



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 50976-08-20 עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ נ' סיסו

לפני כבוד השופט עדי הדר

התובעת: עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

נגד

הנתבעת: רחל סיסו

פסק דין

לפני ביהמ"ש תביעה לחיוב בדמי שימוש ראויים.

כתב התביעה

1. התובעת הגישה ביום 24.8.20 כתב תביעה נגד הנתבעת בו ביקשה לחייב אותה לשלם דמי שימוש ראויים בסך של 82,495 ₪.

כתב ההגנה

2. הנתבעת הגישה כתב הגנה, לאחר שביקשה וקיבלה ארכה, ביום 13.12.20 בו טענה כי היא זכאית למעמד של דייר ממשך בדיוור הציבורי בדירה וכי פסק דין בהליך קודם שדחה טענה זו, מוטעה.

מתן צו להגשת ראיות

3. לאחר שחלף המועד להגשת בקשות מקדמיות, ביהמ"ש קבע ביום 3.3.20 כי מוצו הליכים מקדמיים ונתן צו להגשת ראיות. התובעת הגישה ראיותיה ביום 24.3.21 והנתבעת ביום 28.6.21 לאחר שביקשה וקיבלה מספר ארכות.

הדיון הראשון והשני

4. הדיון הראשון התקיים ביום 21.7.21, לאחר שביהמ"ש דחה מועד הדיון לבקשת התובעת. ביהמ"ש קבע מועד לשמיעת ראיות, סדר נחקרים וקצב זמני חקירה. הדיון השני התקיים ביום 7.11.21, אולם ביהמ"ש לא שמע ראיות, לבקשת הנתבעת.

הגשת תצהיר מחליף ע"י התובעת

5. התובעת הגישה ביום 8.12.21 תצהיר מחליף, עקב נסיבות רפואיות של המצהיר המקורי.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 50976-08-20 עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ נ' סיסו

הדיון השלישי, הרביעי והחמישי

6. הדיון השלישי התקיים ביום 23.12.21 לאחר שביהמ"ש דחה מועד הדיון, לבקשת הנתבעת. ביהמ"ש דחה בדיון מועד שמיעת הראיות, לבקשת הנתבעת. הדיון הרביעי התקיים ביום 10.2.22. נחקרו העד מטעם התובעת והמומחה לשמאות מטעמה. הדיון החמישי התקיים ביום 28.2.22 ובו נחקרה הנתבעת.

הגשת סיכומים

7. התובעת הגישה סיכומיה ביום 4.4.22 והנתבעת ביום 1.5.

דיון והכרעה

8. על ביהמ"ש לקבוע אם יש לחייב הנתבעת בתשלום דמי שימוש ראויים ובכמה. להלן טענות הצדדים.

טענות התובעת

9. התובעת טענה בכתב התביעה כי היא בעלת הזכויות בדירה הנמצאת בחולון, רח' גאולים 41/4 (להלן: "הדירה") וכי הנתבעת לא הוכרה כדייר ממשך לדיירים החוזיים סיסו שלום ושרה ז"ל.

התובעת טענה כי ביום 17.1.1980, חתמו הדיירים החוזיים על חוזה שכירות עמה, לפיו השכירה להם את הדירה. על הדירה לא חלים חוקי הגנת הדייר והיא דירה בדור הציבורי. מכיוון שכך, טענה, חלים על ההסכם ועל הדירה חוקים ונהלים של משרד השיכון. עוד טענה, כי מאחר והנתבעת מתגוררת בדירה במימון הקופה הציבורית, אזי עליה לשלם את החוב, אף מכח של עשיית עושר ולא במשפט. עוד טענה, שסכום החוב של הנתבעת עומד על סך של 82,495 ₪ נכון ליום 6.8.20. עוד טענה, שהנתבעת אינה משלמת דמי שימוש ראויים ומתעלמת מהפניות אליה.

