



ת"פ 36996/03/21 - מלון ימית תל-אביב בע"מ נגד אושר מאי מגן, מרים מושקוביץ

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 36996-03-21 מלון ימית תל-אביב בע"מ נ' מגן ואח'

לפני כבוד השופט טל פישמן לוי
התובעת:
נגד
הנתבעים:
1. אושר מאי מגן
2. מרים מושקוביץ
מלון ימית תל-אביב בע"מ

פסק דין

1. בפניי תביעה לפינוי מושכר שהגישה התובעת כנגד הנתבעים, הם השוכרים המפעילים את הנכס המהווה חנות לממכר דברי נוחות ברח' הרברט סמואל 88-86, תל אביב, הידוע כגוש 6907 חלקה 2.
2. ביום 30.10.2019 חתמו הצדדים על הסכם שכירות לפיו תקופת השכירות היא בת 24 חודשים, מיום 1.11.2019 ועד ליום 30.10.2021. במסגרת ההסכם התחייבו הנתבעים, בין היתר, לשלם דמי שכירות בסך ₪ 8,400 בתוספת מע"מ כדין.
3. בין הצדדים התעוררה מחלוקת לאחר שהנתבעים חדלו לשלם את שכר הדירה כמתחייב מההסכם השכירות. בהמשך לכך, היחסים בין הצדדים החריפו ואף התרחש אירוע תקיפה אליים.
4. כבר בפתח הדברים יאמר, כי אין מחלוקת בין הצדדים שהנתבעים אינם משלמים את שכר הדירה מאז חודש אפריל 2020, וכי מערכת היחסים ביניהם רעועה ועכורה אשר ניתן לכך אף ביטוי בהליך של צו למניעת הטרדה מאיימת מיום 22.04.21.

תמצית טענות הצדדים

טענות התובעת

5. התובעת היא הבעלים הרשום של הנכס מושא תביעה זו.
6. ביום 30.10.2019 נחתם הסכם שכירות בין הצדדים. משכו של ההסכם נקבע לשנתיים ושכר הדירה הועמד על סך של ₪ 8,400 בתוספת מע"מ כדין. עוד נקבע כי הפרת סעיף 4 להסכם השכירות, המדבר על תקופת ודמי השכירות, מהווה הפרה יסודית.
7. בחודש נובמבר 2019 הפרו הנתבעים לראשונה את ההסכם בכך שלא שילמו את דמי שהכירות כמתחייב מההסכם השכירות. בהמשך לכך, החל מחודש אפריל 2020 לא שילמו הנתבעים את דמי שהכירות כסדרם ובמועדם, תוך שהם מסרבים לפנות את המושכר.

עמוד 1



8. חובם של הנתבעים במועד הגשת התביעה עומד על סך 161,837 ₪ בגין השנים 2020-2021.
9. לטענת התובעת, הנתבעים הפרו את הסכם השכירות הפרות יסודיות, אשר לא תוקנו חרף פניות חוזרות ונשנות, ועל אף שהתובעת נעתרה לבקשות הנתבעים למתן הקלות, כפי שבאו לידי ביטוי בכתב ההתחייבות מיום 5.1.2021.
10. התובעת חוזרת ומציינת כי הנתבעים נוקטים דין לעצמם ונשארים במושכר חרף ההפרות היסודיות שפורטו בכתב התביעה, תוך ביצוע פעולות ביריוניות ואלימות בשטח המלון, אשר ביניהן אלימות פיזית ומילולית ופעולות יזומות להשבתת הפעילות התקינה של המלון.
11. עוד מעלה התובעת את חוסר תום ליבם של הנתבעים אשר מפעילים עסק חיוני, ומשכך לא נסגר או צומצם בשל מגבלות הקורונה, בעוד שהתמונה כפי שהוצגה בפני בית המשפט, הייתה שונה.

טענות הנתבעים

12. מדובר בתביעה שנועדה לגרוף רווחים ולנצל את החוק לרעה.
13. הנתבעים מציינים כי שילמו 700,000 ₪ עבור כניסה לעסק, כך להגדרתם, וכי כוונתם הייתה לערוך חוזה ארוך טווח אשר ימשך 4 שנים, עם אופציה ל-10 שנים נוספות.
14. מוסיפים הנתבעים וטוענים שבחודשים נובמבר 2020 עד ינואר 2021 לא הייתה עבודה כלל מאחר שמדובר בעסק עונתי, אולם על אף הקשיים הכלכליים אשר עמדו בפניהם, הצליחו לכבד את ההסכם ולשלם את המוטל עליהם. עם פרוץ משבר הקורונה, ועקב הסגרים שהוטלו על המשק, כמות העבודה פחתה וכך גם ההכנסה מהעסק.
15. הנתבעים מציינים כי לאור המצב לא הצליחו לשלם את דמי השכירות כפי שהוסכם, וכי ניסו להגיע להסכמות עם התובעת באשר להסדרת התשלום.
16. עוד מעלים הנתבעים טענה להתעמרות עובדי המלון כלפיהם והכשלת העסק מתוך צרות עין, לרבות בניתוק זרם החשמל אשר יצר נזקים רבים לסחורה בחנות.

