

ת"פ 7150/09/23 - ר"ד נגד א"א, ל"א

בית משפט השלום בנתניה

תפ"מ 7150-09-23 ד' נ' א' ואח'

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

פסק דין

1. בפני תביעה לפינוי מושכר שהגישה התובעת כנגד בתה, הנתבעת 1, וחתנה, הנתבע 2.
2. התובעת הינה הבעלים היחיד של הנכס ברח' ... בבאר יעקב (להלן: "הנכס"). לטענת התובעת, הנכס ניתן לה במתנה על ידי הוריה. בעלה של התובעת, ואביה של הנתבעת 1, נפטר, והתובעת הינה אף היורשת היחידה של עזבונו, בהתאם לצו ירושה שניתן ביום 2.8.2020.
3. לטענת התובעת בכתב התביעה, הנתבעים התגוררו עמה ועם בעלה בקומת המרתף שבביתם לאחר נישואיהם בשנת 2007 ועד ליום 31.12.2014. בתקופה זו נולדו לנתבעים 4 ילדים.
- בשל הצפיפות והרצון לפרטיות ביקשו הנתבעת ובעלה המנוח מהנתבעים לחפש מקום מגורים אחר בעבורם ובעבור ילדיהם.
- לבקשת הנתבעים לסייע להם במגורים לתקופה נוספת בת שנתיים, הסכימו התובעת ובעלה המנוח כי הנתבעים יעברו להתגורר ביחידת דיור המצויה בחצר הנכס (להלן "יחידת הדיור" או "המושכר") למשך שנתיים, ממועד עזיבת השוכרים שהתגוררו באותה העת ביחידת הדיור. לטענת התובעת, אותם שוכרים שילמו באותה העת דמי שכירות חודשיים בסך של 4,000 ₪.
4. לאחר שנתיים בהן התגוררו הנתבעים ביחידת הדיור נדרשו הנתבעים לפנות את המושכר. אלא שהנתבעים ביקשו לאפשר להם ארכה קצרה לפינוי המושכר לצורך מציאת פתרון דיור חלופי להם ולילדיהם. יצוין כי משפחתם של הנתבעים הורחבה וכיום הם הורים לשבעה ילדים המתגוררים עמם ביחידת הדיור.
5. טוענת התובעת כי היא ובעלה המנוח כעסו על התנהלות הנתבעים שלא פעלו לפינוי המושכר ולמציאת דיור חלופי, ופנו לעזרת הרב המקומי. לטענתה, בהתאם להצעתו של הרב סוכם כי יחתם עם הנתבעים הסכם שכירות,

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

6. אין חולק כי בשנת 2017 נחתם הסכם השכירות הראשון בין התובעת, כבעלים של הנכס, לבין בתה הנתבעת 1, כשוכרת, לתקופת שכירות של שנה. לטענת התובעת, בתום תקופת השכירות דרשו הנתבעים שוב את התחשבותה לדחיית מועדי תשלום דמי השכירות, על אף החובות שצברו, ודחיית מועד הפינוי.

7. טוענת התובעת כי הנתבעים ניצלו את טוב ליבה וביקשו שוב ושוב את דחיית מועדי התשלום ואת דחיית מועד הפינוי.

כך, בין הצדדים נחתמו הסכמי שכירות נוספים המאריכים את תקופת השכירות, בכל פעם לתקופה קצובה 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 כבעלים ומשכירה של הנכס והנתבעת 1 כשוכרת. בחלק מההסכמים חתום הנתבע 2 כערב להסכם.

8. בתום תקופת השכירות, בהתאם להסכם מיום 30.12.2020, חתמו התובעת והנתבעת 1 על מסמך שכותרתו "ביקשה למימוש אופציה חוזה שכירות" (להלן "מסמך מימוש האופציה"). בהתאם למסמך זה הוארכה תקופת האופציה שהועמדה לנתבעת 1 בהסכם השכירות למשך שנה נוספת, קרי עד ליום 31.12.2022, על אף שהשוכרת לא פעלה בהתאם להסכם ולא ביקשה לממש 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, למשכירה הזכות להודיע לשוכרת על סיום תקופת השכירות עוד קודם למועד 31.12.2022 ובלבד שנתנה לשוכרת הודעה מראש ובכתב של 30 יום בדרישה לפינוי המושכר, השוכרת תדאג לפינוי המושכר במועד שהתבקש ללא כל תנאי וללא עוררין, 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. הנתבעים לא פינו את המושכר ביום 31.12.2022, תום תקופת השכירות בהתאם למסמך מימוש האופציה, חרף דרישת פינוי מצד התובעת.

