



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 19-01-32264 טחורב נ' פליגלמן ואח'

תיק חיצוני:

לפני כב' השופט הבכיר אילן דפדי

תובע

ולדימיר טחורב
ע"י עו"ד עידן אדרי

נגד

נתבעים

1. מיכאל פליגלמן
2. חנה פליגלמן
ע"י עו"ד טוני שלם

פסק דין

1. לפני תביעה במסגרתה מבקש התובע כי הנתבעים יפצו אותו בגין נזקיו לאחר שלטענתו סולק
שלא כדין מהדירה אותה שכר מהם.

2. על פי כתב התביעה במועדים הרלוונטיים היה התובע כבן 63, גרוש ואב לילד בן 33. התובע
סובל ממחלות רבות, חסר כל אמצעים ומתקיים בעיקר מקצבת נכות המשולמת לו על ידי
המוסד לביטוח לאומי בהיותו נכה בשיעור 49%. לדברי התובע, החל משנת 2001 הוא התגורר
יחד עם בנו בדירה אותה שכר מאת בעליה הקודמים. בשנה 2010 רכשו הנתבעים את הזכויות
בדירה. בתחילת אותה שנה נחתם בין התובע לבין הנתבעים הסכם שכירות לתקופה של 12
חודשים. התקופה הוארכה על ידי הצדדים מעת לעת כל פעם לתקופה של 12 חודשים נוספים.
התובע טען כי משך תקופת השכירות כמעט ולא אחר בתשלום דמי השכירות וגילה מוסר
תשלומים ראוי לציון והערכה. בחודש מאי 2018 פוטר התובע ממקום עבודתו ובעקבות כך
נקלע למצוקה כלכלית. מאז לא עלה בידו לשלם את דמי השכירות החודשיים באופן מלא.
הוא הבהיר לנתבעים כי ברגע שימצא מקום עבודה חלופי הוא ידאג לשלם את דמי השכירות
במלואם. ביום 29.7.2018 ללא כל התראה מוקדמת החליפו הנתבעים את מנעול דלת הדירה
והשער המוביל לדירה כאשר מלוא הציווד השייך לתובע נותר בדירה, כשהנתבעים מחזיקים
בו ככלי למיקוח. התובע שהגיע לדירה בשעת לילה מאוחרת גילה לתדהמתו כי המפתח
שברשותו אינו פותח את השער ואת דלת הדירה. הוא פנה טלפונית אל הנתבע אשר הודיע לו
כי אינו מוכן לשמוע ממנו עד אשר ישלם את מלוא החוב. התובע התחנן על נפשו ואמר כי אין
ברשותו את הסכום הנדרש וכי הוא זקוק למספר ימים על מנת להשיגו. הוא הסביר לתובע כי
אין לו מקום מגורים חלופי וכי ייאלץ לישון ברחוב. עוד הסביר כי תקופת השכירות צפויה
להסתיים רק ביום 30.9.2018, אך הנתבע נותר בשלו. בצר לו ביקש התובע כי לפחות יינתנו
לו התרופות הנמצאות בדירה אותן הוא צורך דרך קבע אך הנתבע התנהג באטימות לב ולא
היה מוכן להיעתר לכך. לאור כל זאת נאלץ התובע לשהות בגינה הציבורית בסמוך לדירה.





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 32264-01-19 טחורב נ' פליגלמן ואח'

תיק חיצוני:

לאור המצוקה אליה נקלע, התובע לא הצליח לשכור מקום דיור חלופי. לדבריו, אין לו קרובי משפחה או חברים קרובים שאצלם היה יכול להתגורר באותה עת. ביום 12.8.2018 הגיש התובע תלונה למשטרה נגד הנתבע בגין הסגת גבול אך לדבריו זו נדחתה בטענה שהדרך לבירור תלונתו היא במסגרת תביעה בבית המשפט. לאחר קבלת החלטת המשטרה התובע התמוטט ברחוב ופונה לבית החולים. הוא שוחרר בשעות הלילה ושב אל הגינה הציבורית בה התגורר משך תקופה של 4 חודשים. התובע נאלץ להסתדר ללא בגדים להחלפה, ללא תרופותיו, ללא תעודת זהות וללא הציוד שהיה בדירה. התובע נכנס לדיכאון עמוק ממנו הוא סובל עד למועד זה. התובע טען כי על הנתבעים לפצות אותו בגין כלל הנזקים שנגרמו לו הממוניים והלא ממוניים כתוצאה מההפרה יסודית והבוטה של הסכם השכירות. הוא העמיד את התביעה בגין ראש נזק זה על סך של 50,000 ₪. בנוסף, ביקש פיצוי בגין כל הנזקים שנגרמו כתוצאה מההתנהלות כלפיו הכוללת השגת גבול במקרקעין ובמיטלטלין, עיכוב מיטלטלין וגזל אותם העמיד על סך של 40,000 ₪. עוד תבע בגין הפגיעה בגופו, כבודו וקנייניו על פי חוק יסוד כבוד האדם וחירותו סך של 10,000 ₪. סכום התביעה הכולל עמד על סך של 100,000 ₪.

