



ת"פ 65946/08/22 - אלון שטרן, ליאת שטרן נגד מורן עזורא, שמעון עזורא

בית משפט השלום בחיפה

תפ"מ 65946-08-22 אלון שטרן ואח' נ' מורן עזורא ואח'
תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת סיגלית מצא
התובעים: 1. אלון שטרן
2. ליאת שטרן
נגד
הנתבעים: 1. מורן עזורא
2. שמעון עזורא

פסק דין
1. בפני תביעה לפינוי מושכר.

ההליך

2. ביום 31.8.2022 הגישו התובעים תביעה לפינוי מושכר. התביעה הוגשה על פי תקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן: "תקנות סדר הדין האזרחי"). המושכר הנו בית פרטי ברחוב הפלמ"ח 5ד' בזיכרון יעקוב, גו"ח 11292/149 (להלן: "המושכר") בבעלות התובעים (1/4 כל אחד) וגולדהירש סוזן מישל.

3. לטענת התובעים בכתב תביעתם, שכרו מהם הנתבעים את המושכר, בהתאם להסכמי שכירות שהתחדשו מעת לעת, משנת 2017. ביום 14.8.2020 נכרת הסכם שכירות לתקופה של 12 חודשים (נספח 2 לכתב התביעה). ביום 14.8.2021 נחתמה תוספת להסכם, לפיה תוארך תקופת השכירות לתקופה נוספת של 12 חודשים, המתחילה ביום 14.8.2021 ומסתיימת ביום 13.8.2022 (נספח 3 לכתב התביעה).

4. לטענת התובעים, החל מחודש דצמבר 2021 הפרו הנתבעים, מעת לעת, את הסכם השכירות, ולא שילמו את דמי השכירות במועד ובשלמות. משכך, הודיעו התובעים לנתבעים ביום 2.6.2022 כי אין בדעתם להאריך את תקופת השכירות, לאחר שתסתיים.

5. ניסיונות להגיע להסכמות ביחס להארכת תקופת השכירות דעת התובעים - לא צלחו. משכך, הודיעו התובעים לנתבעים ביום 18.8.2022 כי עליהם לפנות את המושכר.

6. משלא עשו כן הנתבעים, הוגשה התביעה ביום 31.8.2022.
עמוד 1



7. בהודעה מיום 15.9.2022 הודיעו התובעים כי כתב התביעה נמסר לנתבעים ביום 6.9.2022. להודעה צורף אישור מסירה ותצהיר מוסר, לפיו סירבה הנתבעת לחתום על אישור המסירה.
8. ביום 18.10.2022 הוגשה בקשה למתן פסק דין בהיעדר הגנה. בהחלטתי מיום 18.10.2022 נעתרתי לבקשה וניתן פסק דין כמבוקש.
9. יצוין כי ביום 18.10.2022 הוגש לתיק בית המשפט יפוי כוח על-ידי ב"כ הנתבעים, ולאחר מתן פסק הדין אף הוגשה בקשה להארכת מועד להגשת כתב הגנה.
- מאחר וכבר ניתן פסק דין, הוגשה ביום 26.10.2022 בקשה לביטול פסק דין, שהועברה לתגובת התובעים.
10. בהחלטתי מיום 15.11.2022 דחיתי את טענת הנתבעים כי כתב התביעה לא הומצא להם כדין. עוד ציינתי כי יש צדק רב בטענת התובעים כי בקשת הנתבעים לביטול פסק הדין לא מגלה עילה ביחס לזכותם להמשיך להחזיק במושכר, לאחר שתמה תקופת השכירות (ביום 13.8.2022).
- יחד עם זאת, בנסיבות העניין (המפורטות בסעיף 16 להחלטה), הוריתי על ביטול פסק הדין, כפוף להפקדת עירבון בסך ₪ 10,000 בקופת בית המשפט.
11. הפיקדון הופקד וכתב הגנה הוגש ביום 29.11.2022.
- משכך, נקבעה התביעה לדין ביום 12.12.2022.
12. במועד שנקבע הודיעו הצדדים כי הם מוותרים על חקירת המצהירים מטעם הצדדים, וסיכמו טענותיהם בעל פה.

טענות הצדדים

13. לטענת הנתבעים, הגשת התביעה לוקה בחוסר תום לב, בשים לב לכך שהנתבעים שילמו שכר דירה עד יום 15.11.2022. עוד טענו הנתבעים כי הודיעו לתובעים כי בסוף חודש פברואר 2023 יפנו את המושכר והתחייבו לשלם את דמי השכירות עד למועד הפינוי. למרות זאת עומדים התובעים על פינוי המושכר. הנתבעים טענו כי במשפחתם ארבעה ילדים קטינים, וכי אין להם דיור חלופי עד סוף פברואר 2023.
14. לטענת הנתבעים, נוהגים התובעים בשרירות לב, תוך דחיית כל הצעה של הנתבעים להבטחת זכויותיהם של התובעים במושכר ופינוי במועד המוצע - סוף פברואר 2023.
15. התובעים הודו כי ניהלו משא ומתן עם הנתבעים לקראת הארכת הסכם השכירות בחצי שנה, ולחלופין שלושה חודשים, אולם, לטענתם, לא עמדו הנתבעים בתנאים שנקבעו (העברת 76,500 ₪ הכוללים 51,000 ₪ בגין שישה חודשי שכירות ובטוחה בסך 25,500 ₪ כתנאי לחתימת הסכם שכירות לשישה חודשים, ולחלופין העברת 51,000 ₪



כתנאי לחתימת הסכם שכירות לשלושה חודשים).

