



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

בית משפט השלום בתל אביב -יפו

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

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

## פסק דין

1. בפני תביעה לפמי מושכר - יחידה המסומנת ו' בתשריט המצורף ננספה 2 לכתב התביעה, המהווה חלק מחלוקת 105 בגosh 6169 ומוצאה בבניין ברחו' הירקון 8 בבני ברק (להלן: "الموشقر") - בעילה עיקרית לפיה הנתבע מחזיק במושכר ללא הסכם שכירות בתקוף ואף איןנו משלם בגין דמי שכירות.
2. המושכר משמש את הנתבע כבית עסק להכנת כלי רכב לטיסטים וכחניון, בהיותו סמוך למשרד הרישוי באזורי התעשייה בבני ברק.
3. התובעים הינם בעלי המושכר והנתבע הינו מי ששכר אותו מאות המנות, עודד בן מנחם ז"ל (להלן: "המנוח"), שהוא עובר לפטירתו בעל המושכר בלבד עם התובעת 1. התובע 2 הינו בין יורשיו של חלקו של המנוח במושכר, בהתאם לצו קיומ צוואה מיום 8/1/2022.
4. הצדדים לא הגיעו בצוירוף לכתבי טענותיהם הסכם שכירות בכתב. התובעים טוענים בכך זה כי אין בידי הסכם שכזה וכי ניסיון להביא את הנתבע לחתום עמן על הסכם שכירות חדש, לאחר פטירת המנוח, לא צלח; ואילו הנתבע טוען כי הסכם השכירות שנחתם ביניהם לבין המנוח, היה מצוי בידי الآخر.
5. המחלוקת בין הצדדים נוגעת גם לשאלת תוקפו של ההסכם בין הצדדים. בעוד שההתובעים טוענים כי הסכם השכירות שנכרת בין המנוח לנתבע (כל שכלל נחתם) פקע וכי יום אין בין הצדדים כל הסכם תקף, טוען הנתבע כי הוסכם ביניהם לבין המנוח שתקופת השכירות תימשך עד שנת 2027. לטענתו, רצונם של התובעים לפניתו ממוושכר, נובע מסכוסר שבין יורשי המנוח.

6. על האמור מתווספת טענת התובעים לפיה הנتبעה איננו משלם להם דמי שכירות ותשובה האחרון לפיה התובעים מסרבים לקבלם מידו, על מנת ליצור לעצם, יש מאין,UILת פנוי וכי לצורך האמור החזרו לו את דמי השכירות שהעביר לידי 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"), לפיו:

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

**(1) ...**

**(2) ...**

**(3) לעשות כל דבר הדרושים באופן סביר למניעת נזק העולם להיגרם למקרקעין  
ולהגנת הבעלות והחזקה בהם."**

על האמור יש להוסיף כי עדות התובע 2 לפיה יתרת בעלי המושכר יפו את כוחם להגשת התובענה, לא נסתירה, וכי מעבר לאמור אף מצאתי ליתן אמון בעדותו זו ובהסביר לפיו התובעים לא רוא צורך בהתייצבויות כל פמליית הבעלים בבית המשפט. מכאן גם שnoch דעתך כי מולאה גם הדרישה בסעיף 31 (ב) לחוק, על פייה "יתרת בעלי המושכר מודיעם לתובענה".

9. בהינתן העובדה שכפי המתואר לא הוגש בzeitigות לתובענה, בידי מי מן הצדדים, הסכם שכירות בכתב, אין בידי גם קיבל את הדעתו לפיה בין הנتبעה למנוח נחתם הסכם שכירות בכתב, העומד בתוקפו עד שנת 2027. בהקשר זה אציג כי הדעת נתנתשמי שוחרר לו נכס על מנת שיישמש אותו כבית עסק ולצרכי פרנסתו, שמור בידי עותק של הסכם זה.

10. בהיעדר הסכם בכתב שיעיד אחרת, חלה אפוא בעניינו הוראת סעיף 19 (א) **לחוק השכירות והשאייה, תשל"א-1971**, לפיו:

**"לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיים לאחר תום התקופה  
שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על ידי מתן  
הודעה לצד השני בזמן סביר מראש."**

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

12. בהינתן האמור מתייתר הדיון בשאלת האם הנتبיע חב לתובעים דמי שכירות אם לאו והאם התובעים השיבו לו דמי שכירות שהעביר להם. מילא, שמרות לצדים כל טענותיהם בעניין זה לאחר שעצם שאלת קיומו של חוב בגין דמי השכירות, חורגת מגבלות סמכותו של בית המשפט להכרעה, בהתאם לסדר הדיון בו הוגשה התובענה. ודוק; אין מדובר עוד בשאלת שעונייה בעילה לפינוי הנتبיע מן המושכר, לאחר שכאמר הנتبיע מחזיק במושכר, לכל היתר, מכוחו של הסכם שכירות בעל-פה, שלאור מכתב ההתראה שנשלח לו, כמו גם עצם הגשת התובענה דן, פקע זה מכבר.

13. תוצאה האמור, ניתן בזאת צו לפיו על הנتبיע לפנות את המושכר ולהשיבו לתובעים, כשהוא פניו מכל אדם וחוץ השיר לו או למי מטעמו וזאת בתוך 120 ימים ממועד היום, ובשים לב לעובדה על פייה מדובר במושכר המשמש כבית עסק שפינוו מחייב את השוכר בהתארגנות מיוחדת.

14. הנتبיע ישלם לתובעים הוצאות היליך ושכ"ט עוז"ד בסך כולל של 8,000 ₪. הסכם האמור ישולם בתוך 30 ימים ממועד היום, שאם לא כן ישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד יום התשלום המלא בפועל.

**מציאות בית המשפט תמציא לצדדים את פסק הדיון, כחוק.**

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