3. בכתב ההגנה הודו הנתבעים כי התובע החל להתגורר בדירה משנת 2001 כאשר חוזה השכירות נעשה מול צד ג', אשר טיפל עבורם בהשכרת הנכס. בשנת 2010 אותו צד ג' הפסיק לטפל בנכס והטיפול חזר אל הנתבעים. צד ג' עדכן את הנתבעים כי התובע מאחר מידי פעם בתשלומי השכירות, אולם לבסוף הוא משלם כאשר העיכוב לא מתארך מעבר לחודש וחצי. לאור זאת הסכים הנתבע מטוב לבו וכיוון שאין חסרה הפרוטה בכיסו, כך במקור, להתחשב בתובע לאור מצבו וניאות להאריך את שהותו בדירה. לפיכך, הסכים הנתבע להחתים את התובע על הסכם שכירות מקל מבלי לקבל שיקים לביטחון וללא ערבים. הנתבעים טענו כי הסכם השכירות אותו צירף התובע לכתב התביעה מזויף. לדבריהם, ההסכם אשר נחזה להיות חתום על ידי הנתבעת, לא נחתם על ידה וסכום דמי השכירות החודשיים הרשום בו בסך של 2,800 ₪ נמוך מהסכום המוסכם שעמד על 3,000 ₪. לטענתם, מאחר שהנתבעת לא הייתה מעורבת יש למחוק אותה מכתב התביעה. עוד טענו כי במהלך התקופה בה התגורר התובע בדירה הוא הפר את תנאי התשלום עשרות פעמים. למרות זאת הנתבע גילה התחשבות בתובע ובמצוקתו ולא הקשה עם התובע יתר על המידה. זאת, כיוון שאין המדובר בנכס היחיד של הנתבע ואין הוא מתקיים מהכנסותיו. החל משנת 2017 החלו איחורים בתשלום דמי השכירות להפוך לעניין שבשגרה. התובע היה מגיע לעסקו של הנתבע ומוסר תשלומים חלקיים. במהלך הזמן נוצר הפרש לא מבוטל כאשר נכון ליום 11.4.2018 נוצר חוב בסך של כ-9,950 ₪. נכון למועד עזיבתו של התובע את הדירה נוספו לחוב עוד כשלושה חודשי שכירות, חוב בגין מים, ארנונה וחשמל כך שהחוב הכולל עמד על סך של 22,000 ₪.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 32264-01-19 טחורב נ' פליגלמן ואח'

תיק חיצוני:

- 1 החל מחודש מרץ 2018 פנה הנתבע ברוח טובה אל התובע וביקש ממנו לפנות את הדירה אך
2 בקשותיו נפלו על אוזניים ערלות. במהלך התקופה כל ניסיונותיו של הנתבע לקבל את תשלום
3 חוב דמי השכירות לא צלחו. בסוף חודש יולי 2018, בסמוך לתום תקופת החוזה, כשהגיע
4 הנתבע לנכס, פתח באופן מפתיע את הדלת אדם לא מוכר, שהיה שתוי. לשאלת הנתבע מי
5 אתה? ענה כי שמו ולדימיר, כי הוא שוכר את הנכס ויש לו חוזה מול התובע עד סוף 2018.
6 לטענת הנתבעים, התובע השכיר למעשה את הדירה ללא היתר בשכירות משנה וקיבל תמורת
7 זה תשלום. הנתבע הציג את עצמו כבעל הדירה וביקש מהפולש לעזוב באופן מידי. לאחר
8 שנתקל בסירוב, פנה למשטרת השכונות ובתאריך 1.8.2018 הגיעה ניידת ובליווי שני שוטרים,
9 הפולש הוציא את בגדיו ופינה את הדירה. לכך היה עד שכן בשם יואב. מכיוון שכל בקשות
10 הנתבע ומי מטעמו העלו חרס והתובע התעלם במשך מספר חודשים, לא פינה חפציו ולא שילם
11 חובותיו, החליף הנתבע את המנעולים. הנתבע ביקש מהתובע להגיע לפנות את חפציו אשר
12 היו נעולים בחדר פנימי אותו נעל התובע עם מפתח ומנעול משלו אשר אף אלה הותקנו ללא
13 אישור וללא ידיעתו של הנתבע. למרות פניותיו של הנתבע בעצמו ובאמצעות השכן יואב, סירב
14 התובע לפנות את חפציו והשאירם נעולים בחדר הפנימי. לטענת הנתבעים, נכון למועד כתיבת
15 כתב ההגנה, חפצי התובע לא פונו מהדירה. הנתבעים טענו כי הדירה הייתה במצב מוזנח
16 בצורה חריגה ומטונפת. הנתבע ויתר על סכום כסף לא מבוטל המגיע לו מהתובע ולא הגיש
17 תביעה, כיוון שגם אם יזכה, לא יהיה לו כיצד להיפרע, שכן התובע פושט רגל וחסר אמצעים.
18 לאור כל זאת, עתרו הנתבעים למחוק את התביעה ולחייב את התובע בהוצאות ופינוי מידי
19 של מטלטליו מהנכס.
20
- 21 4. הצדדים הגישו תצהירים. יש לציין כי הנתבעים חזרו וטענו כי הסכם השכירות, אשר התובע
22 צירף לכתב התביעה ותצהירו, מזויף. על פי הסכם זה, השכירות החלה ביום 1.10.2018
23 והסתיימה ביום 30.9.2018 כאשר דמי השכירות החודשיים עמדו על סך של 2,800 ₪.
24 לדבריהם, הם לא חתומים על ההסכם ומי שמילא את הפרטים היה כנראה התובע, ללא
25 הסכמתם. הנתבעים צירפו לכתב ההגנה ולתצהירים את הסכם השכירות אשר לטענתם הוא
26 ההסכם האמיתי לפיו מדובר בשכירות לתקופה המתחילה ביום 1.8.2017 ומסתיימת ביום
27 31.7.2018 כאשר דמי השכירות החודשים עמדו על סך של 3,000 ₪.
28
- 29 5. עובר לדיון קדם המשפט לאחר תצהירים, ביקשה באת כוח הנתבעים כי התובע יציג את
30 הסכם השכירות המקורי עליו הסתמך לצורך העברתו לבדיקת מומחה. בהחלטת קבעתי כי
31 בדיון יהיה עליו להציג את המסמך המקורי. בדיון קדם המשפט, לאחר שהתובע הוזהר כדין,
32 הוא השיב כי אינו יודע האם יש בידי את ההסכם המקורי. לדבריו, ייתכן וזה נזרק יחד עם
33 מסמכים אחרים שהיו בדירה. לאחר הדיון, הגישו הנתבעים בקשה למינוי מומחה להשוואת
34 כתב יד אשר יבדוק את ההסכם שצורף לכתב התביעה. התובע הודיע בתגובה כי אין הוא
35 מתנגד למינוי, אולם דרש שבמסגרת הבדיקה שתיערך ייבדק גם הסכם השכירות אותו הגישו



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 32264-01-19 טחורב נ' פליגלמן ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הנתבעים. בהחלטתי מיום 31.1.2021 מיניתי את מר יונתן נפתלי כמומחה מטעם בית
- 2 המשפט.
- 3
- 4 6. ביום 7.2.2021 הודיע המומחה כי הכנת חוות דעת על בסיס צילום, פחות טובה אך אפשרית
- 5 וכי המסקנה לא תהא ברמת וודאות מוחלטת אלא פחות מכך. הודעתו הועברה לתגובת
- 6 הצדדים. התובע הודיע כי הוא מתנגד למתן חוות הדעת על ידי המומחה לאור האמור
- 7 בהודעתו, שכן לדבריו חוות הדעת שתינתן עלולה רק ליצור מחלוקות נוספות. הנתבעים לא
- 8 מסרו תגובתם. לפיכך, קבעתי כי אין צורך בבדיקה והוריתי על ביטול המינוי. באיחור רב,
- 9 ביקשו הנתבעים להורות למומחה לערוך בכל זאת את הבדיקה. בקשה זו נדחתה מאחר
- 10 שמינויו של המומחה כבר בוטל והתיק כבר נקבע להוכחות.
- 11
- 12 7. בדיון ההוכחות נחקרו המצהירים. בדיון התברר כי הנתבעים הגישו נגד התובע במסגרת
- 13 הליכים נפרדים תביעה לתשלום חובו בגין השכירות.
- 14
- 15

דיון והכרעה

- 16
- 17
- 18 8. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות ובחומר הראיות, שמעתי את העדויות ועיינתי בסיכומי
- 19 הצדדים, החלטתי לקבל את התביעה.
- 20
- 21 9. על אתר אציין כי לאור ההליכים אותם נקטו הנתבעים נגד התובע, איני דן בטענת הנתבעים
- 22 בדבר גובה החוב של התובע כלפיהם.
- 23

