



ת"פ 47913/10/21 - שאול אשל נגד משה יחיא, שרון יחיא

בית משפט השלום בכפר סבא

תפ"מ 47913-10-21 אשל נ' יחיא ואח'
תיק חיצוני:

כבוד השופט איתי רגב	בפני תובע נגד נתבעים
שאול אשל	
1. משה יחיא 2. שרון יחיא	

פסק דין

1. לפני תביעה להורות על פינויים ועל סילוק ידם של הנתבעים מנכס במושב בצרה (להלן: **הנכס**). כנטען בכתב התביעה, התובע הוא אחד מיורשיו של החוכר ובעלי הזכויות בנכס והנתבעים שוהים בנכס ללא רשות ומבלי לשלם דמי שכירות. הנתבעים, מנגד, טוענים, כי התקשרו בהסכם שכירות ביחס לנכס, כשוכרי משנה, שאין להם חובות ביחסל נכס וכי הסכם שכירות המשנה זה תקף ועל כן אין הם צריכים לפנות את הנכס.

2. לאחר הדיון, בו נחקרו בקצרה התובע והנתבע 1 וב"כ הצדדים סיכמו טענותיהם, ונוכח העולה מכתבי הטענות, עולה כי מצב הדברים הוא כדלקמן:

א. לאחר תקופה שחלפה מאז פטירת אחיו של התובע, תקופה במהלכה הוסדר השימוש בנכס על ידי מנהל העזבון, ולאחר שנהלו הליכים להסדרת הזכויות בנכס ובאופן שעתה יש בידי היורשים לממשו ולמכרו לאחרים - התעוררה המחלוקת שלפני.

ב. באוגוסט 2020 נכרת הסכם שכירות ביחס לנכס, בין התובע מחד גיסא לבין הגב' אירינה מרגוליס (להלן: **אירינה**) מאידך גיסא. בהסכם נכתב, בין היתר, כי הנכס מושכר למטרת מגורים של השוכרת ושל בני משפחתה (ס' 3 להסכם) וכי השוכרת תהיה רשאית להקנות לאחרים שכירות במושכר (ובכפוף לאישורו של המשכיר- התובע תהיה רשאית גם לעזוב את הנכס עובר לתום תקופת השכירות).

ג. בדצמבר 2020 חתמה אירינה על הסכם שכירות עם הנתבעים, בו צוין כי היא השוכרת של הנכס, כי היא רשאית להשכירו "בשכירות משנה לשוכר שזהותו מקובלת על בעל הנכס" וכי בכפוף לקבלת הסכמה זו יושכר הנכס למטרת מגורים של הנתבעים עד לדצמבר 2021.

עמוד 1



ד. לנתבעים ניתנה הזכות להודיע על הכוונה להאריך את תקופת השכירות לתקופות נוספות בנות שניים-עשר חודשים כל אחת, בכפוף למתן הודעה בכתב 90 יום מראש ולפני תום תקופת השכירות. באשר לדמי השכירות - הוסכם כי מאלו יקוזז סכום של כ-62 אלף ₪ על חשבון סכומים שהושקעו בנכס לשם שיפוצו.

ה. איש מהצדדים לא הציג לבית המשפט כל ראיה מטעמה של אירינה (או מטעמו של המתווך שהיה מעורב בעסקאות הנזכרות לעיל).

3. מן המקובץ, עד כה, עולה כי לא התקבל אישורו המפורש של התובע או של מי מטעמו להשכרת הנכס בשכירות משנה לידי הנתבעים (שכן לו היה אישור כזה בידי הנתבעים, כנדרש על פי ההסכם, היו מציגים אותו או ראיה לקיומו). יחד עם זאת, יתכן וניתן לטעון כי התובע נתן הסכמתו בהתנהגות - כאשר המשיך לקבל דמי שכירות עבור הנכס, עד אוגוסט 2021 על פי עדותו (שלא נסתרה) ועל אף שידע כי הנתבעים מחזיקים בנכס (ולראיה - הטענה, המגובה בתצלומים, כי ביקר בנכס יחד עם ב"כ ועם נציגי רשות מקרקעי ישראל וכי באותו ביקור ביקש להציג את הנתבע 1 כבן משפחה; והטענה, שלא נסתרה ואף אושרה על ידי התובע בחקירתו, כי ביקר בנכס ונפגש עם הנתבעים מספר פעמים במהלך התקופה).

4. עוד עולה כי **תקופת השכירות של הנתבעים למעשה הסתיימה**, שכן המועד הנקוב בהסכם בינם ובין אירינה חלף (6.12.21). לא נטען על ידי הנתבעים, וממילא לא הוצגה ראיה לכך, כי הודיעו על הכוונה להאריך את תקופת השכירות (מכתב או פניה אחרת לאירינה בחודש ספטמבר 2021, 90 ימים לפני תום תקופת השכירות, וכאמור - אף לא כל ראיה מטעמה של אירינה).

בעניין זה יוער עוד כי ההסכם בין התובע לאירינה קוצב את תקופת השכירות שלה עד ליום 29.8.24 בעוד שתקופות ההארכה המוסכמות בין אירינה לנתבעים נמשכות עד דצמבר 2024 (פרקי זמן של 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם), כלומר - ממילא נדמה שאירינה ביקשה להקנות לנתבעים זכות להחזיק בנכס מעבר לתקופה בה לה עצמה היתה זכות בנכס.

5. בנוסף, באוגוסט 2021 הודיע התובע לאירינה, במכתב מב"כ, כי הפרה את ההסכם עמו (משלא השלימה את השיפוץ שהוסכם שיבוצע בנכס וכאשר הכניסה לנכס דיירים במקומה וללא הסכמת התובע) ועל כן כי ההסכם עם התובע מבוטל.

6. בהעדר ראיה לסתור (וכאמור - לא הוצגה כל ראיה מצדה של אירינה) הרי שהתובע הוכיח כי ההסכם עם אירינה בוטל, ומשכך גם ההסכם בינה ובין הנתבעים, הנשען על זכויותיה של אירינה מכח ההסכם עם התובע, אינו תקף עוד. את טענותיהם של הנתבעים כלפי אירינה, ככל שישנן וככל שהן נובעות מהמתואר לעיל ולאור תום לבם המשתמע של הנתבעים, חזקה כי יבררו במסגרת המתאימה ובהתאם לייעוץ המשפטי והמקצועי שיקבלו.

7. נוכח כל האמור לעיל, משנמצא כי לנתבעים אין זכויות בנכס לאור המפורט לעיל, אני מקבל את התביעה ומורה כי על הנתבעים לפנות את הנכס ולסלק ידם ממנו.



8. בשים לב לכך שמדובר בבית מגורים וכי הנתבעים מתגוררים בנכס עם משפחתם, וכי אנו מצויים בעצומה של שנת לימודים, אני מורה כי הנתבעים יפנו את הנכס עד ולא יאוחר מיום 31.1.22, 13:00, ועד למועד זה עליהם להשיבו לחזקת התובע כשהוא פנוי ונקי מכל חפץ או אדם.

בנוסף, על הנתבעים לשלם לתובע את סך אגרת התביעה (₪ 644) ושכ"ט עו"ד בסך 6,295 ₪. סכומים אלו ישולמו בתוך 30 יום מהיום.

זכות ערעור כחוק.

ניתן היום, כ"ד טבת תשפ"ב, 28 דצמבר 2021, בהעדר הצדדים.