



צירט קשר ■ שירות לקוחות

שער | חיפוש | חדשות | מאמרים | פסיקה | חוקיה | כתבי טענות | טפסים | ספרות

בתאריך: 10/07/2008

בית משפט השלום תל אביב-יפו

א 31750/06

בפני: 1. כב' השופט/ת רחל ערקובי**תובעים:** 1. לורנצי נכסים בע"מ

- נגד -

נתבעים: 1. שחר שמעון**ב"כ תובעים:** 1. עוי"ד אלטשולר**ב"כ נתבעים:** 1. עוי"ד בילט

פסק-דין

בפני תביעה לפינוי נכס, המצו依 ברחוב הירקון 8 ברמת גן, והידוע כתת חלקה 1, חלקה 628 בגוש 6207, מרתף בשטח של 14.70 מ"ר, תת חלקה 2, חלקה 628 בגוש 6207, מרתף בשטח של 14.70 מ"ר, ותת חלקה 3, חלקה 628 בגוש 6207, קומת ביןיהם בשטח של 276.10 מ"ר, לרבות שש חניות, (להלן: "הנכס").

מתעם התובעת העידה מנהל התובעת וכן רו"ח מטעמו. וב"כ התובעת יותר על חקירת הנتبע על תצהירו.

באילו הצדדים הגיעו סיכומיים בכתב ופסק דין זה ניתן לאחר קבלת הסיכומים.

טענות התובעת:

התובעת טענה, כי ביום 27.4.92 נחתם הסכם שכירות אשר הוורך מפעם לפעם, בעל פה.

טענת התובעת הנتبע הför את הסכם השכירות בגין, שאינו מסלם את דמי השכירות המוסכמים בשיעור של \$ 4,000 לכל חודש והקטין על דעת עצמו את דמי השכירות לסכום של \$ 2,000. בכל שבע שנים ינkees ללא לקבל כל הסכמה, בכך שלא טרח לבצע ביטוח נדרש על פי הסכם השכירות ובכך שלא אפשר לתובעת או מי מטעמה להיכנס לנכס.

התובעת טוענת, כי משהנתבע הינו שוכר כמה לה הזכות לסיים את תקופת השכירות.

ביחס לטענות הנتابע, טוענת התובעת, כי גם ללא חקירת הנتابע, אין בתצהירו כפי שהוגשה מאומה, משום שבຕצהירו אין כל הוכחה לביצוע ההשיקעות הנטענות על ידו, ולא צורפה ولو אסמכתא אחת להוכחת הטענה, כי הנتابע השקיע בנכס הסכומים הנتابעים על ידו.

לפיכך, עותרת התובעת להורות על פינויו של הנتابע.

טענות הנتابע:

הATABע מאשר בסיכון מטעמו, כי אכן שכר את הנכס, על פי הסכם שכירות מיום 27.4.92 וכי תקופת האופציה על פי הסכם השכירות הסתיימה ביום 30.4.97.

עוד מאשר, כי מאז ועד היום מחזיק בנכס.

בסיכון מעלה טענה חדשה, שלא התרתagi הגשתה, על פייה הוא ברשות בנכס.

למעשה הנتابע טוען, כי לאחר שהסתיים מהתקופה השכירות על פי הסכם השכירות, הפר באחת ממעמד של שוכר למעמד של בר רשות.

הATABע טוען כי הוא זכאי לקבל פיצוי בגין השקעותיו בנכס בסכום של 440,000 ש"ח, כתנהיא לפינוי מהנכס.

דין:

בפני תביעה לפינוי הנتابע.

השאלה הרשונה הינה מעמדו של הנتابע.

בעניין זה, הנتابע בעצמו בתצהיר טען כי הינו שוכר, וכי שכר את הנכס, ראה סעיפים 1, 3, 6, 11, ועוד ועוד, סעיפים בהם הנتابע עצמו מתייחס אל מערכת הקשיים בין לבין התובעת כל מערכת יחסים שבין שוכר ומשכירה וטוען בעצמו כי הוא שוכר של הנכס.

ב"כ הנتابע עתר להורות על תיקון כתוב ההגנה והוספת טענה בדבר היותו של הנتابע ברשות, טענה העומדת בסתייה לאמור בתצהירו של הנتابע. לא נעתרתי לבקשת זו.

ב"כ הנتابע פשוט התעלם מהחלפת בהם"ש אשר דחתה את הבקשה לתקן כתוב ההגנה מטעם הנتابע, והוסיפה טענה כי הנتابע הינו ברשות אשר יש להורות על פינויו בתמורה לתשלום פיצויים ופירט בסיכון את הטענות, למחרת שלא הותר הדבר ובუקר למרות שלא הובאה כל ראייה כלשהי, גם אם אתייחס לתצהירו של הנتابע, המתוקן כל ראייה.

בענייננו, הנتابע הינו שוכר כפי הודיעתו והאמור בתצהירו, וכפי העולה מזכירן הדברים שבין הצדדים, נספח 2 לתצהירו של הנتابע.

כאמור, אין מחלוקת כי תקופת השכירות של פ"ז זיכרון הדברים, הסתיימה.

אין למעשה מחלוקת, כי תקופת השכירות הוארכה מפעם לפעם, אך ללא מועד לסיוםה.