התובע לא עזב את המושכר מרצונו

- 24
- 25
- 26 10. שוכנעתי כי התובע לא עזב מרצונו את הדירה בה התגורר מאז 2001 משך כ-17 שנה. טענת
- 27 הנתבע כפי שהופיעה בתצהירו, כי התובע עזב את הדירה לאחר שהסתיימה תקופת ההסכם
- 28 לא הוכחה. יתרה מכך, מדובר בטענה בלתי סבירה בעליל שאינה מתיישבת עם העובדות כפי
- 29 שהוצגו בין היתר על ידי הנתבעים.
- 30
- 31 11. הנתבע העיד בתצהירו כי כאשר הגיע לדירה באותו יום בו גילה שוכר משנה בנכס. לדבריו,
- 32 השכן בשם יואב אמר לו כי התובע עזב את הדירה מספר ימים קודם לכן (סעיף 15). מעבר
- 33 לכך שאין בהיעדרות של שוכר למשך מספר ימים כדי להעיד על עזיבת המושכר, הרי
- 34 שהנתבעים לא דאגו לזמן את אותו יואב לעדות על מנת להוכיח טענה זו.
- 35



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 19-01-32264 טחורב נ' פליגלמן ואח'

תיק חיצוני:

12. זאת ועוד, בלתי סביר כי התובע אשר במצבו התקשה לשלם את דמי השכירות, יעזוב מרצונו את הדירה אותה הוא מכיר ואשר בה התגורר כאמור משך 17 שנה. הדברים גם אינם מתיישבים עם טענת הנתבעים בכתב ההגנה, כי התובע הותיר בדירה בחדר נעול את חפציו האישיים (ראו סעיפים 14-16 וראו גם סעיף 17 לתצהיר הנתבע), כך שעל פניו התובע לא עזב את הדירה. אני מאמין לתובע, אשר העיד כי לא הייתה כל כוונה לעזוב את הדירה אשר בה היה כל רכושו אותו צבר משך השנים, וכי בעקבות פעולתו של הנתבע הוא נאלץ להתגורר בגינה הציבורית ולהיות דר רחוב (ראו סעיפים 10-12, 18 לתצהירו. ראו גם עדותו בחקירה נגדית עמוד 11 שורות 6-18).

13. יש לציין כי הצדדים הקדישו זמן רב לבחינת סוגיית האוטנטיות של הסכם השכירות. בעוד שהתובע טען כי מדובר בהסכם שהסתיים ביום 30.9.2018 טענו הנתבעים כי זה הסתיים ביום 31.7.2018. מעדות הנתבע עלה כי ההסכם לא נחתם תמיד מיד עם סיומו ואף ייתכן שהייתה תקופה בה התגורר התובע בדירה מבלי שהיה חוזה חתום המתייחס לאותה תקופה (ראו עדותו של הנתבע בעמוד 16 שורה 26 עד עמוד 17 שורה 6). עוד התברר כי מאחר שהתובע ובנו היו זכאים לסיוע בשכר דירה ממשדד השיכון, ההסכם אותו צירף התובע לתצהירו, הוגש על ידו למשרד השיכון לצורך קבלת הסיוע. עיון בהסכם שצרף התובע מגלה כי זה נושא חותמת המלמדת כי אותו הסכם נמסר למשרד השיכון. הנתבע אף הודה כי כספי הסיוע הועברו אליו ישירות לחשבון הבנק שלו (ראו עמוד 17 שורות 19-22).

14. כל האמור לעיל, מוביל למסקנה כי במועדים הרלוונטיים לא הייתה לתובע כל כוונה לעזוב את הדירה וכי הדבר נעשה בניגוד לרצונו.

פינוי התובע מהדירה נעשה ביום 29.7.2018

15. כפי שיפורט להלן אני מעדיף את גרסת התובע כי פינוי מהדירה בוצע ביום 29.7.2018. זאת, בטרם הסתיים הסכם השכירות, אשר על פי גרסת הנתבעים הסתיים ביום 31.7.2018.

16. בכתב התביעה טען התובע כי החלפת המנעולים בוצעה עוד ביום 29.7.2018 (סעיף 7). כך גם העיד בתצהירו (סעיף 8). לתצהירו צירף התובע אישור בדבר הגשת תלונה למשטרת ישראל בו נכתב כי האירוע התרחש בתאריך זה (ראו נספח 2 לתצהיר).

