



בתי המשפט

בשא 002260/08
 בתיק עיקרי: א 001145/08
 תאריך: 19/05/2009

בית משפט השלום אשדוד
 בפני: כבי הרשם יניב בוקר

המבקשים

1. רושגולד אריה
 2. צעד ראשון גני ילדים ומעונות יום
 שע"י רשת בית יעקב
 ע"י ב"ב עו"ד שינדלר אחיקם

בעניין:

נ ג ד

המשיבים

1. ישראל רוט פנחס
 2. רוט אסתר זבורה
 ע"י ב"ב עו"ד ארליך אביעזר



החלטה

מהלך הדיון בבקשה וטענות הצדדים

1. בפני בקשתם של המבקשים, אריה רושגולד ו"צעד ראשון, גני ילדים ומעונות יום שע"י – רשת בית יעקב, עמותה רשומה", כי תינתן להם הרשות להתגונן בפני התביעה בסדר דין מקוצר שהגישו כנגדם המשיבים, פנחס ישראל רוט ואסתר זבורה רוט, במסגרת ת.א. (אשדוד) 1145/08.
2. בכתב התביעה נטען כי המשיבים הינם חוכרים לזורות של דירה בת 7 חדרים המצויה ברח' האר"י הקדוש 8, באשדוד.
3. על פי הנטען בכתב התביעה שכרו המבקשים את הדירה מן המשיבים מאז 20/8/1997 והם משתמשים בה עד מועד הגשת תביעה זו.
4. עוד נטען בכתב התביעה כי המבקשים אינם משלמים, מזה שנים, את שכר הדירה באופן מסודר וחודשי וכי המשיבים אף הגישו כנגדם בעבר תביעה לסילוק יד.



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18



בתי המשפט

בשא002260/08

בית משפט השלום אשדוד

בתיק עיקרי: א 001145/08

בפני: כב' הרשם יניב בוקר

תאריך: 19/05/2009

- 1 5. הצדדים, כך על פי כתב התביעה, החליפו ביניהם טיוטות חוזי שכירות ואולם לא נכרת
- 2 חוזה שכירות והמבקשים ממשיכים, כאמור, להשתמש בדירה עד ליום הגשת התביעה.
- 3
- 4 6. המשיבים טוענים בכתב התביעה כי המבקשים לא שילמו שכר דירה כלשהו במשך שנת
- 5 2008. ביום 29/6/2008 פנו המשיבים למבקשים בדירה לתשלום שכר הדירה ואף נמסרה
- 6 למבקשים הודעה על הפסקת השכירות עקב הפרה יסודית החוזרת ונשנית כל שנה וכן
- 7 דרישה לפנות את הדירה.
- 8
- 9 7. ביום 22/7/2008, כך על פי כתב התביעה, הואילו המבקשים להעביר כספים על חשבון דמי
- 10 השכירות אך ניכו, על דעתם, סך של 5,600 ₪ כביכול לשם תיקון קולטים של דודי שמש
- 11 שהמשיבים מעולם לא התחייבו להעמיד לרשותם או לממן את תיקונם.
- 12
- 13 8. המשיבים טוענים בכתב התביעה כי פנו למבקשים בדרישה לתשלום יתר דמי השכירות
- 14 אך לא נענו כלל.
- 15
- 16 9. לטענת המשיבים המבקשים עושים בדירה ככל שעל רוחם ומפרים את תנאי השכירות
- 17 הפרות יסודיות שנה אחר שנה. עוד לטענת המשיבים שיעור שכר הדירה המשתלם על ידי
- 18 המבקשים נמוך באופן משמעותי משיעור שכר הדירה הראוי והם אינם מתייחסים
- 19 לבקשות כי ישלמו שכר דירה ריאלי.
- 20
- 21 10. לפיכך, מבקשים המשיבים בכתב התביעה כי בית המשפט יורה על סילוק ידם של
- 22 המבקשים מן הנכס.
- 23
- 24 11. כאמור, המבקשים הגישו בקשה למחיקת כותרת ולחילופין למתן רשות להתגונן.
- 25
- 26 12. הבקשה למחיקת הכותרת נדחתה על ידי בהחלטתי מיום 9/2/2009.
- 27
- 28 13. בבקשתם למתן רשות להתגונן טוענים המבקשים כי המבקשת מס' 2 היא עמותה ללא
- 29 כוונת רווח, המפעילה מעונות יום לילדים באשדוד, לרבות מעונות לילדים בעלי צרכי
- 30 מיוחדים בנכס נשוא התביעה.