ביום 11.8.2022 העבירו הנתבעים לתובעים סך של 25,000 ₪ והודיעו כי יעבירו את היתרה תוך מספר ימים. ביום 16.8.2022 הודיעו הנתבעים כי אין באפשרותם לגייס את מלוא הסכום הנדרש. התובעים נתנו לנתבעים ארכה בת 24 שעות לגיוס הכסף. משלא הועבר התשלום אף בסיום הארכה שניתנה, הודיעו התובעים לנתבעים ביום 18.8.2022 (במייל וב-WhatsApp) כי הסכמתם להארכת תקופת השכירות אינה תקפה וכי על הנתבעים לפנות את המושכר.

בתגובה הודיעו הנתבעים כי הם מתנגדים לשינוי תנאי ההסכם, כי הם יפנו את המושכר ביום 23.2.2023 וישלמו דמי שכירות שלושה חודשים מראש - הא ותו לא (טיוטות ההסכמים לשישה חודשים ולשלושה חודשים צורפו כנספחים 4 ו-5 לכתב התביעה, התכתבות בין הצדדים צורפה כנספח 6 לכתב התביעה, חילופי מסרונים בין הצדדים צורפו כנספח 7 לכתב התביעה).

דין והכרעה

16. כעולה מהאמור עד כה, אין מחלוקת כי הסכם השכירות, שהסתיים ביום 13.8.2022, לא הוארך.

17. דא עקא, טוענים הנתבעים כי בנסיבות העניין, נוכח הסכמתם להעביר דמי שכירות שלושה חודשים מראש ולהפקיד בידי התובעים עירבון על סך 10,000 ₪ להבטחת פינוי המושכר במועד, בשים לב לכך שביתם החדש יהיה מוכן רק בסוף חודש פברואר 2023 ולכך שלהם ארבעה ילדים קטינים, התעקשות התובעים שלא להאריך את תקופת השכירות לוקה בשרירות וחוסר תום לב.

18. סעיף 2 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") קובע כי זכות "בעלות במקרקעין היא הזכות להחזיק במקרקעין, להשתמש בהם ולעשות בהם כל דבר וכל עסקה בכפוף להגבלות לפי דין או לפי הסכם".

לתובעים, כבעלי המושכר, הזכות להחליט אם להשכירם לנתבעים אם לאו.

19. ואולם, זכות הבעלות, ככל זכות, אינה בלתי מוגבלת. בין השאר עשויה זכות הבעלות להיות מוגבלת על-ידי חובת תום הלב החלה על בעל הזכות. לעניין זה קובע סעיף 14 לחוק המקרקעין כי: "בעלות וזכויות אחרות במקרקעין, אין בהן כשלעצמן כדי להצדיק עשיית דבר הגורם נזק או אי נוחות לאחר" (לעניין זה ראו פסק הדין ברע"א 6339/97 רוקר נ' סלומון, פ"ד נה(1) 199 ופסק הדין ברע"א 8186/07 נאווה כרמל נ' ראול ינקוביטקי (1.1.2008), פסקה 6, ביחס לתביעת דיירים להריסת בניה בלתי חוקית שנבנתה ברכוש המשותף; רע"א 1017/97 יצחק רידלביץ נ' יצחק מודעי, פ"ד נכ(4) 625, 632 ביחס לפירוק שיתוף במקרקעין על דרך מכר בעין; ת"א (ת"א) 52856-10-19 אהובה כהן ואח' נ' משה גיבלי, פסקה 26 (7.2.2021) ביחס להתנגדות לתכנית פינוי בינוי; אריאל רוזן-צבי, שימוש לרעה בזכות מקרקעין (לפרשנות סעיף 14 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969), עיוני משפט ד 651, 669-670 (1975); ע"א 782/70 שושנה רדומילסקי נ' יצחק פרידמן, פ"ד כה(2) 523, 530 (1971) ביחס להעברת כבל טלוויזיה מהמושכר דרך חצר הבעלים. בית המשפט העליון דחה את הערעור תוך שקבע כי: "אין להתיר את השימוש בזכות הבעלות כעילה לגרוע נזק או אי נוחות אפילו למסיג גבול, מקום שהשימוש בעילה זו אינו דרוש באורח סביר למימוש זכות הבעלות עצמה או למטרה חוקית אחרת").