17. טענתו של התובע ועדותו בתצהיר, מתיישבים עם טענת הנתבעים בכתב ההגנה בו טענו כי המועד בו הגיע הנתבע לדירה וגילה את אותו דייר בשכירות משנה היה "בסוף חודש יולי בסמוך לתום תקופת החוזה". קרי על פי כתב ההגנה על קיומו של אותו דייר למד הנתבע לפני סוף יולי 2018 (ראו סעיף 12). בהמשך כתב ההגנה טענו, כי רק לאחר שאותו דייר פולש



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 32264-01-19 טחורב נ' פליגלמן ואח'

תיק חיצוני:

סרב להתפנות פנה הנתבע למשטרת השכונות ובתאריך 1.8.2018 הגיעה ניידת ובלווית שני שוטרים שהגיעו למקום, שוכר המשנה, הפולש כלשונם, פינה את הדירה (ראו סעיף 13 לכתב ההגנה). בעדותו בתצהיר שינה הנתבע את הגרסה. לדבריו, נודע לו על אותו שוכר משנה רק ביום 1.8.2018, כאשר הגיע לדירה וגילה לתדהמתו את אותו דייר (ראו סעיף 15 לתצהיר). מדובר בשינוי פרט מהותי. זאת, כנראה על מנת להימנע מקביעה שהחלפת המנעולים בוצעה על ידו ביום 29.7.2018 כפי שטען התובע. יש לציין שהתובע כלל לא נחקר בעדותו בדבר המועד בו הוחלפו המנעולים כטענתו, כך שעדותו זו לא נסתרה.

18. לאור כל האמור אני מעדיף את גרסת התובע לפיה החלפת המנעולים בוצעה ביום 29.7.2018. זאת עוד בטרם הסתיימה תקופת השכירות גם על פי גרסת הנתבעים.

התובע פונה מהדירה שלא כדין

19. אף אם אניח לטובת הנתבעים כי כל פעולותיהם בוצעו לאחר תום תקופת הסכם השכירות אשר לשיטתם הסתיים ביום 31.7.2018 ואף אם אניח כי התובע הפר את ההסכם הפרה יסודית בכך שלא שילם את חוב דמי השכירות ואף השכיר חדר בדירה לדייר משנה, לא יהיה בכך כדי לשנות מהקביעה כי החלפת המנעולים ופינויו של התובע בוצעו שלא כדין. בעניין זה יש לציין כי על פי גרסת התובע, הוא נהג להשכיר את החדר הנוסף בדירה בה התגורר עם בנו, עת זה היה מאושפז למשך תקופות ארוכות לדיירים מזדמנים בכדי לסייע לו במימון שכר הדירה וכי הנתבע אף ידע על כך (ראו עמוד 10 שורה 19 עד עמוד 11 שורה 2).

20. כאמור התובע העיד כי חזר וביקש מהנתבע ואף התחנן אליו כי יאפשר לו להיכנס אל הדירה ולהמשיך להתגורר בה, שאחרת יאלץ לישון ברחוב והנתבע סירב לכך. התובע גם פנה כאמור בתלונה למשטרה (ראו סעיפים 10, 12 ו-13). התובע כלל לא נחקר על כך בעדותו והנתבעים אף לא ניסו להוכיח אחרת. מכאן, שאף אם לצורך הדיון אניח לטובת הנתבעים, כי במועד הביקור בדירה בו גילה הנתבע כי בדירה מתגורר שוכר משנה, הוא סבר כי התובע עזב את הדירה מרצונו, הרי שלאור פניותיו של התובע לאפשר לו לחזור ולהתגורר בדירה, הנתבע ידע כי התובע לא עזב את הדירה. לפיכך, היה עליו לאפשר לו להמשיך ולהתגורר בדירה.

21. במדינת חוק, דרך המלך בה על משכיר לפעול לפינויו של שוכר, שההסכם עמו בוטל מחמת הפרתו על ידי השוכר או נסתיים, היא לפנות לבית המשפט בתביעה לפינויו. לא ניתן להשלים עם מצב בו משכיר יעשה דין לעצמו ויפנה שוכר ללא הסכמתו. מתן לגיטימציה להתנהלות כזו מצד משכיר מהווה משום היתר למעשי בריונות, בבחינת כל דאליס גבר ולרמיסת זכויותיו של השוכר.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 19-01-32264 טחורב נ' פליגלמן ואח'

תיק חיצוני:

22. חוק המקרקעין מגן על מחזיק במקרקעין ללא קשר לשאלת הבעלות בהם. כך נקבע בסעיף 18 לחוק כדלקמן:

"(א) המחזיק במקרקעין כדין רשאי להשתמש בכוח במידה סבירה כדי למנוע הסגת גבולו או שלילת שליטתו בהם שלא כדין.
(ב) תפס אדם את המקרקעין שלא כדין רשאי המחזיק בהם כדין, תוך שלושים ימים מיום התפיסה, להשתמש בכוח במידה סבירה כדי להוציא מהם".

ובסעיף 19 שכותרתו "החזרת גזלה": "מי שמוציא מקרקעין מידי המחזיק שלא כאמור בסעיף 18(ב) חייב להחזיר למחזיק; אולם אין בהוראה זו כדי לגרוע מסמכות בית-המשפט לדון בזכויות שני הצדדים בעת ובעונה אחת, ורשאי בית המשפט להסדיר את ההחזקה, ככל שייראה לו צודק ובתנאים שימצא לנכון, עד להכרעה בזכויותיהם".

