



בית משפט השלום בחיפה

ד' שבט תשע"ז, 31 ינואר 2017

ת"ת 25611-09-16 ואח' נ' סטייבל

תיק היצוג: 514267-03-16

בקשה מס' 1

בפני כב' הרשמת הבכירה גילה ספרא - ברנע

מבקש/הנתבע
יוסי סטייבל
ע"י ב"כ עוה"ד רזני בלסיאנו (הלטיכה לסיוע משפטי)

נגד

משיבים/התובעים
1
2
3
ע"י ב"כ עוה"ד

החלטה

1
2 לפניי התנגדות לביצוע תביעה. הצדדים קיבלו את המלצתי למתן החלטה על סמך סיכומים בכתב,
3 ואני מתנצלת על העיכוב במתן ההחלטה.

העובדות. שאינן שנויות במחלוקת

4
5 המבקש שכר דירה בבניין שברח' הנמל 61, בחיפה, על פי חוזה שכירות שהתחדשו משנת 2009, ונחתמו
6 מול המנוח. בשם "יורשי טורטי" (הסכם שכירות מיום 3/6/09 ועליו הארכות
7 בכתב יד, נספח א' לכתב התביעה). התביעה ע"ס 33,600 ₪ הוגשה בגין דמי שימוש ראויים מיום
8 1/6/13 עד 1/10/15 בסך 1,200 ₪ לחודש. עד אז שולמו דמי השכירות בסכום זה כסדרם.
9
10

טענות ההגנה

11 המבקש טוען כי שילם למנוח
12 מס' 1 את דמי השכירות החודשיים על בסיס המצג כי הוא מייצג את הבעלים, אך פסק הדין של כב'
13 השופט פיש בתיק הי"פ 53406-12-11 עיריית חיפה נ' עזבון המנוחה אודט טוראטי ז"ל מיום 25/7/12
14 קובע כי "חווה החכירה שבין התובעת ובין אודט טורטי מיום 13.8.69 בטל ומבוטל וכי התובעת שהיא
15 הבעלים הרשום של הנכס (תיאור הנכס) רשאית התובעת לתפוס את החזקה בנכס ולמכור /או
16 להשכיר את הנכס". עוד נכתב בפסק הדין הפורמלי "אני מטנה את ב"כ התובעת עו"ד יוסף ברינט
17 ככונס נכסים לצורך פעולות מכירת הנכס למרבה במחיר, על פי חוות דעת של שמאי מקרקעין, לצורך
18 גבית החוב המגיע לתובעת והעברת כל יתרת זכות שתיותר, לידי הנתבע".
19
20

21 תביעה לביטול פסק הדין, שהגישו התובעים כאן נגד עיריית חיפה (ת"א-29013-13)
22 04-13, נדחתה ביום 3/9/15 ונקבע: "התובעים לא הצליחו לבסס ולו במידה מינימלית כי הם בעלי



