

ת"פ 21377/07/23 - שושנה רביב טופז, ציפורה רביב ספיר, חנה רביבי ענבר נגד קארין שלו, יעקב צפריר לביא, א.ר.י. (בר עוז) יזמות ובניה בע"מ, קיי.די.די אחזקות בע"מ

בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 21377-07-23 רביב טופז ואח' נ' שלו ואח'

לפני תובעות	כבוד השופטת עדנה יוסף-קוזין
	1. שושנה רביב טופז
	2. ציפורה רביב ספיר
	3. חנה רביבי ענבר
נגד נתבעים	
	1. קארין שלו
	2. יעקב צפריר לביא
	3. א.ר.י. (בר עוז) יזמות ובניה בע"מ
	4. קיי.די.די אחזקות בע"מ

פסק דין

לפניי תביעה לפינוי מושכר. המושכר הוא דירת מגורים ברחוב עמרמי 9 בכפר סבא (גוש 6441 חלקה 87 תת חלקה 5).

עם נתבעת 1 נערכו הסכם שכירות ותוספת להסכם השכירות בכתב (נספח ב' לכתב התביעה). אין מחלוקת כי תקופת השכירות החוזית הסתיימה ביום 31.5.2023. מו"מ שהתנהל בין הצדדים לא הבשיל להסכם. במכתבים מתאריכים 26.6.2023 ו- 29.6.2023 נתבעת 1 נדרשה על ידי התובעות לפנות את המושכר (נספח ח' לכתב התביעה).

כמפורט להלן, דין התביעה להתקבל.

כאמור, אין חולק כי תקופת השכירות החוזית הסתיימה. משכך, ושמ"מ שניהלו הצדדים לא השתכלל להסכם שכירות חדש, לנתבעת 1 אין זכות להחזיק במקרקעין, והיה עליה לפנות את המושכר לכל הפחות בתוך זמן סביר מדרישות הפינוי שנשלחו אליה כאמור. ממועד דרישות הפינוי ועד היום חלפו כ- 6 חודשים המהווים פרק זמן שהוא מעל לסביר על מנת לאפשר לנתבעת 1 את ההתארגנות הנדרשת למציאת מושכר או דיור חלופי.

נתבעת 1 טענה למצב אישי אשר לטענתה דורש התחשבות. בכלל זה טענה כי היא אם חד הורית לבן קטין ולהיעדר יכולת כלכלית. ייתכן בהחלט כי מצבה האישי של נתבעת 1 אינו פשוט. מן העבר השני עסקינן בנכס שהוא בבעלות

חלקית של התובעות ובאיזון האינטרסים בין זכות הקניין של התובעות, לבין מצבה האישי של נתבעת 1, בשים לב לפרק הזמן הארוך כאמור שעמד לרשות נתבעת 1 לצורך התארגנות בדיוור חלופי, ולא כל שכן לאור אי תשלום דמי השכירות במלואם כמפורט להלן, יש בזכות הקניין של התובעות כדי להכריע את הכף לטובת פינוי המושכר.

דמי השכירות החודשיים החוזיים היו בסך של 4,000 ש"ח. במסגרת המו"מ שנוהל בין הצדדים אחד התנאים להארכת הסכם השכירות היה הגדלת סכום דמי השכירות החודשיים. כאמור, הסכם חדש לא השתכלל.

בכתב ההגנה נתבעת 1 הצהירה: "**בעלי הזכויות בנכס קיבלו ומקבלים כספים מבלי לחסוך מהם שקל המגיע לפי החוזה הקיים**". בדיון התברר כי הצהרה זו אינה נכונה. התברר כי החל מיוני 2023 נתבעת 1 משלמת דמי שכירות חודשיים בסך של 2,890 ש"ח ולא 4,000 ש"ח. התברר כי מתוך סכום זה סך של 1,575 ש"ח משולם לנתבעות 3 ו-4, ולתובעות משולם סך של 790 ש"ח. חלקן של נתבעות 3 ו-4 בנכס הוא 3/8. על פי שיעור חלקן, מתוך דמי השכירות הנ"ל היו אמורים להשתלם להן 1,084 ש"ח. לא הוסבר מדוע בפועל נתבעת 1 שילמה להן יותר מכפי שיעור חלקן בנכס, (54% במקום 37.5%).