טענות הנתבעת

10. הנתבעת טענה בכתב ההגנה, כי התובעת שכחה לציין פרטים מהותיים שיש בהם ללמד כי עסקינן בתביעה המקדימה את זמנה ודינה להידחות עד למתן הכרעה בהליך העיקרי ת.א. 17-08-29237. (להלן: "ההליך הקודם") וכי התביעה הוגשה בחוסר תום לב וכחלק ממערך הפעלת מכבש לחצים כנגד אם חד הורית האוחזת בדירה כדין ומתוקף היותה דיירת ממשיכה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 50976-08-20 עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ נ' סיסו

עוד טענה, כי אומנם בהליך העיקרי ניתן זה מכבר פסק דין, אולם לנוכח שגגות משפטיות ועובדתיות רבות שנפלו בו, הרי שלעת עתה אין כל אפשרות להסתמך על ממצאיו ובפרט שבמועד הגשת כתב ההגנה, היא שוקדת על הגשת ערעור לביהמ"ש המחוזי. עוד טענה, כי בניגוד לדברי התובעת, היא הוכרה כדיירת ממשיכה לאחר מות הוריה יחד עם אחיה וזאת החל משנת 2004, כאשר המחלוקת בהליך העיקרי היתה ועודנה תוקפו של מסמך העזיבה עליו היא חתמה בשנת 2005.

עוד טענה, כי במרוצת השנים, נשלחו אליה שוברי תשלום של שכירות המתאימים בסכומם לדיירים ממשיכים וזאת אף בשנים האחרונות, והיא אף טרחה לשלם במועדם, באופן השולל מכל וכל את התביעה דנן. עוד טענה, שבסמוך לאחר פטירת האב, התובעת פתחה בהליך נגדה ונגד אחיה לפינוי הדירה ורק לאחר ניהול הליך משפטי הוכרע כי הם זכאים להמשיך להתגורר בדירה ובית המשפט חייב את התובעת לחתום עמה ועם אחיה על חוזה שכירות של דייר ממשיך. עוד טענה, שהתובעת החתימה אותה על הסכם דייר ממשיך בשנת 2004. היא טענה שמעולם לא עזבה את הדירה וכל חייה גרה בדירה מאז שנת 1980.

האם בדין חייבה התובעת את הנתבעת בדמי שימוש ראויים?

11. כאמור בכתב ההגנה, הנתבעת חולקת על זכותה של התובעת לחייב אותה בדמי שימוש ראויים משום לטענתה, פסק הדין בהליך הקודם שדחה טענתה כי היא זכאית למעמד של דייר בדיוור הציבורי וכי מעולם לא ויתרה על זכות זו, הינו מוטעה.

12. לבימ"ש זה, אין סמכות לשמש כערכאת ערעור על קביעות ביהמ"ש בהליך הקודם. בימ"ש זה סרב לעכב הליכי התביעה כאן והנתבעת נקטה הליך ערעורי בעניין החלטה זו שלא צלח.

13. לכן, מרגע שביהמ"ש בהליך הקודם דחה טענת הנתבעת כי היא זכאית למעמד של דיירת בדיוור הציבורי בדירה, התובעת הייתה זכאית לחייב אותה בגין דמי שימוש ראויים עקב העובדה שהיא ממשיכה להחזיק בדירה ללא הסכמת התובעת שאף ביקשה וקיבלה סעד לפינויה.

14. הנתבעת טענה בסיכומיה, שערכאת הערעור שדנה בערעור על פסק הדין בהליך הקודם עיכבה הליכי הפינוי עד מתן הכרעה בערעור ולכן שבה וטענה שאין ליתן הכרעה בתביעה כאן. ביהמ"ש דוחה הטענה וקובע שעיקוב הליכי הפינוי אינו מביא לעיכוב הליך זה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 50976-08-20 עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ נ' סיסו

האם יש לחייב הנתבעת לשלם דמי שימוש ראויים לפי השומה שהוציאה התובעת?

15. התובעת ביקשה לחייב הנתבעת לשלם דמי שימוש ראויים בהתאם לחוות דעת שמאית שהגישה. הנתבעת לא הגישה שומה מטעמה.

16. הנתבעת לא פרטה בכתב ההגנה טענותיה בעניין סכום החיוב, אלא רק בשלב מאוחר יותר. למרות האמור לעיל, ביהמ"ש יידרש לטענות הנתבעת.

הטענה שסכום התביעה חורג מהסכום הנזכר בראיות התובעת

17. התובעת חייבה את הנתבעת בתשלום הסך של 82,495 ₪ וטענה בכתב התביעה כי נספח ב' מבסס סכום התביעה. אולם, על פי נספח ב' לכתב התביעה, ובניגוד לטענה בכתב התביעה, הסכום לחיוב הינו בסך של 58,117 ₪. הנתבעת עמדה על כך בטרם הגישה ראיותיה וביהמ"ש נתן לתובעת הזדמנות לתקן כתב התביעה. התובעת לא ביקשה לתקן כתב התביעה ולכן, סכום התביעה מוגבל לסכום החיוב על פי נספח ב'.

