

בית משפט השלום ברמלה

05 מרץ 2018

ת"א 3878-05 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' לוי ואח'

מספר בקשה: 10

בפני כב' הרשם הבכיר נועם רף

יונה לוי ע"י עו"ד רונן גמליאל

מבקשת

נגד

רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח

משיבה

חקיקה שאוזכרה:

[חוק הגנת הדייר \[נוסח משולב\], תשל"ב-1972: סע' 132\(א\)](#)

[תקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984: סע' 201](#)

החלטה

כללי:

1. בפני בקשה לביטול פסק דין מיום 3.1.06 שניתן כנגד המבקשת בהיעדר הגנה.
2. המשיבה הגישה תביעה לפינוי ותשלום חוב כנגד המבקשת ושני אחיה, יעקב ואהרון לוי ז"ל.
3. ביום 4.2.18 התקיים דיון בבקשה לביטול פסק הדין והצדדים הגישו סיכומים קצרים בכתב.

טענות המבקשת:

4. כתב התביעה ופסק הדין לא הומצאו מעולם לידי המבקשת.
5. המבקשת גילתה על פסק-הדין בעקבות הליך שמתנהל כנגד אחיה, מר רחמים לוי, ב**[ת.א. 43831-02-16](#)**.

6. באותו הליך כתב התביעה ופסק הדין שניתן בהליך דנן צורפו לתצהיר עדות ראשית מטעם המשיבה.
7. כתב התביעה ופסק הדין הומצאו לב"כ המבקשת, המייצג גם את אחיה מר רחמים לוי, ביום 27.6.17.
8. טענת המבקשת שלא קיבלה לידה את כתב התביעה ואת פסק הדין לא נסתרו במסגרת החקירה הנגדית ולא הובאו ראיות שמוכיחות אחרת.
9. באישור המסירה נכתב שהמסירה בוצעה לאדם ששמו יעקב, אך בתצהיר המוסר נרשם שמקבל כתב התביעה "סירבה לחתום" (בלשון נקבה).
10. באישור המסירה ובתצהיר המוסר לא נכתב איזה מסמך נמסר.
11. מועד המסירה הנטען באישור המסירה הוא 13.11.05 בעוד שמועד החתימה על תצהיר המוסר הוא 18.1.06, הפרש של למעלה מחודשיים שיש בו כדי לערער את אמיונות התצהיר.
12. כך גם תצהיר המוסר נחתם לאחר מועד מתן פסק הדין, ומכאן שקיימת אפשרות שאישור המסירה והתצהיר כלל לא עמדו בפני בית המשפט בנותנו את פסק הדין.
13. המשיבה נמנעה מלהביא את מבצע המסירה למתן עדות.
14. תגובת המשיבה לבקשה לביטול פסק הדין אינה נתמכת בתצהיר על אף שהיא מכילה טענות עובדתיות רבות.
15. למבקשת עומדת עילת סעד מן הצדק כאמור בס' 132(א) לחוק הגנת הדייר, התשל"ב-1972 שקובע שעל אף קיומה של עילת פינוי רשאי בית המשפט לסרב לתת פסק דין של פינוי אם שוכנע שבנסיבות העניין לא יהיה זה צודק לתת.
16. המבקשת מכחישה קיומו של חוב ולטענתה המשיבה לא הוכיחה את קיומו של החוב.
17. המשיבה נמנעה מלנקוט בהליכים פרק זמן של 12 שנים מאז ניתן פסק הדין.
18. מתשובתה של המשיבה עולה כי היא מודה בכך שהחליטה "להקפיא" את יישום פסק הדין, הן בהיבט של גביית החוב והן בהיבט של הפינוי. מבחינה משפטית, אין מדובר "בהקפאה" אלא בויתור.

19. המבקשת משלמת את דמי השכירות השוטפים והמשיבה עצמה ממשיכה להנפיק לה מדי חודשיים שוברי תשלום חדשים.

20. גם אם תתקבלנה טענות המשיבה בדבר קיומו של החוב המוכחש, עומדת למבקשת טענת הגנה של קיזוז, לפיה המבקשת ומשפחתה השקיעו בנכס השקעה שערכה 221,000 ₪ ואף שילמו דמי הסכמה למשיבה.

21. המבקשת צירפה חוות דעת של שמאי מקרקעין שתומכת בטענתה לעניין ההשקעה בנכס.

22. המשיבה לא טרחה לזמן את השמאי לעדות ואף לא חקרה את המבקשת או אחיה בעניין.

