



ת"פ 38379/03/24 - שמעון מורגן נגד אדוארד משיחוב

בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 38379-03-24 מורגן נ' משיחוב
תיק חיצוני:

לפני	כבוד השופטת עדנה יוסף-קוזין
תובעים	שמעון מורגן
נגד	
נתבעים	אדוארד משיחוב

פסק דין

עניינה של התביעה, פינוי מושכר.

בין התובע לבין הנתבע נעשה הסכם שכירות מיום 09.01.2022. כאמור בהסכם השכירות, המושכר הוא חנות וחנייה. הנתבע ניהל במקום מסעדה.

כאמור בסעיף 5 להסכם השכירות, תקופת השכירות היא 12 חודשים ממועד מסירת החזקה, שהוא 10.01.2022. החוזה כולל אופציה לשלוש שנים נוספות.

התובע עתר לפינוי הנתבע מטעמי אי תשלום דמי שכירות. בכתב התביעה נטען כי דמי השכירות שולמו עד יוני 2023. בדיון ב"כ התובע טען כי דמי שכירות שולמו עבור חודשיים נוספים. לטענת הנתבע, הוא שילם דמי שכירות עד 10.1.2023 וממועד זה הוא אינו מחזיק במושכר.

לטענת הנתבע, בחודש נובמבר 2022 הוא מכר את הציוד הקיים במסעדה למנהל המסעדה מר בנימינוב, אשר שילם לנתבע את התמורה עבור הציוד. לטענת הנתבע, מאותו מועד מר בנימינוב מפעיל את המסעדה. לטענת הנתבע, במקביל נעשה הסכם בין התובע למר בנימינוב, לפיו מר בנימינוב ימשיך את תקופת השכירות. לטענתו, ביום 10.01.2023 עזב את המושכר ולא היה מעורב בניהול המסעדה. לטענתו, התובע לא הסכים להעביר את חשבונות הארנונה והמים על שם הדייר המחזיק בנכס.

הנתבע לא הציג כל ראיה אובייקטיבית שיש בה כדי להוכיח את טענתו, לפיה התובע הסכים לכך שמר בנימינוב יבוא בנעלי הנתבע בהסכם השכירות. התובע שלל את הטענה לפיה הוא הסכים לכך שמר בנימינוב ישכור את המקום במקום הנתבע.

בסעיף 17 להסכם השכירות הנתבע התחייב לא להעביר את השכירות במושכר ולא להרשות לאחר שימוש במושכר. כן נקבע כי הנתבע יהיה רשאי להביא במקומו שוכר אחר לשביעות רצונו של התובע.

בסעיף 24.5 להסכם השכירות נקבע כי שום וויתור, הנחה או הימנעות מפעולה במועד או מתן ארכה לא ייחשבו כוויתור של מי מהצדדים על אלו מזכויותיהם לפי הסכם השכירות אלא עם הוויתור נעשה במפורש ובכתב.

לאור תניות אלה, ככל שהנתבע ביקש להעביר את הזכויות לצד ג' היה עליו להסדיר בכתב מול התובע את העברת הסכם השכירות. משלא עשה כן, ולאור טענתו הסותרת של התובע, טענת הנתבע, לפיה התובע הסכים להעברת זכות השכירות לא הוכחה.

משזכות השכירות לא הועברה כאמור, רבצה על הנתבע החובה לדאוג לפינוי המושכר והחזרת החזקה בו לידי התובע. זאת לאור סעיף 18 להסכם השכירות, בו נקבע כי במועד תום תקופת השכירות או עם ביטול החוזה מכל סיבה שהיא, הנתבע יפנה את המושכר וימסור אותו לתובע כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך לנתבע.

לאמור לעיל יש להוסיף כי בניגוד לטענת הנתבע, לפיה אחר מחזיק במושכר ומנהל אותו, לטענת התובע, המסעדה המופעלת במושכר מופעלת הן על ידי הנתבע והן על ידי מר' בנימינוב.

בנסיבות אלה עתירת התובע למתן צו לפינוי המושכר נגד הנתבע מוצדקת.

התביעה מתקבלת.

הנתבע יפנה את המושכר: חנות וחניון הידועים כגוש 6377 חלקה 141 ברחוב שטמפפר 31, פתח תקווה, ויחזיר את החזקה בו לתובע כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך לנתבע.

הנתבע ישלם לתובע את אגרת בית המשפט בצירוף שכ"ט עו"ד בסך של 5,000 ש"ח.

המזכירות תמציא את פסק הדין לב"כ הצדדים.

ניתן היום, י"ג סיוון תשפ"ד, 19 יוני 2024, בהעדר הצדדים.