בתי המשפט

בשא002260/08

בית משפט השלום אשדוד

בתיק עיקרי: א 001145/08

בפני: כב' הרשם יניב בוקר

תאריך: 19/05/2009

- 1
- 2 .14. המבקש מס' 1, כך נטען, הוא מנהל המבקשת מס' 2.
- 3
- 4 .15. המבקשים טוענים כי הם שוכרים מהמשיבים את הנכס הנ"ל במשך 11 שנים ותמיד דאגו
- 5 לשלם את דמי השכירות בהתאם לסיכום הקיים בין הצדדים.
- 6
- 7 .16. עוד נטען בבקשה כי היחסים בין הצדדים מעולם לא הוסדרו באופן פורמלי ולא נחתם
- 8 הסכם בכתב ביניהם וכי נעשו הבנות והסכמות בע"פ בין הצדדים, הן לגבי תקופת
- 9 השכירות בנכס אשר אינה מוגבלת בזמן והן לעניין סכום דמי השכירות אותו משלמים
- 10 המבקשים.
- 11
- 12 .17. דמי השכירות סוכמו, כך נטען בבקשה, על הסך של 1,000 דולר בחודש כאשר מדי פעם
- 13 ערכו הצדדים קיזוזים הדדיים.
- 14
- 15 .18. המבקשים טוענים כי הגורם מולו התנהל המו"מ היה אביו של המשיב מס' 1, מר צבי
- 16 רוט.
- 17
- 18 .19. המבקשים טוענים בבקשתם כי הופתעו לקבל מכתב דרישה לפינוי הנכס בתוך 30 יום וכי
- 19 הנכס משמש שנים רבות כמעון המשרת את צורכיהם של ילדים בעלי צרכי מיוחדים
- 20 והושקעו בו משאבים רבים כדי להתאימו לצרכי הילדים.
- 21
- 22 .20. המבקשים טוענים כי המשיבים מעולם לא הקפידו עם המבקשים על מועדי התשלום וכי
- 23 העיכובים מדי פעם בתשלום היו על דעת המשיבים.
- 24
- 25 .21. המבקשים טוענים כי במכתב שנשלח על ידי המבקש מס' 1 למשיבים, מיום 7/10/2007
- 26 צירף המחאות בנקאיות בניכוי של 10% מס בגין שכר הדירה עבור חודשים נוב' – דצמ'
- 27 2007 בהתאם לסיכום טלפוני שהיה לו עם המשיבים.
- 28
- 29 .22. לטענת המבקשים לא נחתם חוזה בין הצדדים בגין התחמקות המשיבים מעניין זה.
- 30



בתי המשפט

בשא 002260/08

בית משפט השלום אשדוד

בתיק עיקרי: א 001145/08

תאריך: 19/05/2009

בפני: כב' הרשם יניב בוקר

- 1 המבקשים טוענים כי ביום 10/7/2008 שילמו את מלוא דמי השכירות, בניכוי מס במקור
- 2 של 35%, ובניכוי סך של 5,600 ₪ בגין החלפת דודי שמש וקולטים וכי לאחר תשלום זה
- 3 לא נותרו המבקשים חייבים למשיבים סכום כלשהו בגין הנכס.
- 4
- 5 המבקשים טוענים כי לראשונה קיבלו דרישה לפנות את הנכס רק ביום 29/6/2008 וכי
- 6 במועד זה לא הייתה כל עילה לדרישת הפינוי שכן דמי השכירות שולמו במלואם.
- 7
- 8 המבקשים טוענים כי בטרם החליפו את דודי השמש והקולטים פנו למשיבים במכתב
- 9 הנוגע לנזקים שנגרמו למערכות אלה ואף ביקשו בעל מקצוע מומלץ שיוכל לבצע את
- 10 המלאכה במחיר זול ולא נענו.
- 11
- 12 המבקשים מוסיפים וטוענים כי האחריות לתיקון דודי שמש וקולטים אלה היא על
- 13 המשיבים הן משום שהמדובר בכוח עליון ולא בשימוש בלתי סביר והן משום שבשנת
- 14 2005 הסכימו המשיבים לשאת בתיקונו של נזק דומה.
- 15
- 16 המבקשים טוענים כי הם עושים שימוש סביר בנכס וכי השיבו לפניות המשיבים.
- 17
- 18 המבקשים טוענים כי ביום 25/3/2007 נערכה פגישה בביתם של המשיבים ובה סוכם כי
- 19 המבקשים ישכרו את הדירה מהמשיבים עד אשר יחפצו המשיבים למוכרה וכאשר יועמד
- 20 הנכס למכירה תינתן למבקשים זכות ראשונים לרכישת הנכס במחיר שהציעו המשיבים
- 21 ורק באם יסרבו לעשות כן יהיו רשאים המשיבים למוכרו לצד שלישי.
- 22
- 23 המבקשים טוענים כי כעת נודע להם שהמשיבים חפצים למכור את הנכס לצדדים
- 24 שלישיים בניגוד למוסכם וכי הדבר מהווה הפרה בוטה של המוסכם בין הצדדים.
- 25
- 26 המבקשים טוענים כי עיקר השקעתם בנכס נעשתה בחודשים האחרונים משום שהבינו
- 27 שיוכלו לקנות את הנכס בתקופה הקרובה שכן המשיבים זקוקים לכסף בשל חתונת ביתם
- 28 בקרוב.
- 29



