

ת"פ 64005/11/23 - עליזה בן מנחם, גיל בן מנחם נגד ציון בוקעי

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 64005-11-23 בן מנחם ואח' נ' בוקעי

לפני כבוד סגנית הנשיא, השופטת כרמלה האפט
התובעים: 1. עליזה בן מנחם
2. גיל בן מנחם
נגד
הנתבע: ציון בוקעי

פסק דין

1. בפניי תביעה לפינוי מושכר - יחידה המסומנת ו' בתשריט המצורף כנספח 2 לכתב התביעה, המהווה חלק מחלקה 105 בגוש 6169 ומצויה בבניין ברחוב הירקון 8 בבני ברק (להלן: "המושכר") - בעילה עיקרית לפיה הנתבע מחזיק במושכר ללא הסכם שכירות בתוקף ואף איננו משלם בגינו דמי שכירות.
2. המושכר משמש את הנתבע כבית עסק להכנת כלי רכב לטסטים וכחניון, בהיותו סמוך למשרד הרישוי באזור התעשייה בבני ברק.
3. התובעים הינם מבעלי המושכר והנתבע הינו מי ששכר אותו מאת המנוח, עודד בן מנחם ז"ל (להלן: "המנוח"), שהיה עובר לפטירתו בעל המושכר ביחד עם התובעת 1. התובע 2 הינו בין יורשיו של חלקו של המנוח במושכר, בהתאם לצו קיום צוואה מיום 8/1/2022.
4. הצדדים לא הגישו בצירוף לכתבי טענותיהם הסכם שכירות בכתב. התובעים טוענים בעניין זה כי אין בידם הסכם שכזה וכי ניסיון להביא את הנתבע לחתום עמם על הסכם שכירות חדש, לאחר פטירת המנוח, לא צלח; ואילו הנתבע טוען כי הסכם השכירות שנחתם בינו לבין המנוח, היה מצוי בידי האחרון.
5. המחלוקת בין הצדדים נוגעת גם לשאלת תוקפו של ההסכם בין הצדדים. בעוד שהתובעים טוענים כי הסכם השכירות שנכרת בין המנוח לנתבע (ככל שבכלל נחתם) פקע וכי כיום אין בין הצדדים כל הסכם תקף, טוען הנתבע כי הוסכם בינו לבין המנוח שתקופת השכירות תימשך עד שנת 2027. לטענתו, רצונם של התובעים לפנותו מן המושכר, נובע מסכסוך שבין יורשי המנוח.

6. על האמור מתווספת טענת התובעים לפיה הנתבע איננו משלם להם דמי שכירות ותשובת האחרון לפיה התובעים מסרבים לקבלם מידו, על מנת ליצור לעצמם, יש מאין, עילת פינוי וכי לצורך האמור החזירו לו את דמי השכירות שהעביר לידם וסירבו לקבל כל תשלום נוסף.

7. דין התובענה להתקבל;

8. לתובעים עומדת הזכות להגשת התובענה, אף אם זו לא הוגשה על ידי כלל בעלי המושכר. כך בהינתן הוראת סעיף 31(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "החוק"), לפיה:

"באין קביעה אחרת לפי סעיף 30, רשאי כל שותף, בלי הסכמת יתר השותפים -

(1) ...

(2) ...

(3) לעשות כל דבר הדרוש באופן סביר למניעת נזק העלול להיגרם למקרקעין

ולהגנת הבעלות וההחזקה בהם."

על האמור יש להוסיף כי עדות התובע 2 לפיה יתרת בעלי המושכר ייפו את כוחם להגשת התובענה, לא נסתרה, וכי מעבר לאמור אף מצאתי ליתן אמון בעדותו זו ובהסבר לפיו התובעים לא ראו צורך בהתייבבות כל פמליית הבעלים בבית המשפט. מכאן גם שנחה דעתי כי מולאה גם הדרישה בסעיף 31 (ב) לחוק, על פיה ייתרת בעלי המושכר מודעים לתובענה.

9. בהינתן העובדה שכפי המתואר לא הוגש בצירוף לתובענה, בידי מי מן הצדדים, הסכם שכירות בכתב, אין בידי גם לקבל את הטענה לפיה בין הנתבע למנוח נחתם הסכם שכירות בכתב, העומד בתוקפו עד שנת 2027. בהקשר זה אציין כי הדעת נותנת שמי ששוכר לו נכס על מנת שישמש אותו כבית עסק ולצרכי פרנסתו, ישמור בידי עותק של הסכם זה.

10. בהיעדר הסכם בכתב שיעיד אחרת, חלה אפוא בענייננו הוראת סעיף 19 (א) לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971, לפיה:

"לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה

שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על ידי מתן

הודעה לצד השני זמן סביר מראש."

11. די בהגשת התובענה כדי למלא אחר הוראת הסיפא לסעיף הנ"ל. לא כל שכן כאשר התובעים שלחו לנתבע הודעה ובכלל כך דרישת פינוי מן המושכר, כבר ביום 7/5/2023.

12. בהינתן האמור מתייחר הדיון בשאלה האם הנתבע חב לתובעים דמי שכירות אם לאו והאם התובעים השיבו לו דמי שכירות שהעביר להם. ממילא, שמורות לצדדים כל טענותיהם בעניין זה לאחר שעצם שאלת קיומו של חוב בגין דמי השכירות, חורגת מגבולות סמכותו של בית המשפט להכרעה, בהתאם לסדר הדיון בו הוגשה התובענה. ודוק; אין המדובר עוד בשאלה שעניינה בעילה לפינוי הנתבע מן המושכר, לאחר שכאמור הנתבע מחזיק במושכר, לכל היותר, מכוחו של הסכם שכירות בעל-פה, שלאור מכתב ההתראה שנשלח לו, כמו גם עצם הגשת התובענה דנו, פקע זה מכבר.

13. תוצאת האמור, ניתן בזאת צו לפיו על הנתבע לפנות את המושכר ולהשיבו לתובעים, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך לו או למי מטעמו וזאת בתוך 120 ימים ממועד היום, ובשים לב לעובדה על פיה מדובר במושכר המשמש כבית עסק שפינויו מחייב את השוכר בהתארגנות מיוחדת.

14. הנתבע ישלם לתובעים הוצאות ההליך ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 8,000 ₪. הסכום האמור ישולם בתוך 30 ימים ממועד היום, שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד יום התשלום המלא בפועל.

מזכירות בית המשפט תמציא לצדדים את פסק הדין, כחוק.

ניתן היום, י"א אדר ב' תשפ"ד, 21 מרץ 2024, בהעדר הצדדים.