טענות המשיבה:

23. פסק הדין ניתן לאחר שהוצגו בפני בית המשפט אישור המסירה של כתב התביעה שנמסר לידי מר יעקב לוי ז"ל, אחיה של המבקשת.

24. המשיבה ניסתה לאתר את מבצע המסירה, אולם בשל חלוף השנים הוא לא אותר.

25. המבקשת טענתה ששהתה בהוסטל במועד הרלוונטי למסירת כתב התביעה, אך לא צירפה אסמכתא שתומכת בטענה זו.

26. תצהירו של מר יצחק לוי, אחיה של המבקשת שמטפל בענייניה, אינו סותר את דבר ביצוע מסירת כתב התביעה.

27. מר יצחק לוי התרשל בתפקידו בכל הקשור לקבלת דברי הדואר של המבקשת לכתובת הדירה.

28. המבקשת לא הצביעה על הגנה אפשרית שתצמח לה אם בית המשפט יבטל את פסק הדין.

29. המבקשת ואחיה הציגו בפני בית המשפט קבלות עבור תשלום דמי שכירות לשנים 1999-1998, אך לא הציגו קבלות עבור התקופה הרלוונטית לתביעה זו.

30. כאשר מר יצחק לוי נשאל לגבי התשלומים החל משנת 1999 הוא הפנה לאחיו מר רחמים לוי, שלא התייצב לדיון ובהתאם לכך הוחלט להוציא את תצהירו מתיק בית המשפט.

31. הבקשה לביטול פסק הדין הוגשה רק עתה מאחר ומתנהל הליך מקביל כנגד מר רחמים לוי לסילוק ידו מהדירה והגשת הבקשה נועדה לסייע להגנתו בהליך המקביל.

32. המשיבה אכן הקפידה את ביצוע של פסק הדין וזאת לפנים משורת הדין ובהתחשב במצבם הכספי והאישי של המבקשת ושני אחיה המנוחים, כל זאת מבלי לגרוע מטענותיה של המשיבה.

33. המשיבה מעולם לא קיבלה לידיה את חוות הדעת של שמאי המקרקעין מטעמה של המבקשת ולכן לא ניתנה לו הזדמנות לחקור את שמאי המבקשת.

34. המבקשת לא הוכיחה שההשקעות בדירה בוצעו על ידיה ובידיעת והרשאת המשיבה.

35. לבקשה לא צורפה בקשה להארכת מועד להגשת הבקשה.

דיון והכרעה:

36. [תקנה 201 לתקנות סדר הדין האזרחי](#), התשמ"ד – 1984 קובעת:

"ניתנה החלטה על פי צד אחד או שניתנה באין כתבי טענות מצד שני, והגיש בעל הדין שנגדו ניתנה החלטה בקשת ביטול תוך שלושים ימים מיום שהומצאה לו החלטה, רשאי בית המשפט או הרשם שנתן את החלטה – לבטלה, בתנאים שייראו לו בדבר הוצאות או בעניינים אחרים, ורשאי הוא, לפי הצורך, לעכב את ההוצאה לפועל או לבטלה; החלטה שמטבעה אינה יכולה להיות מבוטלת לגבי אותו בעל דין בלבד, מותר לבטלה גם לגבי שאר בעלי הדין, כולם או מקצתם."

37. [בפר"ק \(מרכז\) 45345-10-13](#) מועצה מקומית באר יעקב נ' עו"ד מרדכי שלו – מנהל מיוחד לעמותה (פורסם בנבו) קבע בית המשפט:

"בית המשפט ייעתר לבקשה שעניינה ביטול פסק דין שניתן במעמד צד אחד אם מצא כי ביטול כאמור מתחייב מן הצדק (קרי, כאשר נפל פגם דיוני היורד לשורשו של עניין, כשלרוב מדובר בפגם בהמצאה או פגם אחר שפגע ביכולת להשמיע טענות) או בהתאם לשיקול דעת בית המשפט בשים לב לסיבה בגינה ניתנה החלטה במעמד צד אחד ולסיכויי ההגנה של הצד המבקש את הביטול (ר' לעניין זה [רע"א 2582/13](#) גריפאת נ' רשות הפיתוח מינהל מקרקעי ישראל - צפון (2.6.2013) (פורסם בנבו); [ע"א 1782/06](#) משרד הבינוי והשיכון נ' סולל בונה בע"מ (6.4.2008) (פורסם בנבו))."

38. בעניינו אנו, באישור המסירה נרשם כי זו בוצעה לאחיה של המבקשת יעקב שהלך לעולמו.