בית משפט השלום בחיפה

ד' שבט תשע"ז, 31 ינואר 2017

ואח' ני סטיבל

ת"ת 16-09-25611

תיק חיצוני: 16-03-514267

- 1 זכויות כלשהן בנכס. ללא זכויות, הם חסרי מעמד בכל הנוגע לבקשה לביטול פסק הדין שניתן" (סעיף
- 2 37 לפסק הדין). על כן טוען הנתבע להעדר יריבות עם התובעים.
- 3
- 4 המבקש טוען כי לאחר שקיבל את דרישת ב"כ עיריית חיפה מיום 28/1/13, לה צורף פסק הדין, הפסיק
- 5 לשלם את דמי השכירות, וזכה לאיומים מצדו של מר , הלה חיבל פעמיים בניטול הדירה
- 6 והמבקש הגיש נגדו תלונות בבשטרה.
- 7
- 8 המבקש טוען כי פסק הדין קובע כי למשיבים אין כל זכות בנכס המוקרקעין, ומכאן כל זכות לגבות
- 9 דמי שכירות.
- 10
- 11 **טענות התביעה**
- 12 התובעת טוענת כי היא זכאית לתבוע את דמי השכירות מכח הסכם הפשרה בתיק 30776-10-14
- 13 עיריית חיפה ני עובון המנוח ואח', ביניהם התובעים, הנתבע ומחזיקים אחרים,
- 14 המחזיקים ביחידות בבניין. הסכם הפשרה נחתם בין התובעת לנתבעים בס' 1-6, משפחת
- 15 והנתבעים 12-13, ה"ה טל חיון ויוסי מזרחי, וקיבל תוקף של פסק דין חלקי ביום 15/11/15. מבדיקתי
- 16 התיק ממשיך ומתנהל נגד נתבעים אחרים, ביניהם המבקש.
- 17
- 18 בהסכם הפשרה הוסכם כי "דמי השכירות בגין כל המושכרים שהושכרו על ידי הנתבעים 1-6 או מי
- 19 מהם, עד יום 30.9.15 יגבו על ידיהם. ואילו החל מיום 1.10.2015 יגבו דמי שכירות בגין מושכרים אלה
- 20 ע"י התובעת..." (סעיף 3 להסכם הפשרה).
- 21
- 22 המשיבים טוענים כי הסכם הפשרה, שקיבל תוקף של פסק דין, אינו משנה את פסק הדין ההצהרתי,
- 23 שלא בוטל, וכי עיריית חיפה המחתה את זכותה לגבות את דמי השכירות מהמבקש למשיבים.
- 24 המשיבים אף טוענים כי מצבו של המבקש השתפר יקב הסכם הפשרה והתביעה כאן שכן עיריית חיפה
- 25 הגישה נגדו תביעה לדמי שימוש גבוהים יותר לתקופה קצרה יותר בסך 48,195 ₪ (סעיף 45) לכתב
- 26 התביעה בתיק 30776-10-14, (נספח ד' לכתב התביעה כאן). ב"כ המשיבים טענה כי עיריית חיפה
- 27 מחקה את התביעה נגד המבקש (סעיף 5 לתגובה מיום 26/9/16), אך לא מצאתי תימוכין לכך בתיק.
- 28 המשיבים טוענים כי אין לתת יד להתחמקות המבקש מתשלום דמי שימוש ראויים בגין תקופת
- 29 החזקתו בנכס.
- 30
- 31 כאמור ניתנה לצדדים זכות השלפת טיעון בכתב.
- 32



בית משפט השלום בחיפה

ד' שבת תשע"ז, 31 ינואר 2017

ואח' ני סטייבל

ת"ת 16-09-25611

תיק חיצוני: 514267-03-16

1 המבקש טוען כי המשיבים מתעלמים מהעובדה שבמשך שנים גבו מימנו דמי שכירות שלא כדין, ומטענת
2 הקיוון שבפירו. המבקש טוען כי עיריית חיפה לא היתה מוסמכת להקנות למשיבים זכות, לאור קביעת
3 בית המשפט המחוזי כי לא היתה להם זכות במקרקעין, ובהסכם הפשרה יש משום ניסיון לעקיפת
4 פסק הדין בעניין הבעלות בנכס. המבקש טוען כי התנהלות עיריית חיפה בחתימת הסכם הפשרה
5 חורגת מכללי מנהל תקין, נגועה בחוסר תום לב, וכי החוזה נוגד את תקנת הציבור.

6
7 המשיבים בסיכומיהם חוזרים על טענותיהם בתגובה, ומדגישים כי עיריית חיפה, שפסק הדין מיום
8 25/7/12 הקנה לה את הזכויות במקרקעין ובדמי השכירות המגיעים בגינה, המחתה אותם למשיבים.

9
10 המשיבים חוזרים על הטענה לפיה עיריית חיפה מוחקה את התביעה נגד המבקש, ללא אסמכתא.

11
12 המשיבים טוענים כי חוסר תום הלב רוכז לפתחו של המבקש, שמבקש לא לשלם לאיש עבור התקופה,
13 בה התגורר במושכר ללא תשלום. נטען כי המבקש מבקש לעשות עושר ולא במשפט, ולגור בדירה
14 עשירים ושמונה חודשים בחינם.

15
16 המשיבים טוענים כי הסכם הפשרה נחתם לאחר מו"מ בין הצדדים ויעוץ משפטי, שקיבלה עיריית
17 חיפה, על בסיס כל השיקולים.

18
19 **דיון והכרעה**

20 לאחר שעיינתי בטענות הצדדים, אני מוצאת לנכון לקבל את עתירתה החלופית של ב"כ המשיבים
21 בסיכומיה, ולחייב את המבקש להפקיד את דמי השכירות בתיק בית המשפט כתנאי למתן רשות
22 להתגונן.

