



ת"פ 55794/03/21 - מוחמד זכי נוסבי וילדיו בע"מ נגד קאסם גולד גייט לשירותים וניהול בע"מ

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 55794-03-21 מוחמד זכי נוסבי וילדיו בע"מ נ' קאסם גולד גייט לשירותים וניהול בע"מ
תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט, סגן הנשיא מרדכי בורשטין
תובעת מוחמד זכי נוסבי וילדיו בע"מ ע"י ב"כ עו"ד א. תוסייה- כהן
נגד קאסם גולד גייט לשירותים וניהול בע"מ ע"י ב"כ עו"ד ר.
נתבעת אבוטבול

פסק דין

תביעה לפינוי מושכר - חניון בנכס הידוע כקניון א-דאר בירושלים, הידוע כגוש 30056 חלקה 24 (להלן: "החניון"; "המושכר").

1. הצדדים התקשרו בהסכם שכירות בכתב מיום 01.05.15 לפיו השכירה התובעת לנתבעת את החניון למשך שנה אחת.

בסעיף 2 להסכם נקבע כי ההסכם "לא יחודש באופן אוטומטי".

עם זאת, הצדדים הסכימו בכל שנה, כי ההסכם יוארך למשך שנה נוספת.

2. ביום 17.03.21 הודיע ב"כ התובעת, לנתבעת, כי הוחלט שלא לחדש את הסכם השכירות וכי על הנתבעת לפנות את החניון ביום 30.04.21.

לאחר שהנתבעת הודיעה לתובעת, כי לטענתה החוזה בתוקף עד ליום 30.04.22, הוגשה התביעה דנן.

3. לאחר ששמעתי את העדים והתרשמתי מהם ולאחר שבחנתי את הראיות והטיעונים הגעתי לכלל מסקנה לפיה דין התביעה להתקבל.

4. מאחר שהנתבעת שכרה בפועל את הנכס מהתובעת, מנועה הנתבעת לכפור בזכות התובעת בנכס (ראו והשוו: ע"א 18/91 יגאל אוחנה נ' עיריית בת ים (19.11.96)).

עמוד 1



כך או אחרת, לא יכולה להיות מחלוקת, בין הצדדים, שהזכויות בנכס הם של מר מוחמד נוסייבה, הבעלים של התובעת ואף הוצג יפוי כוח בעניין זה (ת/1). מכאן, שהפה שהתיר הוא הפר שאסר ומאחר שהחזקת הנתבעת בנכס נובעת מכוח זכות התובעת בנכס, מנועה הנתבעת לכפור בזכות התובעת, לדרוש את פינוי הנכס, מושא ההסכם (ע"א 350/75 ניסים נ' פאשה פ"ד ל (1) 99, 104).

בכך שונה ענייננו מהוראת סעיף 16 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"), המעניק הגנה לבעלים ולמי שזכאי להחזיק במקרקעין כנגד מסיג גבול ושעליו סמך ב"כ הנתבעת. שכן, בענייננו קמה לתובעת, כמשכירת הנכס, הזכות לדרוש את פינוי המושכר בהתאם להוראות חוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971 (להלן: "**חוק השכירות**") ולנוכח מערכת היחסים בין הצדדים, כאמור לעיל, לא נדרש בית המשפט לבחון את אופי זכאות התובעת להחזיק במקרקעין, אף שזכאות זו הוכחה.

5. הנתבעת טענה כי ההחלטה על הפינוי התקבלה שלא בהתאם לפרוטוקול התובעת. אף אם נפל פגם באופן קבלת ההחלטה, התרפא הפגם, שעה שעדי התובעת, שאין מחלוקת שהם מוסמכים לקבל החלטה בעניין זה, העידו שהודעת הפינוי הייתה על דעתם ומר סאמר אף העיד שפנה, בעל - פה, קודם הוצאת המכתב, למנהל הנתבעת, בדרישה לפנות הנכס.

זאת ועוד, הוצג אישור רואה חשבון של החברה לפיו אופן קבלת ההחלטה בחברה שונה ומכאן שלא הוכח שההחלטה, על אי חידוש ההסכם ועל דרישת פינוי הנתבעת, התקבלה שלא כדין.

מכאן שב"כ התובעת רשאי היה לשלוח הודעת פינוי, בשם התובעת, לנתבעת.

6. הנתבעת טענה שההודעה על הפינוי ניתנה בחוסר תום לב ולא בתוך זמן סביר.