20. מורם מהאמור עד כה כי יש ויגבלו הסעדים להם זכאי בעל זכות קניינית, מכוחו של עיקרון תום הלב, גם מקום בו נפגעה הזכות הקניינית. ואולם, נוכח מעמדה הרם של זכות הקניין, עת נשקלת הגבלה כאמור, על בית המשפט לשוות לנגד עיניו את השיקולים המנוגדים תוך "שימוש זהיר בשיקול-דעתו, וזאת בראש ובראשונה בשים לב למעמדה המיוחד של זכות זו כזכות חוקתית בשיטתנו המשפטית. הנה כי כן, אף שמעמדה המיוחד של זכות הקניין אינו מקנה לה חסינות מפני החלת עקרון תום הלב גם באותם מקרים שבהם נדרשת הגנה על הזכות מפני פגיעה בה, מחייב מעמדה הרם גישה מתונה מצד בית המשפט בבואו להגביל את אפשרות מימושה" (ע"א 8661/10 יוסף נעמה נ' תמר טורקיה, פסקה 12 לפסק הדין (19.2.2012) (להלן: "פסק הדין בעניין נעמה")).

21. בפסק הדין בעניין נעמה עמדה כב' השופטת א' חיות על השיקולים שיש לשקול בעת בחינת תביעה להגבלת זכות קניינית בשל חוסר נוחות לה טוען הצד שכנגד כדלקמן:

"יש להביא בחשבון בהקשר זה את אופיו ומעמדו של האינטרס הנפגע, קרי: טיבה של הזכות הקניינית שמכוחה הוגשה התביעה. כמו כן, עמד הנשיא ברק על הצורך ליתן ביטוי בהקשר זה למהות היחסים המתקיימים בין בעל הקניין לבין זולתו, בהדגישו כי 'לא הרי מעמדו של תום-הלב ביחסים בין בעל קניין לזר, כהרי מעמדו של תום-הלב ביחסים בין בעל קניין לשותפו; לא הרי פגיעה על-ידי אדם שהקשר עמו הוא חד-פעמי (כגון מסיג גבול מזדמן) כהרי פגיעה על-ידי אדם שהקשר עמו נמשך (כגון דייר בבית משותף)'. לבסוף ציין הנשיא ברק את הצורך לבחון את היקף הפגיעה בזכות הקניין בנסיבות המקרה, כמו גם את מצבו הנפשי של הפוגע (עניין רוקר, 279-281). ברוח דומה קבע השופט י' טירקל באותה פרשה את השיקולים העיקריים אשר לדעתו ראוי שינחו את הפעלת שיקול-דעתו של בית המשפט במקרים כגון אלה בציינו:

'השיקול הראשון הוא עוצמתה של הזכות הקניינית שנפגעה: האם מדובר בזכות במקרקעין או במיטלטלין והאם מדובר בבעלות או בזכות אחרת, חלשה הימנה. השיקול השני הוא עוצמתה של הפגיעה בזכות, לרבות היקף הפגיעה ומשך הפגיעה. השיקול השלישי - משני בחשיבותו לקודמיו - הוא עוצמת התוצאות של הסרת הפגיעה לגבי הפוגע בזכות. השיקול הרביעי הוא התנהגותם של בעלי-הדין' (שם, 242). (שם, פסקה 13 לפסק הדין)

22. בענייננו, הזכות הקניינית אותה מבקשים להגביל היא זכות הבעלות, היא הרמה מבין הזכויות הקנייניות; הצדדים אינם זרים זה לזה (הנתבעים מתגוררים במושכר מזה כשבע שנים), אך אינם שותפים לו; לא מדובר על קשר חד פעמי אך גם לא על קשר קבוע; הנתבעים מבקשים כי תקופת השכירות תוארך עד סוף חודש פברואר 2023 - למשך חודשיים וחצי נוספים; התובעים היו נכונים להאריך את תקופת השכירות כמבוקש, אולם הנתבעים לא עמדו בדרישתם להעמיד בטוחה בסך ₪ 25,500 בנוסף לדמי השכירות; הנתבעים העמידו את התובעים, הלכה למעשה, בפני מצב מוגמר, עת סירבו לפנות את המושכר למרות שלא נחתם הסכם שכירות.

23. לאחר ששקלתי כל אלה, אני מורה כדלקמן:

א. ניתן בזאת צו פינוי **מותנה** המורה לנתבעים לפנות את המושכר עד יום 15.1.2023;



ב. ככל וימציאו הנתבעים לתובעים, עד יום 25.12.2022, את דמי השכירות בגין יתרת תקופת השכירות ($8,500 * 3.5 = 28,7500$ ₪), יידחה מועד הפינוי עד יום 28.2.2023;

ג. אני מחייבת את הנתבעים בהוצאות התובעים בסך 1,000 ₪ וכן שכר טרחת עו"ד בסכום כולל של 6,000 ₪. המזכירות תעביר לתובעים, על-ידי ב"כ, 7,000 ₪, ותחזיר את היתרה לידי הנתבעים.

המזכירות תשלח את פסק הדין לב"כ התובעים ולנתבעים ותסגור את התיק.

ניתן היום, י"ח כסלו תשפ"ג, 12 דצמבר 2022, בהעדר הצדדים.