

## ת"פ 59684/09/23 - דוד כהן, ינון כהן נגד עופר דמארי

בית משפט השלום בכפר סבא

תפ"מ 59684-09-23 כהן ואח' נ' דמארי  
תיק חיצוני:

לפני תובעים	כבוד השופט איתי רגב
נגד נתבע	
	1. דוד כהן
	2. ינון כהן
	ע"י ב"כ עוה"ד י' לוי
	עופר דמארי ע"י ב"כ עוה"ד מור

### פסק דין

1. לפני תביעה לפינוי מושכר.
  2. בכתב התביעה נטען, בתמצית, כדלקמן:
    - א. הנתבע שוכר מהתובע 1 (להלן: התובע) מבנה ברחוב יהודה הלוי 49, בראש העין (גוש 4274, חלקה 189) (להלן: המושכר). השכירות במושכר נמשכת זה שנים רבות, ולאורך השנים נחתמו הסכמי שכירות רבים.
      - ב. בשנת 2021, לאחר שהנתבע הפר את הסכם השכירות ולא שילם את דמי השכירות, הוגשה נגדו תביעה לפינוי מושכר - ובמסגרת הסכם שנכרת בין הצדדים וקיבל תוקף של פסק דין (תפ"מ (כפ"ס) 8746-07-21, פס"ד מיום 31.8.21, כב' הש' ש' דניאלי) נחתם הסכם שכירות חדש בין הצדדים.
        - ג. עתה, משהפר הנתבע גם את ההסכם החדש וחדל מלשלם דמי שכירות, הוגשה התביעה דנן.
          3. בכתב ההגנה נטען, בתמצית, כדלקמן:
            - א. בין הנתבע לבין התובע 2 אין יריבות ויש להורות על מחיקתו מהתביעה.
              - ב. שאלת בעלותו של התובע על הנכס מוטלת בספק. לצד המבנה

המושכר מבנים נוספים באותו מתחם, ולעמדת הנתבע - התובע בעצמו פלש למבנה המצוי בבעלות עיריית ראש העין. נטען גם כי המבנה מיועד להריסה, וכי המוניטין שצבר הנתבע (המפעיל במושכר מספרה מאז סוף שנות ה-80) ירד לטמיון.

ג. הנתבע הוסיף כי הגיע להסכם בקשר לתביעת הפינוי הראשונה הנזכרת לעיל מחמת לחץ שהפעיל עליו התובע.

4. בדיון חזר התובע על האמור בכתב התביעה. הנתבע העיד כי במהלך כ-35 שנים בהן הוא מחזיק בנכס הוא שילם דמי שכירות למשפחת התובע, אולם כי מבירור שערך מול העירייה התברר לו שהנכס לא שייך לתובע. הנתבע אישר כי חתם על הסכם הפשרה עם התובע וכי גם לאחריו האריך את חוזה השכירות פעם נוספת. לעדותו, "זו תהיה בעיה להוציא אותי", והוסיף כי אינו רוצה לפתוח את עסקו במקום אחר.

5. ב"כ התובעים הדגיש כי הנתבע לא ביסס טענותיו בראיות, והפנה לנספח 1 בכתב התביעה - הסכם הרכישה של הנכס מאוקטובר 1966. ב"כ הנתבע התייחסה למצבו הנפשי הקשה של הנתבע, חזרה על הטענה כי לא הוכחה בעלות התובעים בנכס והדגישה כי הנתבע מבקש הבטחה לכך שיפוצה אם יהרס הנכס. ב"כ התובעים השיב כי לא קיימת כעת תוכנית להריסת המבנים.

6. מצאתי לקבל את התביעה.

7. לעניין זכותו של התובע במושכר הרי שמשאישר הנתבע כי במהלך עשרות בשנים שילם דמי שכירות לתובע ולמשפחתו (ובעשותו כן הכיר בזכותו של התובע לקבל ממנו דמי שכירות). גם לו יימצא כי התובע אינו הבעלים של המושכר, אין בכך כדי למנוע ממנו הגשתה של תביעה לפינוי (ור' בר"ע (מחוזי תל אביב-יפו) 2551/03 **אוצר מפעלי ים בע"מ נ' איזיק הפקות ושות' בע"מ** (22.2.04)).

8. הנתבע אישר כי הגיע להסדר עם התובע 1 במסגרת ההליך הקודם, וכי זה קיבל תוקף של פסק דין. הסכמה זו ופסק דין זה מדברים בעד עצמם. לא מצאתי, למרות טענות הנתבע בכתב ההגנה ובדיון, כי הוגשה בקשה לביטולו של אותו הסכם ושל פסק הדין שניתן מכוחו. הנתבע אישר, למעשה, כי גם לאחר אותו הסכם שב והאריך את הסכם השכירות עם התובע (עמ' 1 לפרוטוקול, שורות 27 - 28).

9. הנתבע לא כפר בטענה כי חדל מלשלם את דמי השכירות לתובע.

10. נוכח המקובץ, מצאתי כי עלה בידי התובעים להוכיח התביעה. הנתבע הפר את הסכם השכירות משחדל מלשלם את דמי השכירות, ומשעשה כן - רשאים התובעים לדרוש כי יפנה את הנכס וכי ישיבו לחזקתם. כאמור וכמצוין לעיל, טענת ההגנה העיקרית (היחידה?) של הנתבע היא כי ביחס לזכותם של התובעים בנכס - וזו לא יכולה לשמש טענת הגנה מפני תביעה לסילוק יד ופינוי מושכר.

11. בשים לב לתקופה הארוכה בה יושב הנתבע בנכס ומפעיל בו את עסקו, אני מורה כי על הנתבע לפנות את המושכר עד ליום 3.3.24 ולהשיבו לחזקת התובעים כשהוא פנוי ונקי מכל חפץ או אדם.

בנוסף, על הנתבע לשלם לתובעים את סך אגרת התביעה (703 ₪) וכן שכ"ט עו"ד בסך 6,746 ₪. סכומים אלו ישולמו בתוך 30 יום מהיום.

12. זכות ערעור כחוק.

ניתן היום, כ"ז טבת תשפ"ד, 08 ינואר 2024, בהעדר הצדדים.