתי רגב
תובעת	יעל ירקוני ע"י ב"כ עוה"ד כהן ופורת
נגד	
נתבעים	1. קמרן (רפי) אילקאשי 2. בנימין גורן 1 ו-2 ע"י ב"כ עוה"ד פרנק כהן 3. נורית גורין 4. מירב גורין 5. אבישי גורין

### פסק דין - נגד הנתבע 1

1. לפני תביעה לפינוי מושכר.

בכתב התביעה נטען, בתמצית, כדלקמן:

2. התובעת בעלת זכויות כדירת מוגנת בחנות ברחוב ויצמן 80 בכפר סבא (החנות). הנתבע 1 (קמרן או רפי) שכר מהתובעת את החנות בשכירות משנה, והנתבעים 2 - 5 הם בעלי הנכס, מכח ירושה (הבעלים).
3. משנת 2007 (במקום אחר נכתב 2004) השכירה התובעת לרפי את החנות בשכירות משנה, כאמור, וזאת בהסכמת הבעלים. התובעת שילמה לבעלים כמחצית מדמי השכירות החודשיים שקיבלה מרפי.
4. בסוף שנת 2022 הסתיימה תקופת שכירות המשנה, והבעלים הודיעו לתובעת (במכתב עו"ד מיום 13.9.22) על סירובם להמשך שכירות המשנה, ואף טענו (בפניה נוספת, מחודש דצמבר 2022) כי גם לתובעת אין זכויות בחנות. על אף האמור, מסרב רפי לפנות את החנות (לטענת התובעת - בשיתוף פעולה עם הבעלים), והוא ממשיך להפעיל את עסקו בה ומשלם דמי שכירות ישירות לבעלים.
5. בתחילת 2023 נוהל משא-ומתן בין התובעת לבין הבעלים, לבחינת האפשרות כי ירכשו את זכויותיה, אך ההדברות נוהלה בעצלתיים - ולטענת התובעת, משום שבפועל ניהלו הבעלים הדברות עם רפי וסיכמו עמו שישאר

עמוד 1

בחנות וישלם להם את שכר הדירה.

6. בשולי כתב התביעה צוין כי לאחר הכנתו, וטרם הגשתו, הגיש הנתבע 2 (בנימין) תביעה נגד התובעת ונגד יתר הנתבעים, ובה דרישה כי תפנה את החנות בה אין לה, לטענתו, זכויות.

הנתבעים 1 ו-2 (הנתבעים) הגישו כתב הגנה במשותף. בכתב ההגנה נטען, בתמצית, כדלקמן:

7. טענת התובעת כי היא בעלת זכויות, כדיירת מוגנת, בחנות אינה נכונה. בקשר לכך הוגשה תביעת בנימין הנזכרת לעיל (ש 16642-05-23) לבית המשפט לשכירות בנתניה (להלן: התביעה בנתניה).

8. על פי הנתבעים, רפי שוכר את החנות מידי הבעלים (בנימין) בהתאם להסכם משנת 2023, וזאת לאחר כ-15 שנים בהן הוא עובד בחנות.

9. נטען כי עוד בשנת 1977 הושכרה החנות, בשכירות מוגנת, על ידי מי שהיה אז הבעלים של החנות (אביו של בנימין וסבם של הנתבעים 3 - 5) לידי בעלה המנוח של התובעת (זאב). התובעת לא היתה צד להסכם והוא יוחד רק לזאב. הסכם השכירות המוגנת הסתיים בשנת 2005, ומאז לא השתמשה התובעת בחנות, לא נכחה בה ונטשה אותה.

10. לטענת הנתבעים, לתובעת אין זכויות בנכס והיא לא זכאית לתבוע סעד בגינו. שאלת מעמדה של התובעת, הטוענת כי היא דיירת מוגנת בנכס, תתברר בתביעה בנתניה וכל עוד לא הוכרעה שם לא היה מקום להגיש את התביעה דנן. חלק ניכר מכתב ההגנה מציג את טענות הנתבעים באשר להעדר הזכויות הנתען של התובעת בנכס.

11. באשר לרפי - הסכם שכירות נכרת בין התובעת וזאב לבין אביו של רפי, וזאת בדצמבר 2004. בהסכם נוסף, מדצמבר 2007, הושכר המושכר לרפי עצמו על ידי התובעת (ורפי ממשיך לשכור את הנכס מבנימין).

12. התייחסות לשני ההסכמים הללו נכללת בנספחי כתב ההגנה. ההסכם מדצמבר 2004 (נספח 5) מתייחס לשכירות משנה של אביו המנוח של רפי, למשך שנת 2005, וקובע הסכמה לשתי תקופות אופציה בנות שנה כל אחת. ההסכם מדצמבר 2007, עם רפי, לא צורף, אולם צורף הסכם מדצמבר 2020 - ובו צוין כי רפי שכר בשכירות משנה מהתובעת את הנכס החל ביום 26.12.07 ועד לסוף שנת 2009, וכי לאחר מכן האריכו הצדדים בהסכמה את תקופת השכירות מספר פעמים עד לסוף 2020. ההסכם מדצמבר 2020 מלמד על הסכמה להארכת תקופת שכירות המשנה ביחס לשנת 2021.

13. הנתבעת 4 (מירב) הגישה כתב הגנה בנפרד. בכתב ההגנה נטען, בתמצית, כי היא אמנם בעלת זכויות בנכס כיורשת אך כי לא היתה מעורבת בניהול הנכס (וזאת נעשה על ידי בנימין), היא לא מחזיקה בנכס ותביעת הפינוי נגדה מיותרת.