23. כפי שעולה מסעיף 18 (ב) לחוק שהובא לעיל, המחוקק אפשר למחזיק כדין לפעול בכוח במידה סבירה על מנת להוציא ממקרקעין שלו מחזיק שלא כדין בתוך 30 יום מיום תפיסת המקרקעין על ידי אותו מחזיק שלא כדין ולא כאשר מדובר בשוכר אשר מחזיק בדירה משך כ- 17 שנים. "בכך מושג איזון בין האינטרס הציבורי, השולל דרך כלל עשיית דין עצמית העלולה לפגוע בסדר הציבורי, לבין ההכרה בצורך לתת הגנה מוגדרת למחזיק כדין במקרקעין בדרך של מתן אפשרות פעולה מיידית כלפי פולשים המאיימים לגזול את רכושו, או כלפי אלה שכבר פלשו ונישלו אותו מהקרקע" (ראו סעיף 26 לפסק דינה של כב' השופטת פרוקצ'יה בבג"ץ 10302/07 טל בניה והשקעות קרני שומרון נ' שר הביטחון (פורסם במאגר משפטי). עם זאת "מחזיק שלא כדין בקרקע ואף מי שזכאי להחזיק בקרקע אך לא החזיק בה בפועל, אינו רשאי לעשות דין לעצמו, על-פי הסעיף, כדי להחזיר אליו את החזקה, אלא עליו לפנות לערכאות משפטיות לקבלת סעד..." (ראו סעיף 13 לפסק דינה של כב' השופטת ארבל בבג"ץ 2887/04 אבו מדיגם נ' מינהל מקרקעי ישראל (פורסם במאגר משפטי).

24. בפסק דין מקיף בסוגיה זו שניתן על ידי כב' השופטת תמר אברהמי בעניין ת"א 34929-06 פוטוטק (2002) בע"מ נ' י. גרוס ובניו בע"מ תיארה כב' השופטת את השיקולים שבהפעלת סעד זה הניתן למחזיק כלפי פולש כפי שבאו לידי ביטוי בפסיקת בית המשפט העליון שהובאה לעיל. בפסק הדין היא הפנתה גם לספרו של פרופ' ויסמן הסבור כי לא ניתן להתנות על הוראת סעיף 18 לחוק המקרקעין. להלן הדברים: "היש למשל תוקף לתניה בהסכם שכירות שלפיה יהא המשכיר רשאי להשיב לעצמו את ההחזקה במושכר בהגיע השכירות לקצה (בתום תקופתה המוסכמת או עקב ביטולה בשל הפרת ההסכם על ידי השוכר)...? הנימוק שביסוד האיסור על עשיית דין עצמית הוא, בין השאר, כדי למנוע הפרת הסדר הציבורי. הבטחת הסדר הציבורי אינה עניין שניתן להתנות עליו. התנאה על הוראה שבחוק שתכליתה שמירה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 32264-01-19 טחורב נ' פליגלמן ואח'

תיק חיצוני:

על הסדר הציבורי תיחשב כסותרת את תקנת הציבור וכבטלה. על כן נראה כי אין להכיר בתוקפו של הסכם המתיר עשיית דין עצמית" (ויסמן, דיני קניין – החזקה ושימוש (2005), בעמ' 101 (סעיף 7.71)) ובהמשך: "העמדה אשר הובעה ע"י פרופ' ויסמן, מתיישבת עם גישתו העקרונית של המשפט השוללת עשיית דין עצמית, אלא בדרך ובאורח שהותוו מפורשות על ידי המחוקק. בפסק הדין קובעת כב' השופטת "כי אין להכיר בתוקפה של הוראה חוזית המתירה לכאורה עשיית דין עצמית מעבר להוראות החוק" (ראו סעיפים 40 - 42 לפסק הדין).

25. מקובלים עלי גם דבריו של כב' השופט שיינמן בהחלטתו בבש"א (שלום ת"א) 183955/03 אגבאריה נ' תחנת סונול מכבים בע"מ [פורסם בנבו] (2003), סעי' 6 כדלקמן: "המשיבה מודה כי עשתה דין עצמי ופינתה את המושכר, בהסתמך על הוראת סעיף 14 ד' להסכם (ראה סעיף 12 לתצהיר המשיבה תחת הכותרת "פינוי המושכר"). אין להשחית מילים, על אותם סעיפים המופיעים לא אחת בחוזי שכירות המאשרים "סעד עצמי" של פינוי בכוח ממקרקעין המוחזקים ע"י הצד, שאת פינויו מבקשים. סעיפים כאלו, חבל שהם ממשיכים להיכתב ולהופיע בחוזים, לאחר שבתי המשפט פסקו לא אחת, כי מדובר בסעיפים שתוכנם פסול, שהם בלתי חוקיים או סותרים את תקנת הציבור והם בטלים ומי שפועל על פיהם, מסתכן לעיתים בחריגה מהוראות הדין ובלאו הכי מסתכן בביצוע מעשה פלילי (ראה בכלל זה סעיף 189 לחוק העונשין, ראה ע"פ 71216/01 - 71310/01 מדינת ישראל נ' דניאל אזנגי בבית המשפט המחוזי בת"א).

