

בעניין:

ישראלה ישראלי, ת.ז. 123456

על-ידי ב"כ עוה"ד יואב שמשוני ו/או אסנת שרון
מרחוב אופנהיימר 7, רחובות 76701
טל-08-9360994, פקס-077-5558227

התובעת

- נ ג ד -

1. יהודה יהודאי, ת.ז. 1111
2. יהודית יהודאי, ת.ז. 1111

הנתבעים

מרחוב הגפנים 4, רחובות

מהות התביעה: פינוי מושכר

תביעה לפינוי מושכר

א. פתח דבר

1. התובעת מתכבדת להגיש בזה תביעה לפינוי מושכר שאין חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב - 1972 חל עליו, בהתאם לתקנה 215ז(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד - 1984 להלן: "תקנות סדר הדין האזרחי".
2. עניינו של כתב תביעה זה, בתביעה לפינוי הנתבעים מהמושכר, כהגדרתו בהסכם השכירות שנחתם בין הצדדים ביום 1.1.2008 לפיו הושכר המושכר לנתבעים בתנאים שנקבעו בהסכם השכירות (להלן: "הסכם השכירות").
3. כפי שיבואר להלן ובהרחבה, הנתבעים עושים דין לעצמם ומפרים באופן שיטתי ומתמשך את הוראותיו ותנאיו של הסכם השכירות, תוך עשיית הוראות הסכם השכירות והדין פלסטר.

ב. הצדדים

4. התובעת זכאית להירשם כבעלים של מלוא זכויות החכירה במושכר, כהגדרתו להלן, והינה המשכיר בהסכם השכירות.
התובעת תהא מיוצגת בתביעה זו על-ידי באי כוחה כמפורט בכותרת לכתב תביעה זה.
5. הנתבעים הינם השוכרים של המושכר, כהגדרתו להלן, על-פי הסכם השכירות והמחזיקים בו.

להלן יפורטו עיקרי העובדות הצריכות לעניין:

6. התובעת רכשה את מלוא זכויות החכירה והחזקה במושכר, הידוע כבית מגורים צמוד קרקע הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקה 111 בגוש 11111 והמצוי ברחוב הגפנים ברחובות (להלן: "המושכר"), על-פי הסכם רכישה שנחתם בין התובעת ובין הבעלים הרשום של זכויות החכירה במושכר (להלן: "הסכם הרכישה").
זכויות החכירה במושכר נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ביום 1.1.2007.

נספחים א', ב' העתקים של הסכם הרכישה ושל נסח רישום המקרקעין נשוא תביעה זו, מצורפים בזאת לכתב תביעה זה כנספחים א' ו-ב', בהתאמה, ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

7. ביום 1.1.2008 נחתם הסכם השכירות בין התובעת והנתבעים על-פיו השכירה התובעת לנתבעים את המושכר בשכירות חופשית שאיננה מוגנת על-פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972.

נספח ג' העתק של הסכם השכירות מיום 1.1.2008 מצורף בזאת לכתב תביעה זה כנספח ג' ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

8. בהתאם להוראת בסעיף 4 להסכם השכירות, הושכר המושכר לנתבעים לתקופה בת 24 חודשים, החל מיום 1.1.2008 וכלה ביום 31.12.2009 (להלן: "תקופת השכירות").

9. בהתאם להוראת סעיף 5 להסכם השכירות, הוענקה לנתבעים הזכות להאריך את תקופת השכירות בתקופה קצובה ומוגבלת נוספת בת 24 חודשים נוספים, בתנאים שנקבעו בהסכם השכירות.

10. על-פי הוראת סעיף 5א' להסכם השכירות, הועמדו דמי השכירות החודשיים בתקופת השכירות על סך בשקלים חדשים השווה ל-\$700 ארה"ב.

11. כן נקבע בהוראות סעיף 7 להסכם השכירות, כי דמי השכירות החודשיים ישולמו מדי חודש בחודשו, עד ולא יאוחר מהיום החמישי לחודש אשר בגינו מבוצע התשלום.

12. עוד נקבע בהוראת סעיף 5ב' להסכם השכירות, כי תשלום דמי השכירות יבוצע בדרך של מתן המחאות מראש.

13. החזקה במושכר נמסרה לנתבעים בתחילת תקופת השכירות בהתאם להסכם השכירות.