סכום השומה

18. סכום השומה לחודש בו חייבה התובעת את הנתבעת מתבסס על חוות הדעת של המומחה מטעם התובעת השמאי מר אלי נטל כהן. הנתבעת הלינה בסיכומיה על כך שהשומה הוכנה ללא ביקור בדירה וביקשה לקבוע כי אין להתבסס על השומה. אולם, השמאי העיד שהנתבעת לא שיתפה עמו פעולה ולכן לא עלה בידו להיכנס בדירה.

19. השמאי ציין בחוות דעתו שצורפה לראיות התובעת כי "נערך ביקור חיצוני בלבד (אין שיתוף פעולה מצד השוכר)". לכן, מצופה היה שהנתבעת תצהיר לאחר עיון בראיות התובעת כי טענה זו אינה נכונה. אולם, התובעת לא הכחישה בתצהירה טענת השמאי כי מנעה ממנו לבקר בדירה. לכן, ביהמ"ש מאמין לשמאי כי הנתבעת מנעה ממנו לבקר בדירה וקובע כי הנתבעת מנועה מהעלאת טענה בעניין זה.

20. על אף האמור לעיל, ולפנים משורת הדין, ביהמ"ש מוכן להניח שאם היה מתקיים ביקור גם בדירה, ערך הדירה היה פוחת וכך גם דמי השכירות. לעניין זה, השמאי תחם בעדותו את הפחתת שכר הדירה אם יתקבלו כל טענותיה של הנתבעת לגבי מצבה הירוד של הדירה ב- 15% ולא הובאה ראיה הסותרת קביעה זו. אין בקביעה זו כדי למנוע קביעת ממצא אחר בעתיד שיתבסס על ביקור בדירה.

21. מחקירתו הארוכה של המומחה לא עלה כי נפלו פגמים בהכנת חוות הדעת המצדיקים פסילתה. גם הניסיון להתבסס על החלטות הנוגעות לחוות דעת שהגיש במסגרת הליכים



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 50976-08-20 עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ נ' סיסו

אחרים לא מבססות טענה לעניין העדר יכולת מקצועית כביכול. חוות דעת של שמאים נבדלות זו מזו וכבשגרה יש פערים בין חוות דעת שמגישים בעלי דין יריבים לגבי אותו נכס. לכן, אין בהעדפת חוות דעת אחרת ע"י בימ"ש, כדי לבסס טענה לחוסר מקצועיות. זאת, להבדיל מביצוע טעויות בולטות, או חוסר יושר. לא הובאו החלטות או פסקי דין המבססים הטענה שעל ביהמ"ש לדחות חוות הדעת של המומחה מטעם התובעת שהעיד כי הגיש חוות דעת רבות במשך השנים.

22. אשר על כן, ביהמ"ש מאמץ חוות הדעת, אך לפני משורת הדין, מפחית סכום השומה בחמישה עשר אחוזים.

23. אשר על כן, ביהמ"ש מחייב הנתבעת לשלם לתובעת הסך של 50,000 ₪.

דיון בהוצאות

24. מכיוון שביהמ"ש קיבל התביעה יש לחייב הנתבעת לשלם לתובעת הוצאותיה ושכ"ט בא כוחה. התובעת לא פרטה הוצאותיה ולכן ביהמ"ש מחייב הנתבעת לשלם סכום האגרות ששולמו וכן שכ"ט בא כוח התובעת. בשים לב למצבה הכלכלי הנטען של הנתבעת, ביהמ"ש מחייב הנתבעת לשלם לתובעת שכ"ט בסך של 7,500 ₪ בלבד.

סוף דבר

25. ביהמ"ש מחייב הנתבעת לשלם לתובעת כלהלן:

26. הסך של 50,000 ₪ צמוד בתוספת רבית כדין ממועד הגשת התביעה ועד מועד התשלום בפועל.

27. סכום האגרות ששולמו צמוד בתוספת רבית כדין ממועד ההוצאה ועד מועד התשלום בפועל.

28. הסך של 7,500 ₪ צמוד בתוספת רבית כדין ממועד מתן פסק הדין ועד מועד התשלום בפועל.

ניתן היום, ב' אייר תשפ"ב, 03 מאי 2022, בהעדר הצדדים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 50976-08-20 עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ נ' סיסו

עדי הדר, שופט