



ת"פ 65541/01/23 - יוסף שלמה דינין, רבקה מינדל דינין נגד יהודה אריה כהן, אורית פראזן

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 65541-01-23 דינין ואח' נ' כהן ואח'

לפני	כבוד השופט מוחמד חאג' יחיא
התובעים	1. יוסף שלמה דינין 2. רבקה מינדל דינין ע"י ב"כ עו"ד נתנאל רוזנשטיין
נגד	
הנתבעים	1. יהודה אריה כהן 2. אורית פראזן

פסק דין

- מונחת לפני תביעה לפינוי מושכר שהוא דירת מגורים ברחוב צבי הרץ 35/27 בירושלים (להלן: "המושכר").
- דיון בתביעה התקיים ביום 26.3.2023. בדיון נשמעו טענות הצדדים.
- בהינתן אופי ההליך וכמצוות הוראת תקנה 82(ב) בתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, פסק הדין יהיה מנומק באופן תמציתי. על כן ובשל החובה לחסוך זמן שיפוטי, לא מצאתי לדון אלא בטענות אשר נחוצות לתובענה. יש לגזור הסדר שלילי לגבי שאר הטענות.
- מחומר הראיות עולה כי למעשה, אין מחלוקת כי בין הצדדים נכרת חוזה שכירות ביום 13.9.2022 עבור נכס ברחוב "יוסף צבי הרץ 35 בירושלים", לתקופת שכירות מיום 2.10.2022 ועד יום 1.10.2023, זאת תמורת סך 4,200 ₪ חודשיים (להלן: "חוזה השכירות"). אין מחלוקת גם כי בהמשך מערכת היחסים ביניהם, חתמו הצדדים ביום 4.1.2023 על תוספת לחוזה האמור שכוותרתה "יציאה מדירה מושכרת" (להלן: "התוספת"), לפיה התחייב הנתבע 1 (להלן: "הנתבע") לפני התובע 1 (להלן: "התובע") לפנות את המושכר עד יום 12.1.2023 ובהתאם, הוא ישלם לתובע רק את החלק היחסי עבור חודש 01/2023 של דמי השכירות. עוד הוסכם בתוספת כי אם לא יעמוד הנתבע בהתחייבותו, דמי השכירות יועמדו שוב על סך 4,200 ₪ "ובנוסף עקב הנזקים למשכר כתוצאה מהאיחור, יגבה קנס של 500 שקלים על כל יום איחור".



(5) התובע טוען בתביעתו בין השאר ובעיקר, כי הנתבעים הפרו את חוזה השכירות מספר הפרות יסודיות, ביניהן בין השאר, בכך שלא שילמו לו דמי שכירות עבור חודש 12/2022, לא העבירו לו 12 שיקים אלא 4 שיקים בלבד והם אף הפרו את ההתחייבות בתוספת מאחר ועד יום זה טרם פינו את המושכר ולא שילמו דמי שכירות.

(6) הנתבעים טוענים מנגד, בין השאר ובעיקר, כי דין התביעה להידחות ממספר טעמים. לדידם, התובעים אינם הבעלים של המושכר. המושכר נבנה באופן לא חוקי וללא היתר כדין כך שלא קמה זכות של התובעים לעתור לכל פינוי ממנו וממילא חוזה השכירות הנטען הוא "בטל ומבוטל". עוד מוסיפים הנתבעים כי המושכר המוזכר בתביעה אינו הנכס המוחזק על-ידם. מכל מקום, העובדה הנטענת לפיה השכיר התובע נכס בלתי חוקי מהווה הפרה של חוזה השכירות. הנתבעים עותרים כאמור לביטול חוזה השכירות וגם לחיוב התובע לפצות אותם וגם "להחזיר את כל הכספים" שמסרו לו.

(7) בדיון לפניי שבו הצדדים וחידדו את טיעוניהם האמורים.

דין והכרעה

(8) לאחר שנתתי את דעתי לטענות הצדדים הגעתי לכלל דעה כי דין התביעה להתקבל, כפי שיפורט להלן.

(9) כאמור, אין מחלוקת כי מערכת היחסים בין הצדדים מוסדרת בחוזה שכירות ברור. הצדדים גם חתמו על התוספת בתחילת חודש 01/2023. טיעון הנתבעים לפיו המושכר שבחוזה אינו המושכר המוחזק על-ידם, לא מצאתי בו ממש. הנתבעים לא הציגו חוזה שכירות אחר כלשהו בין הצדדים ביחס לכל מושכר אחר. מכאן מתחייבת המסקנה כי אותה דירת מגורים שבה מחזיקים הנתבעים היום והמצויה ברחוב צבי הרץ 35, היא אותו מושכר מושא חוזה השכירות והתוספת.