בתי המשפט

בשא002260/08

בית משפט השלום אשדוד

בתיק עיקרי: א 001145/08

בפני: כב' הרשם יניב בוקר

תאריך: 19/05/2009

- 1 המבקשים טוענים כי המשיבים מעולם לא פנו אליהם בדרישה להעלות את דמי השכירות
2 בטרם דרשו את פינוי הנכס.
3
- 4 המבקשים הפנו לפסיקה בנוגע לסף הנדרש ממבקש רשות להתגונן בתביעה בסדר דין
5 מקוצר.
6
- 7 הבקשה נקבעה לדיון בפני ליום 26/4/2009.
8
- 9 ב"כ המשיבים בחר שלא לחקור את המצהיר מטעם המבקשים והצדדים סיכמו
10 טענותיהם בעל-פה.
11
- 12 ב"כ המבקשים טען בסיכומיו כי עילת התביעה כפי שהוגשה לבית המשפט אינה קיימת
13 שכן אין מחלוקת שדמי השכירות בגין שנת 2008 שולמו במלואם.
14
- 15 עוד טען ב"כ המבקשים בסיכומיו כי הטענה בדבר תשלום שכ"ד נמוך באופן משמעותי
16 אינה אלא טענה בדבר כדאיות העסקה המקורית ואין כל תימוכין לטענה זו או לשיעור
17 הראוי שיש לשלם.
18
- 19 ב"כ המבקשים טען כי המשיבים בחרו שלא לערוך חוזה בכתב וזאת משיקולי מיסוי.
20
- 21 ב"כ המבקשים טען כי בפגישה שנערכה ביום 25/3/2007 סוכם שהשכירות תימשך עד
22 אשר המשיבים יחפצו למכור את הדירה ולמבקשים תינתן אז זכות סירוב.
23
- 24 ב"כ המבקשים טען כי באותה פגישה נאמר כי "יש שקט ל- 5 שנים" (יש לציין כי עובדה
25 זו נטענה לראשונה בסיכומי ב"כ המבקשים ולא בא זכרה בבקשה או בתצהיר – י.ב.).
26
- 27 ב"כ המבקשים טען כי על המשיבים להציג חוות דעת מומחה על שכר הדירה הראוי.
28
- 29 לטענת ב"כ המבקשים, למרות שהתביעה אינה עוסקת בתשלום שכר דירה בגין שנת 2009
30 הגיע המבקש מסי' 1 לאולם בית המשפט כשבידו שיק בנקאי לתשלום שכר הדירה.



בתי המשפט

בשא 002260/08

בית משפט השלום אשדוד

בתיק עיקרי: א 001145/08

בפני: כבי הרשם יניב בוקר

תאריך: 19/05/2009

- 1
- 2 .42 ב"כ המשיבים טען בסיכומיו כי אין מחלוקת מהותית לגבי העובדות.
- 3
- 4 .43 ב"כ המשיבים טען כי השכירות היא בעל-פה, אין חוזה המסדיר את היחסים בין הצדדים
- 5 והתשלום של דמי השכירות לא נעשים מדי חודש בחודשו.
- 6
- 7 .44 ב"כ המשיבים טען כי למשיבים אין כל כוונה למכור את הנכס וכי קיימות שתי עילות
- 8 בכתב התביעה לדרישה לפינוי הנכס.
- 9
- 10 .45 האחת, בשל הפרות חוזרות ונשנות לגבי המוסכם בעניין התשלומים והשנייה עקב דרישה
- 11 של המשיבים לפינוי הדירה והשבת החזקה.
- 12
- 13 .46 ב"כ המשיבים טוען כי, על פי הדין, אם לא הוסכם על תקופת השכירות הרי שסיומה יהא
- 14 בהודעה ותוך זמן סביר לאחר מכן.
- 15
- 16 .47 ב"כ המשיבים הפנה למכתבים שנשלחו על ידו בחודשים יוני ויולי ובהם העמיד את
- 17 המבקשים על דרישת המשיבים לפינוי הדירה ולטענתו 10 חודשים הם זמן סביר לשם כך.