11. מוסיפה וטוענת התובעת כי הנתבעים אף הפרו הפרה יסודית את הסכמי השכירות ולא שילמו את דמי השכירות הנקובים בהסכמים, וכי היא סובלת מהתנהגות בריונית כלפיה מצדו של הנתבע 2, מלווה באלימות מילולית ופיזית. התובעת, בת 68, המתגוררת בביתה עם בתה העיוורת, מבקשת לחיות את חייה בשלווה.

12. משלא נענו הנתבעים לדרישת הפינוי, פנתה התובעת, באמצעות בא כוחה, לנתבעים במכתב דרישה לפינוי המושכר. במכתב צוין כי תקופת השכירות הסתיימה ביום 31.12.2022, ולא הוארכה, כי על אף פניות התובעת הנתבעים אינם מפנים את המושכר ואף אינם משלמים דמי שימוש עבור המושכר. לנתבעים ניתנה ארכה נוספת

לפינוי המושכר וזאת עד ליום 31.7.2023.

13. על אף הארכה הנוספת שניתנה במכתב הדרישה, לא פינו הנתבעים את המושכר. ביום 5.9.2023 הגיש התובעת תביעה זו לפינוי מושכר כנגד שני הנתבעים.

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

15. הנתבעים הגישו בקשה למחיקת התביעה וסילוקה על הסף בשל העדר סמכות מקומית וסמכות עניינית לבית משפט זה.

16. יצוין כי הנתבעים לא היו מיוצגים על ידי עו"ד בהליך בפני. עם זאת, בדיון התברר כי הנתבעת 1 הינה עורכת דין במקצועה.

17. בבקשה לסילוק התביעה על הסף טענו הנתבעים כי מדובר בתביעה שעילתה סכסוך בתוך המשפחה ומקומו להתברר בבית המשפט לענייני משפחה. לטענתם, מאז נשואיהם בשנת 2007, הם התגוררו, בהסכמת הורי הנתבעת 1, ביחידה בקומת המרתף בבית ההורים. לאחר הרחבת המשפחה, עברו להתגורר ביחידת הדיור בחצר, בסיועם ובעידודם של הורי הנתבעת 1, תוך שהשקיעו סכומים לא מבוטלים לשיפוץ היחידה.

טוענים הנתבעים בבקשה, כי תמיד שררה אחדות וקרבה בינם לבין התובעת ובעלה המנוח, שרצו כי הנתבעים יתגוררו בקרבתם. לטענתם, לא התקיימו יחסים חוזיים או יחסי שוכרים - משכירים בין הצדדים והנתבעים מעולם לא נדרשו לשלם דמי שכירות.

טוענים הנתבעים כי בעקבות פטירת אביה של הנתבעת 1 פרץ משבר גדול במשפחה ונתגלע סכסוך אישי ומשפחתי בין הצדדים. התובעת ביקשה לעשות הכל כדי להפריד בין הנתבעת 1 לבעלה, הנתבע 2, ואף התנתה את הסכמתה להמשך מגורי הנתבעים ביחידת הדיור בכך שהנתבעת 1 תתגרש מהנתבע 2. משלא צלח הדבר, הגישה תביעה לפינוי הנתבע 2 מהמושכר.

18. מוסיפים וטוענים הנתבעים כי כלל לא ברור מדוע בחרה התובעת להגיש את התביעה בבית המשפט השלום בנתניה, המרוחק ממקום מגוריהם בבאר יעקב, ולא בבתי המשפט ברמלה או בראשון לציון.

19. עוד הוסיפו וטענו כי המצאת כתב התביעה בוצעה שלא כדין לידי בנם הקטין וכי מסירה זו אינה מסירה כדין.

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

דיון והכרעה:

21. לאחר ששקלתי טענות הצדדים, הגעתי לכלל מסקנה כי יש לקבל התביעה. להלן טעמיי.

22. ראשית, יש לדון בטענות המקדמיות שהעלו הנתבעים.

23. דין הטענה להעדר סמכות מקומית, להידחות. הנתבעים מתגוררים בבאר יעקב יישוב המצוי בתחום שיפוטו של מחוז מרכז. לבית המשפט בראשון לציון או ברמלה סמכות שיפוט מקבילה לבית משפט זה.

24. לא מצאתי אף לקבל הטענה להעדר סמכות עניינית לבית משפט זה. סמכותו העניינית של בית המשפט לענייני משפחה מוגדרת בסעיף 1(2) בחוק בתי המשפט לענייני משפחה, התשנ"ה - 1995 הקובעת, בין היתר כך: "תובענה אזרחית בין אדם או עזבונו לבין בן משפחתו, או עזבונו, שעילתה סכסוך בתוך המשפחה, יהא נושאה או שוויה אשר יהא".