סעיף 19 לחוק השכירות והשאליה, תש"א-1971, קובע כי:

"סיום השכירות"

(א) לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיים לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני.

(ב) ניתנה הודעה כאמור בסעיף קטן (א), **תסתיים השכירות -**

(1) כשהנקבעו דמי השכירות בסכום מסוים לתקופות קבועות - בתום התקופה המתחילה בסמוך לאחר הודעה, או בעבר שלושה חודשים לאחר מתן הודעה, הכל לפי המועד הקצר יותר;

(2) בכל מקרה אחר - במועד שנקבע לכך בהודעת, ואם מועד זה היה בלתי סביר - תוך זמן סביר לאחר מתן הודעה.

בענייננו, גם אם מתאפשר תצהירו של הנتبע במלואו, הרי שהצדדים לא הסכימו על תקופת שכירות, הרי התובעת זכאייה להודיע כי בראשה לסיס את תקופת השכירות, ולעתור לפניו של הנتبע.

לטענת הנتبע, בסיכון ב"כ הנتبע, התובעת מבקשת למעשה כי הנتبע ירכוש את הנכס בסכומי עתק, וכך הוגשה התביעה זו כלוחץ כללי. אלא שגם אם הדברים נכונים, לא ברור כיצד מ"מ לרכישת הנכס על ידי הנتبע, מהו טעם לאי פינוי, וכפיית הסכם שכירות שהסתמם על התובעת? אין ממש בטענה זו.

לטענת הנتبע טענות התובעת לעניין אי קבלת דמי שכירות אין נוכחות, והוא מעלה טענות שונות באשר לירושו, מסרוותו של מנהל התובעת.

הнатבע אינו משלם דמי שכירות ווותר לנזק סכומים שהשקייע, אלא שהнатבע לא הצליח להרים את הנטול להוכיח את השקעותו גם ללא証據.

העובדה שדברים מסוימים מועלים בתצהיר אינם מהווים הוכחה ד"ה לנכונותם, גם אם הנتبע לא נחקר, שכן הנتبע לא נחקר במקוון, משום שבתצהירו אין כלם.

העובדה שהнатבע מפריטה סכומים, ללא שיש פירוט, מתי הוצאו, לאיזה מטרה, באיזה נסיבות, הין הקבלות, הצגת מסמכים שבודאי יש בידי, שהרי מנהל עסק במקום, ولو אכן השקיע 400,000 ש"ח היה הדבר מוצא ביטוי במסמך, העדרם של מסמכים המוכיחים את התשלומים אומرت דרשו ומצבעה על כישלונו של הנتبע להוכיח את גרסתו.

וותר מכך, בכך שהнатבע לא שמר קובלות, נניח לטובתו כי הוא מנהל עסק מסווג צה, שאין בו רישומים, בדבר בעסק של מועדון, הרי הנتبע יכול היה להציג חותם דעת שמאית שתפרט את שוויים של ההשעות שנטען, כי ביצע במקום להעלות בתצהירו סכומים שאינם מבוססים ואין מפורטים ומוגלים סכומים עגולים, כדי הדמיין הטובה על הנتبע.

הטענה נדחית.

הטענה בדבר הפחתה של דמי השכירות;

ביחס לטענה זו צורף מכתבו של הנتبע ממנו לכואה עולה כי דמי השכירות שיישולמו יעמלו על סך של 750 דולר.

אבל המכתב אינו מפרט את שネットן על ידי הנتبע בסעיף 11 לתצהירו, ומפני שבנتبע את האמור בו רק לנتبע הפתוחנים.

אני דוחה את טענות הנتبיע לעניין דמי השכירות. מדובר בטענות סרק שאין להם כל אסמכתא וכל אחיזה שהיא.

בפני תיק שבו מדובר בנתבע המחזיק ברכושה של התביעה, ואני מפנה את הנכס, למרות שמתבקש לעשות כן, למרות שאין בידיו כל הסכם שכירות המותר לו להמשיך ולהחזיק בנכס, ומעלה טענות סרק, בניסיון להמשיך ולהחזיק בנכס לא לו.

איני נדרשת לשאלת, מה היו דמי השכירות בתקופות השונות, אין בפני תביעה לתשלום דמי שכירות, אולםברי כי הנتبיע אינו יכול להחליט מה היו דמי השכירות ולקבוע את דמי השכירות ל התביעה, שהינה בעלת הנכס.

משנדרש הנتبיע לפנות את הנכס במכתבים שצורפו ל通知书ו של מנהל התביעה, הרי ככל שהצדדים אינם מצליחים להגעה לכל הסכמה בדבר דמי השכירות והמשך החזקה בנכס, על הנتبיע לפניו.

לפיכך, לאור כל האמור לעיל אני קובעת כי דין התביעה להתקבל, על הנتبיע לפנות את הנכס.

על מנת לאפשר לו להתארגן ובהתחשב במועד הגשת התביעה, מועד שלוחה מכתב ההתראה, למול התקופה שבה מחזיק הנتبיע בנכס, אני קובעת כי הפינוי יבוצע לא לפני 1.11.08.

הנתבע ישא בתשלום הוצאות הדיון בסכום של 15,000 ש"ח + מע"מ.

מציריות תשלח פסק דין לצדים.

ניתנה היום, ז' בתמוז, תשס"ח (10 ביולי 2008), בהעדר הצדדים.

רחל ערכובי, שופטת