

תאריך ההגשה: 25 לאפריל 2022

בבית המשפט השלום
תל אביב

ת.א.

בעניין:

1. [REDACTED]
מרחוב רימון 56, יהוד
טל': 053-3230500, מייל: tassashalev@gmail.com

ע"י ב"כ עו"ד שלו טסה מ.ר. 85565
מרחוב ברודצקי 27 תל אביב
טל': 03-641-7361, מייל: tassashalev@gmail.com

התובע

- נגד -

[REDACTED]
[REDACTED]
שניהם מרח' חולון

הנתבעים

מהות התביעה: תביעה לפינוי מושכר שאין חוק הגנת הדייר חל עליו
סכום אגרת בית משפט: 669 ₪ אגרה, בהתאם לתקנה 3 לתקנות בתי המשפט (אגרות) תשס"ז-2007 ולפרט 3
בתוספת לתקנות האמורות.
האם קיים הליך משפטי עם מסכת עובדתית דומה: לא קיים

הזמנה לדין

הואיל והתובע, [REDACTED], הגיש כתב תביעה זה נגדכם, אתם מוזמנים להגיש כתב הגנה בתוך 30 ימים
מיום שהומצאה לכם הזמנה זו, לתשומת ליבכם, אם לא תגישו כתב הגנה אזי לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין
האזרחי, התשע"ט-2018, תהיה לתובע זכות לקבל פסק דין שלא בפניכם.

כתב תביעה לפינוי מושכר

א. הצדדים

1. התובע, מר [REDACTED], (להלן: התובע) הוא בעל זכויות הבעלות של בית מגורים פרטי ברח' [REDACTED]
בחולון, הידוע כחלקה 265 בגוש 6020 (להלן: בית המגורים/המושכר/הנכס).
2. הנתבעים 1 ו-2, [REDACTED], (להלן: הנתבע 1 והנתבעת 2 בהתאמה), הם זוג נשוי ששוכרים את
המושכר.

ב. הסעד המבוקש בתמצית

3. בית המשפט הנכבד מתבקש לחייב את הנתבעים לפנות את המושכר הנמצא ברחוב הגפן 7א' חולון (בית דו משפחתי, הבית הפנימי), בנכס הידוע גם כגוש 6020 חלקה 265, ולהחזיר את החזקה בנכס לידי התובע כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך לנתבעים.
4. בית המשפט הנכבד מתבקש לחייב הנתבעים לשלם לתובע הוצאות משפט, לרבות שכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ כחוק.

ג. תמצית העובדות

5. הנתבעים שוכרים את המושכר כבית מגורים משנת 2018 לערך.
6. בחוזי השכירות שנחתמו עם הנתבעים בשנים האחרונות, נכתב באופן חד משמעי, שמטרת השכירות היא מגורים ושחל איסור לבצע כל שינוי בנכס, אלא אם יקבלו הנתבעים אישור מראש ובכתב מבעל הנכס.
7. חרף האמור, לפני מספר חודשים גילה התובע באקראי, כי הנתבעים עשו דין לעצמם ובנו בקומת הקרקע ובחצר של בית המגורים בית כנסת, בניית בית הכנסת והשימוש החורג מהווה הפרה יסודית של חוזה השכירות שנחתם עם הנתבעים, כמו כן, הנתבעים הפרו סעיף נוסף בחוזה השכירות המהווה אף הוא הפרה יסודית.
8. לא רק זאת, אלא שבית הכנסת נבנה בניגוד לחוק, פועל ללא רישיון, ללא היתר מהרשות המקומית וחושף את התובע לסיכונים פליליים וכספיים.
9. משכך, ולאחר שהנתבעים קיבלו התראות בכתב מאת התובע ובא כוחו והתעלמו מכך, לא נותר לתובע מנוס מהגשת התביעה לפינוי מושכר כנגדם.
10. **העובדות המקנות סמכות לבית המשפט-** לבית המשפט הנכבד סמכות עניינית ומקומית לדון בתביעה זו לאור מהותה, מקום הימצאות המקרקעין ומקום המעשים והמחדלים של הנתבעים.

