



ת"פ 32522/09/23 - עופר פרובק נגד רויטל בן ימין

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 32522-09-23 פרובק נ' בן ימין

לפני כבוד סגנית הנשיא, השופטת כרמלה האפט
התובע:
עופר פרובק
נגד
רויטל בן ימין
הנתבעת:

פסק דין

1. תובענה לפינוי מושכר שהוגשה על פי סעיף 81(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן: "התקנות"), שהוגשה על ידי השוכר כנגד המשכירה בטענה על פיה האחרונה נטלה ממנו שלא כדין את החזקה במושכר נשוא התובענה - דירה שחולקה לשלוש יחידות דיור נפרדות המצויה ברחוב הירקון 35א בתל-אביב (להלן: "המושכר") - ודרישה להשבת החזקה במושכר לידי.

2. התובע (השוכר) נסמך בתביעתו על הסכמי השכירות שנכרתו בינו לבין הנתבעת (המשכירה) ואשר לטענתו עומדים בתוקפם עד החודשים יוני ואוקטובר 2024 ומוסיף כי דמי השכירות בגין כלל תקופת השכירות שולמו לנתבעת על ידו מראש ובמזומן.

3. עוד הוא נשען על הוראת סעיף 19 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") לפיה:

"מי שמוציא מקרקעין מידי המחזיק שלא כאמור בסעיף 18(ב) חייב להחזירם למחזיק; אולם אין בהוראה זו כדי לגרוע מסמכות בית המשפט לדון בזכויות שני הצדדים בעת ובעונה אחת, ורשאי בית המשפט להסדיר את החזקה, ככל שייראה לו צודק ובתנאים שימצא לנכון, עד להכרעה בזכויותיהם."

4. הנתבעת מכחישה את הטענה לפיה דמי השכירות בגין המושכר שולמו מראש ובמזומן בגין כל תקופת השכירות; טוענת כי התובע הפר את הסכמי השכירות שנכרתו בין הצדדים הפרה בוטה, עת הפך את הדירות לעסק מלוני לכל דבר ועניין, הגם שלכל היותר הותר לו להשכיר שתיים מהן בשכירות משנה לדיירי קבע, ועד שלא נותרה בידה הברירה אלא לבטל את ההסכמים ולקחת לידיה את החזקה במושכר; ומוסיפה וטוענת כי ממילא ובהתאם לסעיף 8(ב) לאותם הסכמים, ניתנה לצדדים הזכות לביטול ההסכם בהתראה בכתב בת 60 ימים:

"למרות האמור לעיל כל אחד מהצדדים יהא רשאי להביא הסכם זה לכלל סיום ובלבד שימסור הודעה מוקדמת מראש ובכתב לצד השני 60 יום מראש."

5. עוד היא טוענת כי לא ניתן לדון בתובענה בסדר הדין בו הוגשה, בהינתן כי איננה תביעה לפינוי מושכר כי אם תביעה לאכיפת הסכם שכירות.
6. עיננו הרואות כי בין הצדדים התגלעה מחלוקת עובדתית הטעונה הוכחה הן בשאלת ההיתר שניתן לתובע בהסכמי השכירות להשכרת משנה והן בשאלה האם דמי השכירות שולמו או לא שולמו מראש בגין כל תקופת השכירות. אין באמור כדי ללמד כי הנתבעת הייתה רשאית לפעול להשבת החזקה במושכר לידיה שלא באמצעות תובענה מצדה לפינוי מושכר ושאלה זו בהחלט טעונה בירור.
7. עם זאת ובהינתן סעיף 8(ב) להסכמי השכירות שנכרתו בין הצדדים, פוחתת נפקות התשובה לה, שכן ממילא יכול היה כל אחד מן הצדדים לסיים את ההתקשרות ביניהם בהתראה מראש בת 60 ימים. משכך ואף בהתאם להוראת סעיף 19 לחוק המקרקעין, אין מקום להורות על השבת החזקה במקרקעין לתובע, עד לבירור המחלוקות, לאחר שפרק זמן של 60 ימי התראה חלף זה מכבר.
8. על האמור יש להוסיף כי אף אם יכול התובע למצוא תרופתו בסעיף 19 לחוק המקרקעין, ספק אם יכול היה לפעול למימושה באמצעות התובענה שבפני, אשר הוגשה בסדר הדין המיוחד הקבוע בסעיף 81 לתקנות. לא כל שכן בהינתן המחלוקת העובדתית שהתגלעה בין הצדדים, עליה עמדתי אך בתמצית.
9. דרך המלך תהיה בהגשת תובענה רגילה, יתכן בשילוב בקשה למתן סעד זמני, אשר תאפשר את בירור המחלוקת העובדתית במלואה.
10. מכלל האמור אני מורה על מחיקת התובענה.
11. למען הסר ספק שמורות לצדדים כל טענותיהם זה כנגד זה.
12. בנסיבות אינני מוצאת לעשות צו להוצאות לאחר שברי כי בין הצדדים צפויה עוד התדיינות נוספת במסגרתה יובהר האם רשאית הייתה הנתבעת להשיב לחזקתה את המושכר כפי שעשתה.

מזכירות בית המשפט תמציא לצדדים את פסק הדין, כחוק.

ניתן היום, כ"ז כסלו תשפ"ד, 10 דצמבר 2023, בהעדר הצדדים.