בעניין זה קבע ההסכם כי אין זכות אוטומטית לחידוש ההסכם ועל הנתבעת היה להידרש לכך מבעוד מועד ולהיערך למועד סיום ההסכם, בין אם באמצעות הגעה להסכמה על הארכת ההסכם ובין אם בהיערכות לפינוי.

יתירה מזאת, הודעת הפינוי נשלחה בכתב כחודש וחצי קודם לתום תקופת השכירות. ההודעה נשלחה בכתב, זמן סביר מראש, שכן פרק זמן של חודש וחצי הוא פרק זמן סביר להיערכות לפינוי החניון, בנסיבות המקרה דנן (ראו והשוו: סעיף 19(א) לחוק השכירות; ע"א 9656/05 שורץ ואח' נ' רמנוף חברה לסחר וציוד בנייה בע"מ (27.07.08)).

מנהל הנתבעת העיד שהחזזה היה מתחדש, מדי שנה, ב-1 לחודש ינואר וכי החזזה חודש בעל פה מול סאמר, ואולם סאמר העיד שהחידוש היה נעשה בסמוך לתום תקופת השכירות. בהעדר הסכמה בכתב ולנוכח הפער בין העדויות, אין בעדות הנתבע, לפיה הוסכם בחודש ינואר על הארכת הסכם השכירות כדי ללמד על הסכמה להארכת ההסכם, בהעדר ראיה תומכת. מכל מקום, גרסת התובעת מסתברת יותר גם לנוכח עדות מנהל הנתבעת, אשר נשאל על הנוהג באשר להארכת ההסכם והשיב: "**היחסים בינינו היו יותר מדי טובים, אף פעם לא דיברנו על החידוש...אנחנו לא דיברנו על חוזה ממשיך או לא ממשיך אף פעם**"(ע' 12 ש' עמוד 2



5-9). די בדברים אלה כדי ללמד שיש לבכר את גרסת התובעת לעניין העדר הסכמה להארכה נוספת של תקופת השכירות וכי הודעת הפינוי נשלחה זמן סביר כנדרש.

הנתבעת טענה כי השקיעה סכומים ניכרים עבור רישיון העסק ואולם לא הוצגו ראיות בעניין זה. אף אם הוצאו הוצאות אלה, אין בהוצאות אלה כדי ללמד על חוסר תום לב מטעם התובעת. הנתבעת טענה כי התובעת המתינה עד להשגת רישיון העסק, בטרם שלחה את הודעת הפינוי. אין בטענה זו ממש, שכן בהתאם לסעיף 7 להסכם השכירות, התחייבה הנתבעת לשאת באחריות לקבלת רישיונות עסק או כל רישיון שיידרש, כשמנגד נקבע בהסכם כי התובעת לא תישא "בדרישות או בהוצאות או ברישיונות כל שהם בעניין זה". מכאן, שהוצאות שהוציאה הנתבעת נדרשו על פי ההסכם ואין בהוצאתן כדי להעניק לה חסינות מפינוי המושכר.

גם בטענת הנתבעת לפיה העובדה שנקטה בהליך כנגד התובעת, היא שהובילה להגשת התביעה דנן ולדרישה לפינוי מהנכס, אין כדי להועיל לה, שכן התובעת זכאית משיקוליה שלא להאריך את הסכם השכירות ואין באי הארכת הסכם השכירות כדי ללמד על חוסר תום לב של התובעת.

7. בכתב ההגנה טענה הנתבעת כי היא סברה שתהיה דיירת מוגנת בנכס ואולם מנהל הנתבעת העיד שלא הבטיחו לו שיהיה דייר מוגן ולא ניתנה לו התחייבות שהחניון יימכר לו (ע' 15 ש' 4-1). מכאן שטענות אלה נזנחו והנתבעת חזרה מטענות אלה.

8. הנתבעת טענה גם כי קמה לה זכות לרכוש את המקרקעין בהתאם להוראות סעיף 23 לחוק המקרקעין. דין הטענה להידחות, שכן אין כל טענה שהנתבעת סברה בשעת הקמת המחברים לחניון שהיא בעלת המקרקעין, כנדרש בסעיף האמור ואף לא הוכח שהסכום שהושקע במחברים, עלה על שווי המקרקעין.

9. מכל הטעמים האמורים לעיל, מורה על קבלת התביעה ועל פינוי המושכר.

המושכר יפונה עד ליום 15.6.21.

מחייב הנתבעת לשלם לתובעת הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין בסכום כולל של 20,000 ₪.

ניתן היום, י"ג סיוון תשפ"א, 24 מאי 2021, בהעדר הצדדים.