ה. פירוט העובדות

10. משנת 2018 לערך, הנתבעים שוכרים את הנכס, בית דו משפחתי בן 4 קומות, חצר וחנייה בעיר חולון.
11. בחוזי השכירות שנחתמו עם הנתבעים בשנים האחרונות הובהר שמטרת השכירות היא מגורים בלבד וחל איסור על ביצוע כל שינוי, תוספת או הריסה בבית, אלא בקבלת אישור מראש ובכתב מבעל הנכס.
12. בשלהי 2021, נודע לתובע באקראי, שהנתבעים בנו על דעת עצמם ומבלי לקבל אישור בית כנסת בבית המגורים.
13. בניית בית הכנסת מהווה הפרת סעיפים 3 ו-10 לחוזה השכירות שהיה תקף בזמנו, חוזה שהסתיים ביום 31.3.2021 (להלן: "חוזה 2021"), בנוסף, הנתבעים הפרו את סעיף 11 ל"חוזה 2021".

חוזה השכירות לשנת 2021 מצורף **כנספח 1**.

14. מיום שנודע לתובע על בית הכנסת, **נדרשו הנתבעים** (בע"פ ובכתב) **לפנותו ולהפסיק את השימוש החורג**.
15. הנתבעים ניסו להניא את התובע מדרישתו באמצעות הבטחות ומצגי שווא לפיו: אין מדובר בבית כנסת של ממש, אלא פתרון זמני בתקופת הקורונה למתפללים בודדים.
- כמו כן, התחייבו הנתבעים להציג היתרים, רישיונות וביטוחים שיכסו את חשיפת התובע לכל חבות ונוק שעלול להיגרם לתובע, למבנה ולצד ג' בגין בית הכנסת, וזאת כתנאי להמשך השימוש בבית הכנסת.
- ואולם, מילים לחוד ומעשים לחוד, הנתבעים כשלו להציג את האסמכתאות הנדרשות ודרישות לפנות את בית הכנסת נענו בהבטחות נוספות, מצגי שווא והצגת אסמכתאות באופן חלקי ומטעה, אסמכתאות שלאחר שנבדקו, התברר שאינן עונות על הנדרש והכל כפי שיפורט בהמשך.
- העתק תכתובות וואטסאפ בין בא כח התובע לנתבע 1 מצורף **כנספח 2**.
- העתק תכתובות וואטסאפ בין התובע לנתבע 1 מצורף **כנספח 3**.
16. מן הון להון, חוזה השכירות של הנתבעים התקרב לקיצו (אמור היה להסתיים ביום 31.3.2022), והצדדים ביקשו לחדש את חוזה השכירות, כאשר הובהר לנתבעים, שמדובר בשכירות למגורים בלבד.
17. טרם חתימת החוזה, ביקש הנתבע 1 לקבל לעיונו את טיוטת חוזה השכירות, ובהתאם לבקשתו, נשלח לנתבע 1 ביום 15.3.2022 טיוטת חוזה השכירות לחתימה/ שהפכה לאחר מכן לחוזה שנחתם ביום 22.3.2022) וכך בין היתר נכתב בטיטוט החוזה (הדגשות לא במקור):
- העתק תכתובות וואטסאפ שמראה שטיטוט חוזה השכירות הועברה לעיונו של הנתבע 1 בהתאם לבקשתו מצורף **כנספח 4**.
- 17.1. בסעיף 3 נקבע, **"השוכר מתחייב כי בכל תקופת השכירות, השימוש אשר ייעשה בדירה (על כל חלקיה) יהיה למטרת מגורים בלבד ובהתאם להוראות הדין"**
- 17.2. בסעיף 8 נקבע, **"בהמשך לחוזה מיום 1.4.2020 ולאמור בו, השוכר מתחייב שלא לבצע כל שינוי פנימי או חיצוני בדירה, שלא להוסיף עליה כל תוספת ושלא להרוס כל חלק מהדירה או ממתקניה ושלא להרשות ולהתיר כל שינוי לרבות שינוי ממטרת השכירות, תוספת או הריסה, אלא באישור מראש ובכתב של המשכיר"**
- 17.3. בסעיף 9 נקבע, **"המשכיר יערוך, יקיים ויישא בעלויות של פוליסת ביטוח לדירה אשר תכלול כיסוי למבנה הבניין וכל מערכותיו וזאת למשך כל תקופת השכירות. פוליסת הביטוח תכלול סעיף ויתור על זכות תחלוף (שיבוב) כלפי השוכר וכל הבא מטעמו. האחריות לעריכת ביטוח תכולה וצד ג' תחול על השוכר בלבד ולשיקול דעתו, השוכר יציג את הביטוח שערך לדירה וזאת בתוך 7 ימים ממועד החתימה על חוזה זה"**
- 17.4. בסעיף 12 נקבע, שהפרת סעיפים 3,8,9 לחוזה יהוו הפרה יסודית של חוזה.
- חוזה השכירות מיום 22.3.2022 מצורף **כנספח 5**.
18. במועד חתימתה החוזה, התברר שבניגוד למצגי השווא של הנתבעים, לא רק שמדובר בבית כנסת של ממש, בפועל הוקם כולל בשם "אוהל משה", בוצעה בנייה בלתי חוקית, נבנה חדר לאברכים, הוצבו שולחנות לימוד לאברכים, בכולל מאוחסן ספר תורה בשווי של 150 אלף ₪ (כך לפי הביטוח שהוצג), עשרות אנשים מגיעים להתפלל בבית המגורים מידי יום, נתלו שלטים במושכר המיידעים את ציבור המתפללים על זמני תפילה בשעות קבועות, נבנה גג בחצר לטובת המתפללים ועוד כהנה וכהנה.