14. הנתבעים 3 ו-5 לא הגישו כתב הגנה (וב"כ התובעת הבהיר בדיון כי לא הוגשה נגדם בקשה למתן פסק דין בהעדר התגוננות).

15. התובעת השיבה לטענות הנתבעים (1 ו-2, כאמור) כי יש להמתין לבירור התביעה בבית הדין לשכירות טרם תתברר התביעה דנן. ביחס לרפי, ומשהסתיים הסכם השכירות שלו בסוף 2022, אין לו זכות להחזיק במושכר ועליו לפנותו ללא כל תנאי או קשר לטענות בנימין נגד התובעת. באשר לטענות בנימין נגד מעמדה של התובעת כדיירת מוגנת של הנכס - פירטה התובעת תגובתה (כי טענות בנימין עומדות בסתירה להסכמים שהוצגו). כל עוד לא נקבע אחרת, לעמדת התובעת, הרי שהיא דיירת מוגנת והיחידה הזכאית להחזיק בנכס.

16. הצדדים הפנו את בית המשפט לפסיקה.

17. מצאתי כי בלב ההליך דנן המחלוקת בין התובעת לרפי, ודרישתה כי יפנה את הנכס. שוכנעתי כי לצורך ההכרעה במחלוקת זו איני נדרש להכריע בשאלת מעמדה של התובעת כדיירת מוגנת בנכס, וממילא סוגיה זו תיבחן בחזית הישירה שנפתחה בין הצדדים במסגרת התביעה בנתניה.

18. כפי שנקבע לא אחת (ור', כמובן, האמור בהלכת עוקשי - רע"א 5518/98 **יצחק יוסף נ' אביגדור עוקשי**, נה (3) 294 (2001)), הדין מגן על המחזיק בפועל בנכס ומשכך מנוע הנתבע מלטעון כאילו אין לתובע זכות בנכס. זאת נקבע במפורש גם בבר"ע (מחוזי תל אביב-יפו) 2551/03 **אוצר מפעלי ים בע"מ נ' איזיק הפקות ושות' בע"מ** (22.2.04) שם נכתב שהמבקשת (שם) זכאית הייתה להגיש תביעה לסילוק יד, אף בהנחה שאין היא מחזיקה כדין. לאחרונה ניסח זאת בית המשפט כך ובאופן הבלתי משתמע לשני פנים: "**אין לטעון כנגד זכות בעלות ממשכיר שמכוחו ניתנה לשוכר זכות השכירות**" (תפ"מ (שלום פ"ת) 66847-05-23 **מלאכי וגנר נ' שחר אורינוביץ** (4.7.23)).

19. מכל האמור, וכאשר במקרה דנן הכיר רפי בזכותה של התובעת בנכס, כעולה מההסכמים עליהם חתם מולה משנת 2007 ואילך (ועוד קודם, בזיקה להסכם שנחתם עם אביו המנוח) (לו היה חולק על זכותה, לא היה חותם עמה על ההסכמים), הרי שלצורך ההכרעה בתביעת הפינוי שלפני אני מוצא כי הוא מנוע מלטעון שאין לה זכות כדיירת מוגנת ומשכך כי אין היא יכולה לתבוע את פינויו.

20. לפיכך, בכל הנוגע לרפי - גורל התביעה נעוץ בהסכמים שבין הצדדים.

מאלו, כאמור, עולה כי בידי רפי הסכם חתום עד לסוף שנת 2021, אולם גם התובעת גורסת ומאשרת כי גם ביחס לשנת 2022 הוסכם על השכרת הנכס לידי רפי. משכך, כשלגרסת התובעת תמה ההסכמה בין הצדדים בסוף 2022 ולגרסת רפי אין טענה אחרת בהקשר זה, הרי שהמסקנה היא שתקופת השכירות אכן תמה - ועל רפי לפנות את הנכס.

21. **אני קובע לפיכך כי משתמה תקופת השכירות יפנה רפי את הנכס וישיבו לידי התובעת, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ. נוכח הנסיבות, אופי הפעילות במושכר (חנות מסחרית) ומשך השכירות (כעשרים שנים) אני מורה כי המועד לפינוי יהיה עד ולא יאוחר מיום 23.6.24.**

בנוסף, אני מחייב את רפי לשלם לתובעת את אגרת התביעה בסך 703 ₪ ושכ"ט עו"ד בסך 7,000 ₪. אלו ישולמו לתובעת, באמצעות ב"כ, בתוך 30 ימים, שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

22. באשר לטענות נגד בנימין (שאין מחלוקת כי אינו מחזיק בפועל בנכס), ונגד יתר הנתבעים (מירב, שהתגוננה כאמור, והנתבעים האחרים) - לא מצאתי להכריע בהן כעת. ביחס לנתבעים 3 - 5 נדמה כי ההליך נגדם הוא בעיקרו פורמלי, וכי נתבעו בהיותם בעלי זכויות כיורשים. ביחס לבנימין - כפי שנכתב לעיל, המחלוקת הישירה בינו ובין התובעת באה לידי ביטוי בתביעה בנתניה, ועל פניו זהו גם הפורום הנכון לדון בה (נוכח לב המחלוקת בשאלת זכותה של התובעת כדיירת מוגנת).

23. עדכון באשר לתוצאות אותו הליך, או כל בקשה או הודעה אחרת, יוגשו עד ליום 15.7.24. שתיקה, כהסכמה למחיקת התביעה נגד הנתבעים (לבד מרפוי) נוכח האמור.

ת"פ 16.7.24.

זכות ערעור כחוק.

ניתן היום, י"ז אדר א' תשפ"ד, 26 פברואר 2024, בהעדר הצדדים.