דיון והכרעה

- 19
- 20
- 21 .48 לאחרונה סוכמה ההלכה בדבר טיבו של סדר הדין המקוצר בפסק דינו של בית המשפט
- 22 העליון בע"א 527/07 מזל נחום ואח' נ' קרן אהרונסון בע"מ (פורסם בנבו) מפי כבי השי אי
- 23 רובינשטיין:

24 "מן המפורסמות, כי בשלב של מתן רשות להתגונן מוטל על הנתבע

25 עול הוכחה מצומצם. ואולם, התמונה אינה חד-ערכית: בע"א

26 5480/98 מנורה נ' אבו, פ"ד נב(2) 476, 479 נאמר מפי הנשיא ברק, כי

27 במסגרת בקשת הרשות ינותן בית המשפט דעתו למשקל המהותי

28 של טענות הנתבע, לזיקתן לתביעה ולביסוסן... בית המשפט אמנם

29 אינו בוחן את מהימנות העדויות שמביא הנתבע ואינו בוחן את סיכויי

30



בתי המשפט

בית משפט השלום אשדוד

בשא002260/08

בתיק עיקרי: א 001145/08

תאריך: 19/05/2009

בפני: כב' הרשם יניב בוקר

1 הגנתו... אך הוא נדרש להכריע בבקשת הרשות להגן על פי החומר
 2 המצוי בפניו... ובע"א 89/248 החברה הכללית לבטיחה נ' Warner,
 3 פ"ד מו(2) 273, 277 ציין הנשיא שמגר, "כי בתביעה המוגשת בסדר
 4 דין מקוצר יש ליתן לנתבע רשות להתגונן, כל אימת שיש בתצהירו
 5 כדי להצביע על הגנה לכאורה, ולו בדוחק, מפני התביעה... בשלב
 6 בחינת הבקשה למתן רשות להתגונן בית המשפט אינו בודק את
 7 מהימנות הנתבע או את הראיות לגופן, אלא בוחן הראיות על פניהן,
 8 כפוף למה שמתגלה בחקירה שכנגד על האמור בתצהיר. אולם אם
 9 תצהירו של הנתבע אינו מצליח לעמוד אפילו במבחן זה, אין להגנתו
 10 כל יסוד, ובכגון דא אין נותנים רשות להתגונן... גם הימנעותו של
 11 התובע מניצול זכותו לחקור את המצהיר על תצהירו אין בה כדי
 12 להוסיף לתצהיר את שאין בו מעיקרו... באין חקירה כזו עומד לפני
 13 בית המשפט אך האמור בתצהיר, ובית המשפט בוחן אם יש בדברים
 14 אלה כדי לבסס הגנה, ולו בדוחק, נגד התביעה". דברים אלה בהירים
 15 הם, ומדברים בעדם; ראו גם גורן, סוגיות בסדר דין אזרחי (מה' 9,
 16 תשס"ז-2007), 385-386; לשלמות התמונה יצוין, כי רשות ניתנת –
 17 שעה שהיא ניתנת על פי המבחנים האמורים – אף בטענה בעל פה
 18 כנגד מסמך; ע"א 454/65 סלבין נ' גליק, פ"ד כ(2) 15 (השופט -
 19 כתארו אז - זוסמן). כללם של דברים, נאמר כי "גם מי שסיכוייו
 20 להצליח בטענותיו מועטים ורחוקים זכאי ליומו בבית המשפט,
 21 להבדיל ממי שהגנתו, הגנת בדיס" (ע"א 9654/02 חב' האחים אלפי נ'
 22 בנק לאומי, פ"ד נט(3) 41, 46, המפנה לזוסמן, סדרי הדין האזרחי
 23 (מה' 7 בעריכת שי לוי), תשנ"ה-1995, 676-677; ראו גם ע"א
 24 1266/91 קרן נ' בנק איגוד, פ"ד מו(4) 193, 196 (השופט - כתארו אז
 25 - מ' חשין)). עם זאת ראו דברי השופט טירקל בענין האחים אלפי
 26 (שס), כי "אין מבקש הרשות להתגונן רשאי להסתפק בהעלאת טענות
 27 כלליות בתצהירו, אלא עליו להיכבד ולהיכנס בתצהירו לפרטי
 28 העובדות שעליהן הוא מבסס את טענות ההגנה שלו".
 29 (ההדגשות שלי - י.ב.).