19. על רקע הדברים, הובהר שוב לנתבע 1, כי חוזה השכירות שנחתם (כמו גם הקודמים לו) הוא אך ורק למטרות מגורים וככל שלא יפונה בית הכנסת, חוזה השכירות יבוטל והנתבעים ידרשו לפנות את הנכס.
20. מיותר לציין שמעשיהם ומחדליהם של הנתבעים מהווים הפרה יסודית של חוזה השכירות מיום 22.3.2022 (סעי' 3,8 ו-9 לחוזה).
21. **כשעה לאחר חתימה החוזה**, ניסה הנתבע 1 לשכנע את התובע לאשר את פעילות בית הכנסת ולכן שלח לבא כח התובע מכתב המעיד על לכאורה על פוליסת ביטוח שהופקה לבית הכנסת.
- מכתב סוכנות הביטוח בנוגע לביטוח שהופק לבית הכנסת מצורף **כנספח 6**.
22. הנתבעים התבקשו להציג את הפוליסה עצמה (חלף מכתב מסוכנות הביטוח), לאחר שהתקבלה פוליסת הביטוח, התברר שהנתבעים הפיקו ביטוח שעונה על צרכיהם בלבד, ואינו מספקת את הכיסוי הנדרש לתובע.
23. הפוליסה מבטחת ספר תורה יוקרתי ותשמישי קדושה וזק לצד ג' לכאורה, אך אין כיסוי למבנה, אין אחריות צולבת וחרף פניות לחברת הביטוח, זו האחרונה סירבה להתחייב שהביטוח תקף גם בהינתן העובדה שאין רישיון עסק לבית הכנסת.
- פוליסת הביטוח שהופקה לבית הכנסת מצורפת **כנספח 7**.
24. בנקודה זו יובהר, **סירוב הנתבעים לבטח את המבנה מהווה הפרה חוזה יסודית**, סעיף 9 לחוזה השכירות מיום **22.3.2021**.
25. על כל פנים, ביום 27.3.2022, הובהר שוב לנתבעים ובכתב: שהביטוח לא עונה לנדרש וממילא אין היתר של הרשות המקומית, ולכן חוזה השכירות שנחתם לא ייכנס לתוקף ככל ולא יפנו את בית הכנסת לאלתר.
26. כמחווה של רצון טוב, הוצע לנתבעים לבחור אחת משתי אפשרויות: (1) להמשיך לשכור בחוזה השכירות ללא בית הכנסת (2) לבטל את החוזה, לבצע השבה ומתן 30 יום לנתבעים לצורך מציאת דיור חלופי.
- הנתבעים התבקשו לעדכן עמדתם עד ליום 31.3.2022, אך גם במקרה זה, הנתבעים החרישו.
- העתק תכתובות וואטסאפ בין בא כח התובע לנתבע 1 מימים 27.3.22-28.3.22 מצורף **כנספח 8**.
27. ביום 28.3.2022, נשלח לנתבעים **מכתב התראה טרם ביטול חוזה עקב הפרת חוזה יסודית**, לפנים משורת הדין, ניתנה לנתבעים הזדמנות לתקן את ההפרה, קרי, לפנות את בית הכנסת עד ליום 4.4.2022, שאם לא כן חוזה השכירות שנחתם ביום 22.3.2022 יבוטל.
28. ביום 5.4.2022, נשלח לנתבעים **מכתב המודיע על ביטול החוזה ודרישה לפנות את המושכר** עד ליום 31.4.2022, כמו כן הודגש במכתב, כי לנוכח העובדה שהנתבעים לא טורחים להגיב ולהגיע להסכמות עם התובע ביחס למועד הפינוי, התובע מתכוון לנקוט בהליכים כנגד הנתבעים טרם מועד הפינוי.
- העתק מכתב ההתראה ומכתב הביטול ודרישת הפינוי שנשלחו לנתבעים מצורפים **כנספח 9**.
- אסמכתאות ואישורי מסירה של מכתב ההתראה ומכתב ביטול החוזה מצורפים **כנספח 10**.
29. למרבה הצער, הנסיבות מלמדות שהנתבעים אינם מתכוונים לפנות את המושכר במועד הפינוי, אך למעלה מכך, העובדה שהנתבעים לא מתכוונים לפנות את המושכר הובהרה בשיחה שקיים הנתבע 1 עם בא כח התובע בסמוך לשליחת מכתב ההתראה מיום 5.4.2022.