39. מבצע המסירה לא זומן למתן עדות וספק בעיני כי גם לו היה מוזמן ומתייצב לדיון, היה יכול לשפוך אור על נסיבות המסירה לאור פרק הזמן הרב שחלף מאז ביצוע המסירה.
40. משכך, מלבד עדותה של המבקשת אין כל גורם אחר שיכול לשפוך אור על השאלה אם בוצעה מסירה כדין אם לאו.
41. המבקשת מתעקשת בעדותה כי לא קיבלה את כתב התביעה ולא ידעה על פסק הדין, עד אשר הדבר הובא לתשומת לבה בהליך נוסף שמתנהל כנגד אחיה.
42. המבקשת מוסיפה ומציינת כי אחיה יעקב ז"ל היה מכור לסמים ומשכך גם אם בוצעה מסירה לא ניתן היה לצפות ממנו להעביר את כתבי בית הדין לידי המבקשת. עניינה מטופלים משנת 1992 ע"י אחיה יצחק לוי.
43. בהתאם לעדותו של מר יצחק לוי, גם הוא לא ידע על פסק הדין, אלא אך בעקבות הליך שמתנהל כנגד אחיו רחמים.
44. כפי שנטען ע"י המשיבה, המבקשת אכן לא הציגה אישור כי שהתה בהוסטל במועד ביצוע המסירה.
45. יחד עם זאת, התרשמתי כי המבקשת בעלת הבנה בסיסית ביותר ומשפחתה דואגת לה.
46. המבקשת חוזרת ומציינת כי למרות שהיא שוהה בהוסטלים, היא חופשיה להיכנס ולצאת מהם ובחופשים, חגים וסופי שבוע הינה נמצאת בדירה נשוא ההליך.
47. למבקשת אין אפוטרופוס ומאחר והיא מיוצגת לא מצאתי צורך למנות אפוטרופוס בדין.
48. המבקשת מעלה שתי טענות בנוגע לאופן ביצוע המסירה. הראשונה, שבתצהיר מבצע המסירה נרשם כי המבקשת סירבה לחתום על אישור המסירה, בעוד שבאישור המסירה נרשם כי כתבי בית דין נמסרו לאחיה יעקב ז"ל.
49. זאת ועוד, למרות שפסק הדין ניתן ביום 3.1.06, תצהיר המוסר אומת ביום 18.1.16, דהיינו, 15 ימים לאחר מתן פסק הדין. לא מצאתי הסבר משכנע מצד המשיבה לאמור בשתי טענות אלו.

50. אין להתעלם גם מכך שהמשיבה לא נקטה בהליכים לביצוע פסק הדין עד היום ולא התרשמתי כי טענותיה של המבקשת שהינה מתגוררת בדירה ויש לה זכויות של דייר מוגן, הינן בגדר הגנת בדים.

51. בכל הנוגע לחוב כספי הנטען, גם כאן מצאתי שיש למבקשת טענת הגנה, הן לאור חוות הדעת שצורפה לבקשתה בעניין הקיזוז הנטען והן נוכח הטענה שייתכן כי אין די באמור כדי לפנות דייר מוגן.

52. לאור המפורט לעיל הגעתי למסקנה כי המבקשת עמדה בנטל שמוטל לפתחה להוכיח כי לא קיבלה את כתב התביעה ולא ידעה על פסק הדין עד להליך שמתנהל כנגד אחיה.

53. כפי שנטען ע"י המבקשת הליך ביצוע המסירה מעלה תהיות, למבקשת יש טענות הגנה, סעד של פינוי הינו סעד קשה במיוחד למבקשת לאור נסיבותיה האישיות, המשיבה לא נקטה בהליכים לפינוי וגבייה במשך שנים ארוכות וגם אם לא הוצג אישור בדבר שהייה בהוסטל ואחיה רחמים לא התייצב לדיון, למרות חלוף השנים הרבות מאז מתן פסק הדין די בטענות אשר הובאו בפני כדי להורות על ביטולו של פסק הדין וליתן למבקשת את יומה בפני בית המשפט.

54. לפיכך, פסק הדין מיום 3.1.06 מבוטל בזאת משיקולי צדק.

55. מאחר ומדובר בתיק ישן, המשיבה תצרף את כתב התביעה לתיק והמבקשת תגיש כתב הגנה תוך 30 ימים מהיום.

56. לאור מהות התביעה התיק יועבר להמשך טיפול מותב שופט בהתאם לסידור העבודה.

התיק ייקבע למעקב המזכירות למחיקה מחוסר מעש 60 ימים מהיום.

ניתנה היום, י"ח אדר תשע"ח, 05 מרץ 2018, בהעדר הצדדים.

נועם רף 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

