

ת"פ 76423/01/23 - אלי רז, אילה חשפיה, גילה כתבני, בני רז, יעל גניש, דני מועלם, אייל עברי, אסנת עברי, יובל ואח'... נגד אהרון ליאור מונרוב, הודיה יהודית מונרוב ואח'...

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 76423-01-23 רז ואח' נ' מונרוב ואח'

לפני כבוד סגנית הנשיא, השופטת כרמלה האפט
התובעים:
1. אלי רז
2. אילה חשפיה
3. גילה כתבני
4. בני רז
5. יעל גניש
6. דני מועלם
7. אייל עברי
8. אסנת עברי
9. יובל עברי
10. דניאל רז
11. דוריי רז
12. ניר רז

נגד

הנתבעים:
1. אהרון ליאור מונרוב
2. הודיה יהודית מונרוב

החלטה

1. בפניי תביעה לפינוי מושכר - דירה המצויה ברחוב הבנים 17 בחולון וידועה כחלקה 254/8 בגוש 7161 (להלן: "המושכר").
2. התובעים הם מי שזכאים להירשם כבעלים של המושכר, בהיותם יורשיהם של הבעלים.
3. הנתבעים הם מי ששכרו את המושכר מאת התובעים בהתאם להסכם שכירות מיום 14/2/2022, אשר פקע ביום 3/2/2023.

4. בין התובעים לנתבעים נחתם ביום 14/2/23 גם זיכרון דברים על פיו כיוונו הראשונים למכור לאחרונים את המושכר, תמורת הסך של 1,450,000 ₪. אגב כך הוסכם כי מסכום תמורת המכר יופחתו דמי השכירות אשר ישולמו על ידי הנתבעים בהתאם להסכם השכירות.
5. עסקת המכר אמורה הייתה לצאת אל הפועל בתום 6 חודשים מיום חתימת זיכרון הדברים, או בתוך 30 ימים מיום רישום המושכר על שם התובעים בלשכת רישום המקרקעין, לפי המוקדם.
6. חרף האמור לא עלה בידי התובעים להעביר את זכויות הבעלות במושכר על שמם בלשכת רישום המקרקעין וזאת בשל חריגות בנייה בהיקף ניכר שנעשו בו. הצדדים אינם חלוקים בשאלת עצם ידיעת הנתבעים על קיומן של חריגות הבנייה והצורך להסדירה, קודם שניתן יהיה להעביר את זכויות הבעלות במושכר על שם התובעים.
7. בהינתן האמור ובשים לב להוראות סעיפים 4, 5, 7 ו-8 לזיכרון הדברים, על פיהם הוסכם בין הצדדים מועד חתימת הסכם המכר הסופי (מועד שחלף זה מכבר); הוסכם כי היה והתובעים לא יצליחו להעביר את זכויות הבעלות על שמם בלשכת רישום המקרקעין בתוך 6 חודשים מיום חתימת זיכרון הדברים, הרי שהוא יבוטל ולנתבעים לא תהיה כנגדם כל טענה; וכי במידה והצדדים לא יצליחו להגיע להסכמה בדבר תנאי ההסכם הסופי, יהיה על הנתבעים לפנות את המושכר בתוך 30 ימים; הודיעו התובעים לנתבעים, ביום 5/1/2023 על ביטול זיכרון הדברים.
8. בהמשך לאמור וכאשר הנתבעים סירבו לפנות את המושכר הגישו גם את התובענה שבפניי.
9. הנתבעים מצדם הגישו לבית המשפט המחוזי תובענה לסעד הצהרתי על פיו יאכף זיכרון הדברים (ת"א 55952-02-23) ואף קיבלו צו זמני האוסר על התובעים לבצע כל דיספוזיציה במושכר.
10. טענתם העיקרית, הן בתביעה שבפניי והן בתובענה למתן סעד הצהרתי הינה כי התובעים מנצלים לרעה את ההליך השיפוטי וכי לא נהגו עמם בתום לב בעת ביטול זיכרון הדברים, לאחר שהם שילמו כבר על חשבון תמורת המכר חלק מסכום התמורה; מסרו לתובעים שיק בנקאי על סך של 145,000 ₪ בגין זכות הראשונים לרכישת המושכר; השקיעו מכספם בשיפוץ המושכר; אמורים היו ליהנות מן הזכות לקיזוז דמי השכירות ששולמו על ידם מסכום התמורה; ובעיקר, חתמו על הסכם השכירות רק לאחר שהובטח להם על ידי התובעים כי מיד לאחר רישום זכויות הבעלות במושכר על שמם, תושלם עסקת המכר.
11. בהינתן האמור והגם שעל פניו צודקים התובעים בטענה לפיה בהתאם להסכם השכירות שפקע ובהתאם להוראות זיכרון הדברים, לא יכולה עוד להיות לנתבעים זכות שימוש במושכר ועליהם לפנותו, לא ניתן להתעלם מטענת הנתבעים בהתייחס לחוסר תום ליבם של התובעים. בהקשר זה, לא עלה בידי לקבל מאת התובעים במסגרת הדיון שהתקיים בפניי, וממילא לא עלה מטענותיהם בכתב התביעה, הסבר מניח את הדעת, מדוע, בעודם פועלים לביצוע התיקונים הדרושים כך שיעלה בידם להעביר את זכויות הבעלות במושכר על שמם, ובעודם מקבלים את דמי השכירות השוטפים מאת הנתבעים, עומדים הם על פינוי המושכר, וזאת אף טרם הכרעה בשאלת תוקפו של זיכרון

הדברים.

12. במצב דברים זה אני סבורה שיש להמתין תחילה להכרעת בית המשפט המחוזי בתובענה למתן סעד הצהרתי כנזכר, כאשר רק לאחריה ניתן יהיה להכריע בתביעה לפינוי המושכר. ממילא היה וייקבע כי זיכרון הדברים איננו בתוקף, יהא על הנתבעים לפנות את המושכר ללא צורך בדיון נוסף. מאידך היה וייקבע כי זיכרון הדברים עומד בתוקפו, יוכלו הנתבעים להמשיך בהליך המכר ולא יאלצו לפנות את המושכר. יתירה מכך, ייהנו מזכות הקיזוז של דמי השכירות מסכום התמורה.

קביעה אחרת תוליך לפגיעה בלתי מידתית בזכויות הנתבעים.

13. **משכך, אני מורה על עיכוב ההליכים בתובענה שבפניי, עד הכרעה חלוטה בת"א 55952-02-23.**

14. בנסיבות המתוארות, אינני עושה צו להוצאות.

ניתנה היום, ד' ניסן תשפ"ג, 26 מרץ 2023, בהעדר הצדדים.