30. בשיחה שהתקיימה, הנתבע 1 סירב להגיע להסכמות כלשהן לגבי מועד פינוי וסירב אף לעדכן האם ברצונו להישאר במושכר ללא בית הכנסת או שברצונו למצוא דיור חלופי.

ו. סוף דבר

31. הנתבעים עשו דין לעצמם ובנו על דעת עצמם וללא קבלת אישור בית כנסת וכולל בביתו של התובע, בית כנסת אליו מגיעים עשרות אנשים מידי יום, בכך, הנתבעים ביצעו הפרה יסודית של הסכם השכירות מיום 22.3.2022 (סעיפים 8, 3 ו 9).
32. מעבר לכך, בית הכנסת נבנה ופועל באופן לא חוקי והתובע מסרב להעמיד עצמו בסיכון להליכים פלילים או כספיים כנגדו.
33. דרישות לסלק את הבנייה הבלתי חוקית ולפנות את בית הכנסת נפלו על אוזניים ערלות.
34. ביום 28.3.2021 נשלח לנתבעים מכתב התראה טרם ביטול חוזה עקב הפרת חוזה יסודית וביום 5.4.2021 נשלח לנתבעים מכתב המודיע על ביטול החוזה ודרישה לפנות את המושכר.
35. למרבה הצער, כל הניסיונות להגיע להבנות עם הנתבעים עלו פעם אחר פעם בתוהו, ולכן, לא נותרה לתובע ברירה אלא לפנות לסעד מבית המשפט הנכבד.
36. כתב תביעה זה נתמך בתצהירו של התובע מר [REDACTED], בנוסף, ובהתאם לתקנה 79(א)2 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018, צורפה רשימת המסמכים הנוגעים לעניין הנדון.
37. נוכח כל האמור לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כמבוקש בפתח תובענה זו וכמפורט בה.



שלו טסה, עו"ד
ב"כ התובע