במקרה דנן, גם אם סברה המשיבה, כי המבקש מחזיק במושכר שלא כדין, אין היא רשאית ליטול את החוק לידיה ולעשות שימוש בסעד עצמי בטרם ביררה באופן יסודי עם הגורם המוסמך (בית משפט) את טענותיו של המבקש, כי הוא מחזיק כדין ובזכות במשך למעלה מעשרים שנה במקרקעין, שכן חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 בסעיף 18, מתיר שימוש למחזיק כדין כנגד אדם שתפס את המקרקעין שלא כדין, תוך 30 יום מיום התפיסה".

26. מהפסיקה שהובאה לעיל, עולה כי אף אם הסכם השכירות היה כולל תנייה אשר הייתה מאפשרת לנתבעים לנקוט עשיית דין עצמי בדרך של החלפת מנעולים ופינוי של התובע, הרי שלתנייה כזו לא היה תוקף, בהיותה מנוגדת לדין. בוודאי שכך הם פני הדברים במקרה דנן בו פונה התובע מהדירה בניגוד לרצונו ומבלי שהנתבעים פעלו לפינוי באמצעות קבלת צו מבית המשפט.

27. ער אני לכך שגם למשכיר יש זכויות וחשוב להגן גם עליו מפני שוכרים המנצלים את המצב החוקי לרעה. ואכן, מתקין תקנות סדר הדין האזרחי שלא היה אדיש למצוקה זו דאג לאיזון



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 32264-01-19 טחורב נ' פליגלמן ואח'

תיק חיצוני:

ראוי בכך שיצר מסלול מיוחד ומהיר לבירור תביעות פינוי במסגרת פרק ט"ז 4 (תקנות 215 ז' - י"ג). על פי אותן תקנות הדיון בתביעה כזו אמור להתקיים בתוך 30 ימים מהמועד האחרון להגשת כתב ההגנה האחרון בתיק. כן נקבעו הוראות נוספות אשר תכליתן לזרז את הדיון בתובענה. לעניין זה ראו גם תקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי תשע"ט 2018 הכוללת הוראות דומות.

28. לאור כל האמור, אני קובע כי פינויו של התובע מהדירה בה התגורר משך כ-17 שנה ללא צו שיפוטי נעשה שלא כדין וכי בשל כך קמה לו זכות תביעה נגד הנתבעים.

29. בעניין זה אציין כי שני הנתבעים מוחזקים כבעלים במשותף של הדירה. בהסכם השכירות שצירף הנתבע לתצהירו נכתב כי הוא בעל הדירה. בעדותו אמר כי מדובר בדירה שהנתבעת ירשה מאת אמה המנוחה (עמוד 12 שורות 17-18). על פי ההסכם עליו מסתמך התובע שני הנתבעים הם צד לו. הנתבעת אמנם העידה כי מי שניהל את הדברים היה בעלה הנתבע וכי לא הייתה מעורבת בפרטים הקטנים, אך בסופו של דבר לא עשתה דבר כדי למנוע את פינויו ולמעשה שיתפה פעולה עם התנהלות זו של הנתבע (ראו עדותה בעמוד 22). בנסיבות אלה לא מצאתי לפטור אותה מאחריות לפיצוי התובע.

סכום הפיצוי לו זכאי התובע

30. התובע טען כי הנתבעים מנעו ממנו מלקבל את רכושו שנותר בדירה. בכתב ההגנה טען הנתבע כי ביקש אינספור פעמים מהתובע להגיע לפנות את חפציו וכי נכון למועד כתיבת כתב ההגנה חפצי התובע לא פונו מהדירה. התובע לא נחקר על כך. בדיון קדם המשפט הראשון שהתקיים בתיק טען בא כוח התובע כי מאז 29.7.2018 התובע לא נכנס לדירה ולא הייתה לו גישה לחפצים שלו וכי **"זה שהנתבע אומר שהם מזמינים את התובע לקחת את החפצים, אני אומר שזה מה שהוא אומר אבל זה לא נכון"** (עמוד 2 שורות 10-13). התובע העיד על כך גם בתצהירו (ראו סעיף 23). בעדותו לפני העיד הנתבע כי פינה את חפצי התובע כשלושה חודשים אחרי שהתובע פונה מהדירה (עמוד 21 שורות 7-15). כתב ההגנה הוגש ביום 18.2.2019, קרי, כ-8 חודשים לאחר פינויו של התובע, כך שבאותה עת החפצים פונו זה מכבר. בנסיבות אלה, גרסתו של הנתבע עומדת בסתירה לנטען בכתב ההגנה.