(10) למקרא התוספת ובשים לב לעיתוי חתימתה, יש באלה חיזוק לטענת התובע לפיה קיים פולמוס בין הצדדים שנובע מאי-תשלום דמי שכירות (ככל הנראה עבור חודש קודם לכן). הנתבעים לא הציגו אסמכתאות או ראיות לפיהן דמי השכירות עבור חודש זה שולמו.

(11) מכאן, יש יסוד לטענת ההפרה היסודית של חוזה השכירות (סעיף 14.2.1 בחוזה). בנוסף, גם לו נניח כי חוזה השכירות עצמו לא הופר הפרה יסודית שמקימה עילת פינוי, די בכך שהנתבעים אינן מקיימים את ההתחייבות שבתוספת כדי לבסס עילה כזו. אין מחלוקת שהנתבעים ממשיכים להחזיק במושכר חרף ההתחייבות לפנות אותו עד יום 12.1.2023, וממילא בכתב הגנתם הם טוענים כי חוזה השכירות "בטל ומבוטל". מכאן, עילת הפינוי מיוסדת כדין.

(12) אשר לטענת הנתבעים לפיה התובע אינו הבעלים הרשום של המושכר, אין בידי לקבל. ראשית: התובע



צירף לתביעתו נסח רישום לפיו הוא בעל זכות חכירה במושכר. שנית (וזה העיקר): שעה שחוזת השכירות נכרת בין התובע כמשכיר לבין הנתבע כשוכר, ולא הוכח כדבעי שהחזקה היא למראית עין, הנתבע (השוכר) אינו יכול להעלות טענת הגנה לפיה התובע (המשכיר) אינו הבעלים של המושכר (ראו והשוו: רע"א 5518/98 יוסף נ' עוקשי, פ"ד נה(3) 294, 305-306 (2001); בע"מ 523/14 פלוני נ' פלוני, פסקה ט' (9.3.2014); ת.א. (שלום ים) 55891-02-13 אבו אלדבעאת נ' אלג'עברי, פסקה 5 (14.5.2015)).

(13) גם ביחס לטענת הנתבעים לפיה מדובר בנכס לא חוקי, לאחר שנתתי את דעתי לטיעון זה, לא מצאתי לקבלו. מלבד זאת שטיעון זה הוא טעון הוכחה בראיות משכנעות יותר מאלו שהוגשו (זאת מאחר ומייחסים הנתבעים כלפי המשכיר טענה חמורה בעלת אופי פלילי), אלא שגם - וזה העיקר - הנתבעים כבר שכרו את המושכר. שאלת חוקיותו או העדר חוקיותו אינה גורעת מהיחסים החוזיים שנוצרו בין הצדדים. במילים אחרות, גם בהנחה שמדובר במושכר שנבנה שלא כדין או שמא בחריגה מהיתר בנייה, אין בעובדה זו כשלעצמה כדי להביא לבטלות חוזת השכירות באופן אוטומטי. בשולי הדברים אציין כי קו טיעון זה של הנתבעים מעורר תהיה ולא ברור כיצד יש בו לסייע להם; שכן, גם בהנחה שמדובר במושכר בלתי חוקי לשיטתם, מדוע אם כן הם ממשיכים להחזיק בו. הפתרונים אצל הנתבעים.

(14) אשר לטענות הכספיות, ובעיקר, עתירת הנתבעים לחייב את התובע בהשבת סכומים ששילמו לו או בפיצוי, מבלי לקבוע כל עמדה בכך, מקומן של טענות אלו להתברר בהליך המשפטי המתאים ולא בהליך שלפניי אשר עניינו פינוי מושכר, ותו לא.

תוצאה

(15) התביעה מתקבלת.

(16) בהתחשב בחג הפסח הקרב ומשמדובר במשפחה, מורה כי הנתבעים יפנו את המושכר כשהוא ריק מחפץ ואדם וזאת עד יום 31.5.2023.

(17) הנתבעים יישאו בהוצאות התובע ובשכר טרחת עורך-דינו בצירוף מע"מ כדין, בסך כולל 4,000 ₪, אשר ישולם לו תוך 30 יום, שאם לא כן, הסך האמור יישא הפרשי הצמדה וריבית ממועד פסק הדין ועד מועד ביצוע התשלום בפועל.

זכות ערעור לבית המשפט המחוזי בירושלים כקבוע בחוק.

המזכירות - להודיע לצדדים בהתאם.



ניתן היום, י"ג ניסן תשפ"ג, 04 אפריל 2023, בהעדר הצדדים.