

**ת"פ 21377/23 - שושנה רביב טופז, ציפורה רביב ספיר, חנה רביבי
ענבר נגד קארין שלו, יעקב צפריר לביא, א.ר.י. (בר עוז) יzmות ובניה
בע"מ, קי"ד.די אחזקות בע"מ**

בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 23-07-21377 רביב טופז ואח' נ' שלו ואח'

לפני כבוד השופטת עדנה יוסף-קוזין

תובעות 1. שושנה רביב טופז

2. ציפורה רביב ספיר

3. חנה רביבי ענבר

נגד

נתבעים

1. קארין שלו

2. יעקב צפריר לביא

3. א.ר.י. (בר עוז) יzmות ובניה בע"מ

4. קי"ד.די אחזקות בע"מ

פסק דין

לפני תביעה לפינוי מושכר. המושכר הוא דירת מגורים ברחוב עמרמי 9 בכפר סבא (גוש 6441 חלקה 87 תת חלקה 5).

עם נתבעת 1 נערכו הסכם שכירות ותוספת להסכם השכירות בכתב (נספח ב' לכתב התביעה). אין מחלוקת כי תקופת השכירות החזית הסתיימה ביום 31.5.2023. מ"מ שהתנהל בין הצדדים לא הבשיל להסכם. במתכבים מתאריכים הפניו שנשלחו אליה כאמור. ממועד דרישות הפינוי ועד היום חלפו כ- 6 חודשים מההווים פרק זמן שהוא מעיל לסביר על מנת לאפשר לנבעת 1 את התארגנות הנדרשת למציאת מושכר או דיר חלופי.

כמפורט להלן, דין התביעה להתקבל.

כאמור, אין חולק כי תקופת השכירות החזית הסתיימה. משכך, ושמ"מ שניהלו הצדדים לא השתכלל להסכם שכירות חדש, לנבעת 1 אין זכות להחזיק במרקען, והיה עליה לפנות את המושכר לפחות זמן סביר מדרישות הפניו שנשלחו אליה כאמור. ממועד דרישות הפינוי ועד היום חלפו כ- 6 חודשים מההווים פרק זמן שהוא מעיל לסביר על מנת לאפשר לנבעת 1 את התארגנות הנדרשת למציאת מושכר או דיר חלופי.

נתבעת 1 טענה למצב אישי אשר לטעنته דורש התחשבות. בכלל זה טענה כי היא אם חדהורית לבן קטן ולהיעדר יכולת כלכלית. יתכן בהחליט כי מצבה האישי של נתבעת 1 אינו פשוט. מן העבר השני עסקין בנכס שהוא בעלות

עמוד 1

חלוקת של התביעה ובאיון האינטראסים בין זכות הקניין של התביעה, לבין מצבה האישי של נתבעת 1, בשים לב לפרקי הזמן הארוך כאמור שעד לרשות נתבעת 1 לצורך התארגנות בדיור חלופי, ולא כל שכן לאור אי תשלום דמי השכירות במלואם כמפורט להלן, יש בזכות הקניין של התביעה כדי להכריע את הcpf ל חובת פינוי המושכר.

דמי השכירות החודשיים החזויים היו בסך של 4,000 ש"ח. במסגרת המומ"מ שנוהל בין הצדדים אחד התנאים להערכת הסכם השכירות היה הגדלת סכום דמי השכירות החודשיים. כאמור, הסכם חדש לא השתכלל.

בכתב ההגנה נתבעת 1 הצהירה: "**בעלי הזכויות בנכס קיבלו ומקבלים כספם מבלי לחסוך מהם שקל המגיע לפיקוח החדש**". בדיעו הבהיר כי הצהרה זו אינה נכונה. הבהיר כי החל מיוני 2023 נתבעת 1 משלם דמי שכירות חדשים בסך של 2,890 ש"ח ולא 4,000 ש"ח. הבהיר כי מתוך סכום זה סך של 1,575 ש"ח משולם לנובעות 3 ו- 4, ולnobעות משולם סך של 790 ש"ח. חלקן של Nobutes 3 ו- 4 בנכס הוא 3/8. על פי שיעור חלקן, מתוך דמי השכירות הנ"ל היו אמורים להשתלם להן 1,084 ש"ח. לא הסביר מדוע בפועל נתבעת 1 שילמה להן יותר מכפי שיעור חלקן בנכס, (37.5% במקום 54%).