25. על מנת שתוקנה סמכות לבית המשפט לענייני משפחה לדון בתובענה אזרחית, על התובענה לעמוד בשני תנאים מצטברים; האחד, התובענה היא בין אדם לבן משפחתו, והשני, עילת התובענה היא סכסוך בתוך המשפחה (רע"א 6558/99 חבס נ. חבס (פורסם בנבו)).

26. אין חולק כי בעניינינו מתקיים התנאי בדבר זהות הצדדים וכי מדובר בתביעה כנגד "בן משפחה" כהגדרתו בסעיף 1 לחוק בתי המשפט לענייני משפחה.

27. אשר לתנאי השני, העילה תיחשב כסכסוך בתוך המשפחה אם סיבת הסכסוך או מקורו הוא ביחסי המשפחה או אם הסכסוך המשפחתי תרם תרומה משמעותית לגיבושה של עילת התביעה (ראה עניין חבס).

הלכה זו נובעת ממהותו המיוחדת של בית המשפט לענייני משפחה ומהרצון לקבץ את כל סוגי הסכסוכים הרלבנטיים הנוגעים לענייניה של המשפחה תחת קורת גג אחת, הניחנת במקצועיות וברגישות הדרושה לטיפול בעניינים מעין אלו ולאפשר מתן פתרון מקיף למחלוקות השונות בין בני המשפחה.

28. הגם שאין מחלוקת כי היחסים בין הצדדים הינם עכורים, איני סבירה כי בנסיבות העניין שבפני מדובר בתביעה שמקורה בסכסוך בתוך המשפחה, וכי לבית המשפט לענייני משפחה עדיפות בטיפול בתביעה זו לפינוי מושכר על פני בית משפט שלום.

29. למעשה, טוענים הנתבעים כי לאורך השנים היחסים בין הצדדים היו טובים, הם התגוררו במושכר בשל רצונם של הורי הנתבעת 1 וכי לא היו כל יחסים חוזיים בין הצדדים. לטענתם, רק לאחר פטירת אביה של הנתבעת 1, בשנת 2020, נתגלע סכסוך אישי ומשפחתי בין הצדדים וכי עילת התביעה, לפינוי המושכר, מקורה בסכסוך בין הצדדים.

30. אלא, שאין חולק כי החל משנת 2017 ובכל שנה מאז נחתמו הסכמי שכירות בין הצדדים, כל פעם לתקופה קצובה בת שנה. קרי הסכמי השכירות נחתמו בעוד אביה של הנתבעת היה בחיים ועוד בטרם נתגלע סכסוך בין הצדדים, כגרסת הנתבעים עצמם.

31. כאמור, אין חולק כי הנתבעים חתמו על הסכמי השכירות לאורך השנים וכי ההסכמים ברורים ומפורשים ולפיהם תקופת השכירות הוארכה לתקופה קצובה של שנה בכל פעם. מעבר לכך, המסמך האחרון שנחתם בין התובעת לנתבעת 1 הינו מסמך מימוש האופציה הקובע כי על הנתבעים לפנות את המושכר עד ליום 31.12.2022 וכי אף ניתן לדרוש את פינויים קודם לכן בהודעה מוקדמת. אין חולק כי תקופת השכירות לא הוארכה מעבר למועד זה, ובכך תמה תקופת השכירות ועל הנתבעים לפנות את המושכר.

32. בדיון בפני העלתה הנתבעת 1 טענות שונות כנגד אותם הסכמים עליהם היא חתומה. לדבריה, הסכם השכירות נחתם לבקשת אמה התובעת כדי להעביר את תשלומי המיסים על שם הנתבעים, וכי כל שנה התובעת החתימה אותה על הסכם שכירות על מנת שזה ישמש אותה אל מול רשויות המס, תוך שהבטיחה לנתבעת כי לא תעשה שימוש לרעה בהסכמים אלו. בהמשך העידה כי החתימה על הסכמי השכירות נעשו לדרישתה של אמה שהיתה צריכה להצהיר כי הנכסים שלה.

33. עוד העידה הנתבעת 1 כי במעבר ליחידת הדיור, בשנת 2015, השקיעו היא ובעלה כספים רבים לצורך השבחת הנכס, וכי החתימה על הסכם השכירות הראשון בשנת 2017 נעשתה לאחר השיפוץ ביחידת הדיור. כאשר הופנתה לסעיף 10.2 להסכם השכירות משנת 2017 לפיו במועד הפינוי לא תעלה כל טענה לגבי החזר השיפוצים, השיבה כי היא הוחתמה על המסמכים בחוסר תום לב משווע ומתוך ניצול האמון שלה. כאשר נשאלה הנתבעת 1 אם אכן ההסכמים נדרשו לצורך רישום ברשויות, מדוע נכללו בהסכמים הוראות שונות הנוגעות לפינוי המושכר, שיפוצים במושכר ועוד, השיבה כי מדובר בהסכם שכירות סטנדרטי וכי חתמה על ההסכמים מבלי לקרוא אותם.