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31



בתי המשפט

בשא 002260/08

בית משפט השלום אשדוד

בתיק עיקרי: א 001145/08

בפני: כבי הרשם יניב בוקר

תאריך: 19/05/2009

- 1
- 2 } .50 לפיכך, טענתו של המבקש מס' 1 בסעי' 25 לתצהירו בדבר הסיכום, בעל-פה, בין הצדדים,
- 3 } מיום 25/3/2007 לא נסתרה, לא "התמוטטה" ולא התבררה כהגנת בדים.
- 4
- 5 } .51 על פי טענה זו סוכם בין הצדדים כי המבקשים ימשיכו להחזיק בנכס, כשוכרים, עד אשר
- 6 } יחפצו המשיבים למוכרו ובמועד זה תינתן למבקשים זכות סירוב ראשונית, לרכישת
- 7 } הנכס.
- 8
- 9 } .52 ב"כ המשיב מבקש כי אדחה טענה זו על בסיס העובדה כי הטענה לא הופיעה במכתביו של
- 10 } המבקש מס' 1 אל המשיבים.
- 11
- 12 } .53 דא עקא כי הכרעה שכזו דורשת למעשה הכרעות מהימנות וקביעות עובדתיות החורגות
- 13 } ממסגרת סמכותי בהליך זה.
- 14
- 15 } .54 טענה זו, אם תתקבל, מקימה למבקשים הגנה, ולו בדוחק, כנגד הדרישה לפנותם בטרם
- 16 } יימכר הנכס או יוצע למכירה.
- 17
- 18 } .55 זאת ועוד, בנוגע לטענות המשיבים באשר לאי-תשלום דמי השכירות בשיעור ראוי או
- 19 } בנוגע לאיחורים בתשלומים אלה או לקיזוזים שלא כדין, הרי שטענות המבקשים,
- 20 } המפורטות כדבעי בתצהירו של המבקש מס' 1, לא נסתרו גם בעניינים אלה.
- 21
- 22 } .56 המבקש מס' 1 טוען, בין היתר, כי מעולם לא הופנתה אליו דרישה מאת המשיבים
- 23 } לתשלום דמי שכירות בשיעור אחר מן המוסכם, כי המשיבים הסכימו בעבר לקיזוז עלות
- 24 } תיקון דומה בדודי השמש וכי האיחור בתשלומים היה על דעת המשיבים אשר לא דקו
- 25 } פורתא בעניין זה.
- 26
- 27 } .57 טענות אלה, שכאמור לא "התמוטטו" ולא התבררו כהגנת בדים, מקימות למבקשים
- 28 } הגנה, ולו בדוחק, כנגד הדרישה לפנות את המושכר בניגוד להסכמה הנטענת מיום
- 29 } 25/3/2007
- 30



בתי המשפט

בשא002260/08

בית משפט השלום אשדוד

בתיק עיקרי: א 001145/08

בפני: כב' הרשם יניב בוקר

תאריך: 19/05/2009

- 1 יש לזכור כי סעי' 19 לחוק השכירות והשאלה, תשל"א – 1971, אלו כיוון ב"כ המשיבים,
 2 חל רק אם "לא הוסכם על תקופת השכירות" ולכאורה, מתצהירו של המבקש מסי' 1 עולה
 3 כי הצדדים הסכימו על תקופת שכירות המסתיימת בעת העמדת הנכס למכירה.
 4
 5 לאור כל האמור לעיל, אני מתיר למבקשים להתגונן בפני התביעה בסדר דין מקוצר
 6 שהוגשה כנגדם על ידי המשיבים.
 7
 8 הוצאות הדיון בבקשה ושכ"ט עו"ד בסך 1,500 ₪ בתוספת מע"מ ישולמו בהתאם
 9 לתוצאות הדיון בתיק העיקרי.

10
 11
 12 ניתנה היום כ"ה באייר, תשס"ט (19 במאי 2009) בהעדר הצדדים
 13 המזכירות תמציא העתקים לב"כ הצדדים

14
 15
 16 יניב בוקר - רשם



17
 18
 19
 20
 21
 22 בית משפט השלום באשדוד
 אני מאשר שהעותקה נכונה ומדויקת למקור
 תאריך: 27/5/09
 קובץ ראש

002260/08בשא139 רוטה תיקי