דין והכרעה

17. אין מחלוקת באשר לעובדה שהנתבעים אינם משלמים את דמי השכירות החל מחודש אפריל 2020. בנוסף, הצדדים אף לא חלוקים בדבר קיומו של הסכם שכירות בר תוקף.
18. משעובדות אלו אין נסתרו, הרי שמדובר בהפרה יסודית של החוזה. הפרה שהיא ברורה ויסודית באופן שבו הנתבעים אינם עומדים בהתחייבויותיהם כפי שסוכם בין הצדדים. בנוסף, הנתבעים מסרבים לפנות את המושכר וממשיכים להחזיק בו מבלי לשאת בעלויות המתחייבות כחשבון חשמל.
19. לא זו בלבד, אלא שבין הצדדים אף התרחשה תקרית אלימה במהלכה נחבל קבט"ר המלון. במצב זה, בו מתרחש אירוע אלים אשר בעקבותיו אף מוצא צו למניעת הטרדה מאיימת כנגד הנתבעים - הכף נוטה לכיוון פינוי הנתבעים מהמושכר. קשה עד בלתי אפשרי להמשיך לנהל יחסי שוכר-משכיר במצב דברים זה, כאשר המלון סופג נזקים רבים ועובדי המלון חשים מאוימים.
20. לפיכך, לאחר ששמעתי את טענות הצדדים, עיינתי במסמכים שהוצגו בפניי ובחנתי את נסיבות המקרה



הנדון, בפרט ביחס לעובדה שאין מחלוקת בין הצדדים באשר לאי תשלום דמי השכירות המתחייבים החל מחודש אפריל 2020, כמו גם בהתייחס לאירועי האלימות הנטענים- אין מנוס מליתן צו פינוי כמבוקש.

21. נתתי דעתי לכך שמדובר בחנות אשר עומדת סגורה מזה זמן רב, כך שנראה שלא ייגרם נזק מהותי בפינויה המיידית. כמו כן במניין שיקוליי למתן צו מיידית, נתתי דעתי לעובדה כי מדובר בחוזה אשר נכרת לפני זמן לא רב, וכבר בתחילת הדרך התגלעו מחלוקות וסכסוכים בין הצדדים. בנוסף, ומבלי להכריע בשאלת האשם לתקיפה, ברור כי מדובר באירוע היוצר חוסר אמון כבד בין הצדדים באופן שאינו ניתן לגישור, כך שהסיכוי להגעה להסכמות שיהיו מקובלות על שני הצדדים, אינו רב.

22. משזוהי מסקנת, ניתן בזאת צו לפיו על הנתבעים לפנות את המושכר מושא התובענה - חנות לממכר דברי נוחות ברח' הרברט סמואל 86-88, תל אביב, הידוע כגוש 6907 חלקה 2 (להלן: "המושכר") - ולהשיבו לתובעת, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך להם או למי מטעמם, וזאת לא יאוחר מיום 10.8.2021 בשעה 12:00.

23. פסק הדין ניתן לאכיפה כפסק דין של פינוי ללא צורך בהתראה נוספת מאת ההוצאה לפועל. למען הסר ספק ניתן להתחיל בהליכי הפינוי בהוצאה לפועל - הפינוי הפיזי בפועל - כבר ביום 8.202110. בשעה 13:00. במידת הצורך (והדעת נותנת שלא יהא בכך צורך), תסייע משטרת ישראל בפינוי.

24. יובהר כי תביעה זו עניינה בפינוי המושכר בלבד, כאשר את טענותיהם הכספיות של הצדדים, לרבות בענייני פיצויים, קיזוזים והתחשבנויות אחרות, רשאים הצדדים להביא בהליך נפרד.

סוף דבר

25. התביעה מתקבלת.

26. ניתן צו פינוי לפיו הנתבעים יפנו את המושכר לא יאוחר מיום 10.8.2021 בשעה 12:00.

27. הנתבעים יישא בהוצאות התובעת בסך ₪ 750 וכן בשכר טרחת עו"ד בסך ₪ 5,500.

28. בשים לב למועד הפינוי, המזכירות תעדכן גם טלפונית את הנתבעים בדבר פסק הדין. התובעת תבצע המצאה במסירה אישית של פסק הדין לנתבעים תוך 48 שעות.

ניתן היום, כ"ה אב תשפ"א, 03 אוגוסט 2021, בהעדר הצדדים.