באשר לשיעור חלקן של התובעות בנכס. על פי נסח רישום המקרקעין שיעור זכויותיהם בנכס הוא 1/6. התובעות הגישו הסכם מכר וצו בית המשפט לענייני משפחה, לפיהם הן רכשו את זכויות רע רביבי והילה רביבי אשכנזי (יחדיו 2/6). בנסיבות אלה, לתובעות מחצית הזכויות במקרקעין.

יש לציין כי התובעות לא סיפקו הסבר לאי רישום הזכויות על פי הסכם המכר בלשכת רישום המקרקעין על שמן הגם שממועד אישורו חלפו כ-10 שנים.

לטענת נתבעות 3 ו-4 יש לאפשר לנתבעת 1 להמשיך להחזיק במושכר בדמי השכירות החוזיים. לטענתן, התנהלות התובעות נגועה בחוסר תום לב ודמי השכירות הנדרשים על ידן רחוקים מלהיות ריאליים.

התובעות טענו מן העבר השני כי התנהגותן של נתבעות 3 ו-4 היא הנגועה בחוסר תום לב. לטענתן, שתי חברות אלה הן חברות בתחום התחדשות עירונית והן מצדדות בהישארותה של נתבעת 1 בנכס על מנת להפעיל לחץ על התובעות בסוגיית פרויקט פינוי בינוי לנכס.

לבית המשפט לא הוצגה כל ראיה שיש בה להעיד על היעדר תום לב מצד התובעות. נוסף לאמור, לא הוצגה חוות דעת שמאי שיש בה כי לבסס את הטענה לפיה דמי השכירות החודשיים אשר נדרשו על ידי התובעות במהלך המו"מ הם בלתי סבירים או לא ריאליים.

לתובעות, כאמור, 50% מהזכויות בנכס. בנסיבות אלה, נתבעות 3 ו-4 אינן רשאיות לכפות עליהן חתימת הסכם שכירות עם נתבעת 1 בדמי השכירות הקודמים או המשך ישיבתה של נתבעת 1 במושכר. זאת לא כל שכן לאור התנגדות נתבע

2, בעל 1/8 מהזכויות הנכס, כפי שהובעה בדיון, להחזקת המושכר על ידי נתבעת 1.

ככל שנתבעות 3 ו-4 סבורות כי לתובעות רק 1/6 מהזכויות בנכס (בהיעדר רישום הזכויות החוזיות), לכל הפחות היה עליהן לכנס את כלל בעלי הזכויות בנכס (את כל אלה שלשיטתן יש להם זכויות בנכס), ולהעמיד את הנושא להצבעת כלל בעלי הזכויות. (סעיף 30 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969). זאת לא כל שכן כאשר אין חולק שלנתבעות 3 ו-4 אין רוב בזכויות אלא רק 3/8. דבר זה לא נעשה על ידי נתבעות 3 ו-4.

בנסיבות אלה, כאשר תקופת השכירות החוזית תמה, כאשר לנתבעת 1 ניתנה שהות מספקת למציאת דיור חלופי, כאשר התובעות ונתבע 2 מתנגדים להארכת הסכם השכירות של נתבעת 1, וכאשר נתבעות 3 ו-4 לא הציגו החלטה כדין של כלל בעלי הזכויות בנכס שיש בה להעיד על הכרעת רוב בעלי הזכויות לטובת המשך השכרת הנכס לנתבעת 1, דין התביעה להתקבל.

נתבעת 1 תפנה את הדירה ברחוב עמרמי 9 בכפר סבא, גוש 6441 חלקה 87 תת חלקה 5, ותחזיר את החזקה בה לידי בעלי הזכויות הרשומים.

נתבעות 1, 3 ו-4 ישלמו לתובעות, ביחד ולחוד:

א. אגרת בית המשפט בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד תשלומה.

ב. שכ"ט עו"ד בסך של 6,746 ש"ח.

המזכירות תמציא את פסק הדין לב"כ הצדדים ותסגור את התיק.

ניתן היום, ו' טבת תשפ"ד, 18 דצמבר 2023, בהעדר הצדדים.