31. זאת ועוד, התובע פירט בתצהירו את רכושו שנותר בדירה אשר כלל לדבריו בגדים, מקרר, ארון, מיטה, שולחן, מיקרו גל, פלטה ועוד (סעיף 18 לתצהיר). בעדותו בחקירה נגדית העיד כי בדירה היו: **"2 מזגנים, בכל חדר אחד, מקרר, מכונת כביסה, תנור גז, בלוני גז שאני קניתי, כל הריהוט שהיה, כל הבגדים שהיה, בגדים חדשים לגמרי, נעליים חדשים לגמרי, ציוד ספורט לים, מערכת מוזיקה"**. בהמשך העיד כי **"שנכנסתי לדירה בשנת 2001 היא**



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 32264-01-19 טחורב נ' פליגלמן ואח'

תיק חיצוני:

הייתה ריקה לגמרי, חוץ מאמבטיה ומטבח קטן לא היה שם כלום" (ראו עמוד 11 שורות 7-14).

32. מחקירתו של הנתבע עלה כי מה שנחשב בעיני התובע רכוש אותו אגר במשך השנים היה בעיניו זבל. כשנשאל לגבי שלושת המכולות שהועמסו בחפצים של התובע השיב "לא חפצים שלו, אלא זבל שהוא אגר בדירה. ש. מה כלל הזבל שהעמסת? ת. ארון שלנו, שש דלתות, מטבח ישן שפירקתי, פריג'דר קטן מסריח, גרוטאה שנקראת מכונת כביסה, עמדה בחוץ בגשם, בחצר ערימות של בגדים סמרטוטים בלי סוף, מראה גדולה שהתרסקה והיינו צריכים לאסוף את הזכוכיות" (עמוד 21 שורות 7-13). מעדותו עולה כי אכן היה בדירה רכוש ששייך לתובע.

33. חשוב לציין כי התובע על פי עדותו, אשר היה בחוסר כל נאלץ להתגורר בגינה הציבורית משך כ-4 חודשים, כך שאף אם היה יכול לקבל את הרכוש שהיה בדירה, לא היה מקום שיוכל לאחסן אותו.

34. אף שאין בידי בית המשפט הערכת שמאי לאותו רכוש, וספק אם ניתן היה לקבל חוות דעת כאמור בנסיבות המקרה דנן, ברור כי לתובע נגרם נזק ממוני שיש לפצות בגינו. נושא זה יישקל על ידי בית המשפט בקביעת גובה הפיצוי הכולל.

35. לאמור לעיל יש להוסיף את הסבל הרב שהייתה מנת חלקו של התובע אשר נאלץ לאור הפינוי החד צדדי מהדירה להיות חסר בית. התובע העיד כי התגורר בגינה הציבורית משך תקופה של כ-4 חודשים, החל מיום 29.7.2018 ועד ליום 1.12.2018. במשך התקופה נאלץ להסתדר ללא בגדים להחלפה, ללא התרופות הקבועות ו ללא הציווד הקבוע שלו. לדבריו, הדבר גרם לו לנזקים רבים, כאב וסבל רב עוגמת נפש ודיכאון עמוק (סעיף 16 לתצהיר).

36. לסיכום, פינויו של התובע נעשה בניגוד לדין. אני מסכים עם התובע כי פעולה זו מהווה השגת גבול במקרקעין ובמיטלטלין שעוכבו שלא כדין ומהווה פגיעה בגופו, כבודו וקניינו.

37. לאחר ששקלתי את כל האמור, קרי הנזק הממוני והבלתי ממוני אני מוצא להעמיד את סכום הפיצוי הכולל על סך של 70,000 ₪. סכום זה ניתן לקיזוז מסכום חוב השכירות ככל שזה נקבע, במסגרת ההליכים המשפטיים הנוספים המתנהלים בין הצדדים.

בנוסף ישלמו הנתבעים לתובע הוצאות משפט בסך של 10,000 ₪. הסכומים כולם ישולמו בתוך 30 יום.

המזכירות תשלח פסק הדין לצדדים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 19-01-32264 טחורב נ' פליגלמן ואח'

תיק חיצוני:

1
2
3

ניתן היום, י"ז ניסן תשפ"ב, 18 אפריל 2022, בהעדר הצדדים.

אילן דפדי, שופט בכיר

4
5
6
7
8
9
10