23
24 המבקש אינו חולק על כך שלא שילם דמי שכירות לאיש מיום 1/6/13 עד למועד, שנתבין, 1/10/15.
25 המבקש מצדיק זאת בקבלת דרישת עיריית חיפה עם פסק הדין מיום 25/7/12 בה"פ 11-12-53406,
26 מהם למד כי למשיבים, אשר למי מהם שילם דמי שכירות במשך שנים, אין זכות בנכס.

27
28 הטענה מהווה הגנה ראויה לבירור, במיוחד כאשר הסכם הפשרה, שהקנה למשיבים לכאורה את זכות
29 גביית דמי השכירות נחתם בדיעבד, ואושר בת"א 14-10-30776 ביום 15/11/15, רק לאחר היווצרות
30 החוב. המבקש לא היה צד להסכם הפשרה, וכאמור לעיל לא מצאתי אסמכתא לכך שהתביעה נגד
31 המבקש נדחתה שם. אמנם בסעיף 6(ב) להסכם הפשרה יש התייחסות לתביעת התובעת נגד הנתבע רק
32 מיום 1/10/15, אך בדיון האחרון שם, ביום 18/9/16, לאחר חתימת הסכם הפשרה, נעמד ב"כ עיריית



בית משפט השלום בחיפה

ד' שבט תשע"ז, 31 ינואר 2017

ואח' נ' סטייבל

ת"ת 16-09-25611

תיק חיצוני: 16-03-514267

- 1 חיפה על המשך התביעה נגד המבקש, ולא מיעט את התביעה הכספית עד ליום 30/9/15. כל עוד תלויה
 2 ועמדת תביעת עיריית חיפה נגד המבקש ואחרים, הוא זכאי שלא להעביר את הכספים לדי המשיבים,
 3 על מנת לא להחשף לתביעה כפולה.
 4
 5 הטענה להיות הסכם הפשרה, נשוא התביעה, הסכם לא חוקי הינה טענה כלפי עיריית חיפה, שאינה
 6 צד לתיק זה, אין לי סמכות להכריע בה, ונראה כי תוכל להידון רק בהליך נפרד. עד שלא יבוטל פסק
 7 הדין מיום 15/11/15, טענת ההגנה של המבקש נמצאת קלושה ודחוקה, עד בינוגדת לפסק דין מחייב.
 8
 9 טענת הקיזוז, שהועלתה רק בסיכומים, אינה מפורטת ואינה מכומתת, ולא ניתנת בגינה רשות
 10 להתגונן. ככל שהכוונה לתביעת החשבה, שצויינה ע"י המבקש (סעיפים 27-28 לתצהיר), הרי שהחיוב
 11 בהפקדה ולא בתשלום מגן על זכות הקיזוז של המבקש, בכל שיגיש תביעה כאמור.
 12
 13 החיוב בהפקדה נחוץ, מאחר ולפי המצב המשפטי, כפי שהוא בתוקף היום, הגנת המבקש קלושה
 14 ודחוקה, ואם תמחק עיריית חיפה את התביעה נגדו בעילה הכספית לתקופה נשוא התביעה, לא תקום
 15 לו כל הגנה. גם אם תתקבלנה טענות המבקש נגד הסכם הפשרה בהליך מתאים, יחוייב לשלם את
 16 הסכום לעיריית חיפה, ואין לו הגנה בפני החובה לשלם את דמי השכירות לזכאי להם לפי דין
 17
 18 על כן אני קובעת כי כתנאי לקבלת רשות להתגונן, המבקש יפקיד את סכום סרן התביעה בסך 33,600
 19 ש"ח, אפשר בערבות בנקאית, עד ליום 30/3/17.
 20
 21 יושם אל לב כי נקבע מראש מועד ארוך כפליים מהמקובל, מאחר ויצוג המבקש ע"י עו"ד מטעם
 22 הלשכה לסיוע משפטי מועד כי הפרוטה אינה מצויה בכיסו, ויש להאריך לו את המועד להפקדה.
 23
 24 עם זאת, ואם לא יופקד הסכום או לא תופקד הערבות במועד, תידחה הבקשה.
 25
 26 הוצאות הבקשה ושכ"ט עו"ד יקבעו לפי התוצאות בפסק הדין.
 27
 28 ניתנה היום, ד' שבט תשע"ז, 31 ינואר 2017, בהעדר הצדדים



בית משפט השלום בחיפה

די שבט תשע"ז, 31 ינואר 2017

ואחי נ' סטייבל

ת"ת 25611-09-16

תיק חיצוני: 514267-03-16

1 גילה ספרא-ברנע השמת בכירה
2