34. אין בידי לקבל את עדות הנתבעת 1 אשר, בלשון המעטה, לא היתה עדות מהימנה. לא מצאתי ממש בטענה לפיה הסכמי השכירות נחתמו לצורך רשויות המס, כטענת הנתבעת 1. לו אכן, כטענת הנתבעת 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 בהסכמי השכירות אינם מתיישבים עם טענת הנתבעת 1. זאת ועוד, טענת הנתבעת 1 לפיה מדובר בהסכמי שכירות סטנדרטיים ממילא אינה מתיישבת עם מסמך מימוש האופציה הקובע אך ורק את הארכת תקופת השכירות למשך שנה בלבד.

לא מצאתי לקבל טענת הנתבעת 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 עסקינן בבעלת דין שהינה עורכת דין במקצועה. יצוין כי חתימתה של הנתבעת 1 מצויה לצד כל סעיף וסעיף בהסכמי השכירות ולא רק בסוף ההסכם.

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

35. עוד טענה הנתבעת 1 בעדותה כי יש לה זכויות קנייניות בנכס הרשום על שם הוריה. לדבריה, לאחר פטירת אביה דרשה התובעת כי הנתבעת 1 ואחיה יוותרו על חלקם בעיזבון. 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 נטענה בבקשה לסילוק התביעה על הסף, איני מוצאת ממש בטענה זו. ראשית, לא הובאה כל אסמכתא שהיא לנטען בכל הנוגע לעיזבון. שנית וחשוב מכך, התובעת טענה כי את הנכס קיבלה במתנה מהוריה וכי כלל לא היה חלק מהעיזבון. יוער כי בהליך הקודם אף הנתבע 2 טען כי התובעת ירשה את הנכס מהוריה. משכך, כלל לא ברורה טענת הנתבעים לזכויות בנכס שאין חולק כי התובעת היא הבעלים הרשום היחיד. כך או כך, החתימה על הסכם השכירות בחודש דצמבר 2021 ועל מסמך מימוש האופציה נעשו לאחר הוצאת צו הירושה וממילא לאחר הסתלקות הנתבעת 1 ואחיה מהעיזבון.

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

ככל ויש בפי הנתבעים טענות הנוגעות להשקעות שבוצעו או טענות הנוגעות לעיזבון, עומדת להם האפשרות לפנות בתביעה לערכאה המתאימה. אין בטענות אלו, שאף לא בוססו ולו באופן המינימלי הנדרש, כדי לקבוע כי לתובעת לא עומדת עילת פינוי כנגד הנתבעים ולאפשר את מגורי הנתבעים בנכס בבעלות התובעת בניגוד לרצונה.

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

39. על מנת שלא יהא הנייר חסר, אעיר כי לא מצאתי שיש בטענות הנתבעים לעניין המצאת כתב התביעה כדי לשנות. גם אם נפל פגם בהמצאה, ואיני סבורה כך לאור העולה מתצהיר המוסר, הרי שלא נטען מהו המועד בו נודע לנתבעים על הגשת התביעה. מעבר לכך, ממילא בית המשפט לא נעתר לבקשה למתן פסק דין בהעדר הגנה אלא

קבע דיון במעמד הצדדים. עוד יש להוסיף כי הנתבעים הגישו בקשה לסילוק התביעה על הסף. לאחר שהוגשה תגובה לבקשה נקבע כי זו תידון במועד הדיון.

הגם שלא ניתנה החלטה בבקשה לסילוק התביעה על הסף ולא ניתנה ארכה להגשת כתב ההגנה, היה על הנתבעים להגיש כתב הגנה. על אף שהנתבעים היו מודעים לכך, לאור הטענות שהועלו על ידם בעניין זה בהליך הקודם והן היותה של הנתבעת 1 עורכת דין במקצועה, לא הוגש כתב ההגנה ולא התבקשה כל בקשה להגישו במועד מאוחר יותר.

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

40. לאור האמור לעיל, התביעה מתקבלת. אני מורה לנתבעים לפנות את המושכר, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, וזאב בתוך 90 יום מיום המצאת פסק הדין, על מנת לאפשר לנתבעים להתארגן בהתאם.

41. הנתבעים, יחד ולחוד, ישאו בתשלום אגרת בית המשפט כפי ששולמה ובשכר טרחת עו"ד בסך של 6,000 ₪.

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, י"ב טבת תשפ"ד, 24 דצמבר 2023, בהעדר הצדדים.