באשר לשיעור חלקן של הנתבעות בנכס. על פי רישום המקרקעין שיעור זכויותיהם בנכס הוא 1/6. הנתבעות הגיעו הסכם מכיר וצו בית המשפט לענייני משפחה, לפיהם הן רכשו את זכויות רע רביבי והילה רביבי אשכנזי (יחדיו 1/2).

בנסיבות אלה, ל חובות מחצית הזכויות במקרקעין.

יש לציין כי הנתבעות לא סיפקו הסברראי רישום המקרקעין על הסכם המכיר בלשכת רישום המקרקעין על שמן הגם שמצווד אישורו חלפו כ- 10 שנים.

לטענת Nobutes 3 ו- 4 יש לאפשר לנובעת 1 להמשיך להחזיק במושכר בדמי השכירות החדש. לטענתן, התנהלות הנתבעות נגועה בחוסר תום לב ודמי השכירות הנדרשים על ידן רחוקים מלהיות ריאליים.

ה答辩ות טענו מן העבר השני כי התנהלות של Nobutes 3 ו-4 היא הנגועה בחוסר תום לב. לטענתן, שתי חברות אלה הן חברות בתחום ההתפתחות עירונית והן מצדדות בהשארותה של Nobute 1 בנכס על מנת להפעיל לחץ על הנתבעות בסוגיית פרויקט פנוי בינוי לנכס.

בית המשפט לא הוצה כל ראייה שיש בה להעיד על היעדר תום לב מצד הנתבעות. בנוסף, לא הוצאה חוות דעת שמאו שיש בה כי לבסס את הטענה לפיה דמי השכירות החדש אשר נדרשו על ידי הנתבעות במהלך המומ"מ הם בלתי סבירים או לא ריאליים.

ל חובות, כאמור, 50% מהזכויות בנכס. בנסיבות אלה, Nobutes 3 ו- 4 אינן רשאות לכפות עליהם חתימת הסכם שכירות עם נתבעת 1 בדמי השכירות הקודמים או המשך ישיבתה של נתבעת 1 במושכר. זאת לא כל שכן לאור התנגדות נתבע

2, בעל 1/8 מהזכויות הנכס, כפי שהובעה בדיון, להחזקת המושכר על ידי נתבעת 1.

כל שנותבעות 3 ו- 4 סבירות כי לותבעות רק 1/6 מהזכויות בנכס (בhaiuder רישום הזכויות החזיות), לכל הפחות היה עליון לכנס את כל בעלי הזכויות בנכס (את כל אלה שלשיטן יש להם זכויות בנכס), ולהעמיד את הנושא להצבעת כל בעלי הזכויות. (סעיף 30 לחוק המקראקען, תשכ"ט-1969). זאת לא כל שכן כאשר אין חולק שלנותבעות 3 ו- 4 אין רוב בזכויות אלא רק 3/8. דבר זה לא נעשה על ידי נתבעות 3 ו- 4.

בנסיבות אלה, כאשר תקופת השכירות החזית תמה, כאשר לנבעת 1 ניתנה שהות מספקת למציאת דיר חלופי, כאשר הותבעות ונבע 2 מתנגדים להארכת הסכם השכירות של לנבעת 1, כאשר לנבעות 3 ו- 4 לא הגיעו החלטה כדין של כל בעלי הזכויות בנכס שיש בה להיעד על הכרעת רוב בעלי הזכויות לטובות המשך השכירת הנכס לנבעת 1, דין התביעה להתקבל.

נתבעת 1 תפנה את הדירה ברחוב עמרמי 9 בכפר סבא, גוש 6441 חלקה 87 תמת חלקה 5, ותחזר את החזקה בה לידי בעלי הזכויות הרשומים.

נותבעות 1, 3 ו- 4 ישלמו לותבעות,ivid ולחוד:

- א. אגרת בית המשפט בצוירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד תשלוםוה.
- ב. שכ"ט ע"ד בסך של 6,746 ש"ח.

המחירות תמציא את פסק הדין לב"כ הצדדים ותשגור את התקיק.

ניתן היום, ו' בטבת תשפ"ד, 18 דצמבר 2023, בהעדר הצדדים.