

בית משפט השלום בפתח תקווה

10 נובמבר 2009

תא"ח 51-07-09 ינאי ואח' נ' שחר

בפני כב' הסגן נשיא אהרן ד. גולדס

תובעים

1. נעמי ינאי

2. ענת לשם

3. גדעון רז

4. דן רז

ב"כ התובעים: עו"ד אלי מור

נגד

הנתבע

ניר שחר

ב"כ הנתבע: עו"ד מרון גלמן

פסק-דין

1. עסקינן בתביעה בפינוי מושכר – חנות ברח' ההגנה 13 בפ"ת הידועה כגוש 6380 חלקה 64

2. העובדות הצריכות לעניין:

א. ביום 13/7/04 נחתם חוזה שכירות בין המנוחה הרר חיה ז"ל (אימה של התובעת 1 וסבתם של הנתבעים 2-4) לבין יצחק לוזון לתקופה של 12 חודשים כאשר הנתבע בתיק זה היה ערב לכל התחייבויות השוכר.

ב. בחלוף תקופת השכירות נחתם ביום 5/7/05 חוזה שכירות בין המנוחה לבין הנתבע.

ג. התובעים הינם יורשיה של המנוחה מכוח צווי קיום צוואה.

ד. במועד הגשת התובענה חב היה הנתבע לתובעים דמי שכירות בסכום של \$ 2,000 וכן כי בוצעה על-ידי הנתבע שבירה של חלק מהקיר האחורי של הנכס תוך חיבורו לנכס אחר המצוי בבעלות צד ג' באופן ההופך את שני הנכסים לנכס מאוחד.

ה. ביום ניהול ההליך בבית המשפט אישר הנתבע כי חובו לתובעים הינו כ- \$ 3,000 בגין דמי שכירות שלא שולמו.

3. טענות התובעים בקצרת האומר:

א. לאחר פטירת אימם המנוחה פנו לנתבע וביקשו ממנו לחתום על חוזה שכירות חדש אשר יסדיר אף עניין הבטחונות וקבלת המחאות מעותדות. בפועל, הנתבע לא השיב לתובעים על דרישה זו.

ב. הנתבע אינו עומד בתנאי החוזה ואינו משלם את דמי השכירות מדי חודש בחודשו.

ג. הנתבע ביצע שינוי במושכר כאשר שבר על דעת עצמו ובלא קבלת כל אישור חלק מהקיר האחורי של הנכס וחיבר אותו לנכס אחר תוך שהוא יוצר משני הנכסים, נכס מאוחד.

4. עיקר טענות הנתבע הן:

א. תוקף חוזה השכירות מיום 1.7.05 ועד ליום 30.6.06 ובצירוף תקופות האופציה בנות 6 השנים יסתיימו ביום 30.6.2011.

ב. הנכס משמש את הנתבע כמשרד תיווך מקרקעין והפסקת השכירות ופינויו תגרום לו נזק.

ג. ביום הגשת התביעה עמד חובו בגין דמי שכירות ע"ס \$ 2,000 בלבד.

ד. עם פטירת המנוחה נוצר מצב בו הנתבע לא ידע למי לשלם דמי שכירות שכן, לא הובא לידיעתו מיהם יורשי המנוחה ומי זכאי לבוא בנעליה. התשלומים שבוצעו, בוצעו תוך "לקיחת סיכון".

ה. הפתח אשר נפתח הינו ברוחב של 1 מ' בקירו האחורי של המושכר. הנתבע לא יכול ליטול רשות מאת הבעלים שכן המנוחה כבר לא היתה בין החיים ולא היו לו פרטי כל היורשים. יתר על כן, הנתבעת 1 ביקרה מספר פעמים בנכס ואישרה את ביצוע העבודה.

ו. התובעים לא המציאו מסמכי ניכוי מס במקור או כל קבלה אחרת בגין התשלומים.

ז. הנתבע ניהל מו"מ עם התובעת 1 למכירת הנכס.

5. דין התביעה להתקבל. אין מחלוקת בין הצדדים כי הנתבע הפר את חוזה השכירות הפרות יסודיות הן לעניין העדר תשלום חודשי שכן הדבר עומד בסתירה לס' 4 לחוזה השכירות הקובע כי דמי שכירות חודשיים ישולמו החל מחודש אוגוסט 2005 בכל 5 לחודש. עצם העובדה שהנתבע אינו משלם את התשלומים החודשיים במועדם אלא מעת לעת, מלמדת על הפרה יסודית.

6. זאת ועוד – ס' 8 אוסר על ביצוע שינויים במבנה ללא הסכמת המשכיר. אין מחלוקת כי מלכתחילה לא קיבל הנתבע כל הסכמה לביצוע. טענתו לפיה, "לא היה לו ממי לבקש" שכן המנוחה לא היתה בין החיים, הינה טענה שמוטב היתה שלא תיטען שהרי במשך כל השנים היה בקשר עם התובעת 1 הן בנושא התשלומים והן במשא ומתן (לשיטתו) ולפתע, אין ממי לבקש רשות.

7. בהתאם לס' 14 לחוזה, כל אחת מההפרות של החוזה הינה הפרה יסודית המקנה למשכיר עילה לפינוי.

8. טענותיו של הנתבע לעניין אי-ידיעת היורשים או כי לא קיבל את כל אישורי המס הנדרשים לצורך ביצוע התשלום, נוצרו לטעמי, רק לצורך ההליך המשפטי שהרי אם לא ידע הנתבע למי לשלם, היה חייב לפעול בהליך משפטי בבית המשפט על-מנת שבית המשפט יקבע למי עליו לשלם. אלא שהנתבע ידע במדויק מיהו בר השיח שלו ועם מי עליו לנהל את עסקיו. אלא שבחר לצורך הליך זה להעלות טענות שעניינן היתממות.

9. אני מעדיף את גרסת התובעים. גרסת הנתבע אינה אמינה בעיניי ואני קובע כי הנתבע הפר את הסכם השכירות הפרה יסודית.

10. אשר על כן, אני מקבל את התביעה. אני מחייב את הנתבע לפנות את החנות ברח' ההגנה 13 פתח-תקווה הידועה כגוש 6380 חלקה 64, תת-חלקה 3 ולמסרה לידי התובעים כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ ולאחר שהשיב את המצב לקדמותו בקיר האחורי עד ולא יאחר מיום 15/12/09 בשעה 14:00.

כמו- כן ישלם הנתבע לתובעים הוצאות המשפט וכן שכ"ט עו"ד בסך 15,000 ₪ בצירוף מע"מ כשסכומים אלה נושאים הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד מועד התשלום המלא בפועל.

המזכירות תשלח עותק פסק הדין לצדדים בדואר.

ניתן היום, כ"ג חשון תש"ע, 10 נובמבר 2009, בהעדר הצדדים.

ה אהרן ד. גולדס 54678313

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה. חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](#)