14. בניגוד להוראות ותנאי הסכם השכירות, הנתבעים, באופן שיטתי ומתמיד, אינם משלמים את דמי השכירות במלואם ובמועדם.

15. למן מועד תחילת השכירות ועד למועד הגשת תביעה זו היה על הנתבעים לשלם לתובעת דמי שכירות חודשיים בסכום מצטבר של 60,221 ₪, ואולם עד למועד זה שולם על-ידם אך סך של 20,000 ₪ בלבד.

נכון למועד הגשת כתב תביעה זה, עומדת, אפוא, קרן חובם של הנתבעים לתובעת בגין דמי שכירות חודשיים שבפיגור, בסכום מצטבר של 40,221 ₪.

נספחים ד', ה'

תדפיס המפרט את סך תשלומי דמי השכירות החודשיים שהיו צריכים להשתלם על-ידי הנתבעים לתובעת ליום הגשת כתב תביעה זה, וכן תדפיס המפרט את תשלומי דמי השכירות החודשיים ששולמו על-ידי הנתבעים לתובעת בפועל עד למועד הגשת כתב תביעה זה, מצורפים בזאת לכתב תביעה זה כנספחים ד' ו-ה', בהתאמה, ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

16. נוכח התנהלותם של הנתבעים בניגוד להוראות הסכם השכירות והפרתן היסודית, כאמור, פנתה התובעת, בין בעצמה ובין באמצעות בא כוחה לנתבעים כי יתקנו את ההפרה המתמשכת וישלמו את מלוא דמי השכירות במלואם ובמועדם כמתחייב מתנאי הסכם השכירות, ואולם פניות התובעת לא נענו והנתבעים עודם ממשיכים ועושים דין לעצמן ואינם משלמים את דמי השכירות החודשיים במלואם ובמועדם.

נספח ו' מצורף בזאת העתק של מכתב התובעת, לנתבע 1 מיום 3.4.2009, מסומן כנספח ו' ומהווה חלק בלתי נפרד מכתב תביעה זה.

17. בנסיבות אלה, פנתה התובעת, באמצעות בא כוחה, לנתבעים במכתב מיום 1.5.2009 החובק הודעה על ביטול הסכם השכירות ודרישה לפינוי המושכר והשבת החזקה בו לתובעת.

נספח ז' מצורף בזאת העתק של כוח התובעת לנתבעים מיום 1.5.2009, מסומן כנספח ז' ומהווה חלק בלתי נפרד מכתב תביעה זה.

ד. הטיעון המשפטי

18. כאמור, הנתבעים באופן שיטתי, מתמשך ועקבי, עושים דין לעצמם ואינם משלמים את דמי השכירות החודשיים במלואם ובמועדם, בניגוד להוראות סעיפים **** להסכם השכירות.

19. התנהלותם והתנהגותם כאמור של הנתבעים, מהווה הפרה עיקרית ויסודית של תנאי הסכם השכירות, המזכה את התובעת, בין היתר בהתאם להוראת סעיף 18 להסכם השכירות, לבטל את הסכם השכירות ולתבוע פינוי מידי של המושכר.

20. בהתאם לכך, בוטל הסכם השכירות בהודעת בא כוח התובעת לנתבעים מיום 1.5.2009, כאמור.

21. משהפרו הנתבעים את תנאי הסכם השכירות הפרה יסודית והסכם השכירות בוטל, כאמור, מחויבים הנתבעים לפנות את המושכר ולהשיב החזקה בו לתובעת.

22. דא עקא, חרף הודעת התובעת, באמצעות בא כוחה, לנתבעים על ביטול הסכם השכירות ודרישתה לפינוי המושכר והשבתו לה, ממשיכים הנתבעים ומחזיקים במושכר מחד גיסא, ואינם משלמים את מלוא דמי השכירות בגין החזקתם במושכר כאמור, מאידך גיסא.
23. למעלה מן הדרוש יובהר ויודגש, כי בעטייה של התנהלות והתנהגות הנתבעים כאמור, נגרמו ונגרמים לתובעת נזק ופגיעה כבדים, ההולכים ומתעצמים מדי יום בו ממשיכים הנתבעים ומחזיקים במושכר.
24. לבית משפט נכבד זה הסמכות המקומית והעניינית לדון בתביעה זו, בהתחשב במיקום המקרקעין נושא התביעה, במקום מושבו של הנתבע ובנושא התביעה.
25. מטעמי זהירות בלבד יובהר, כי התובעת שומרת על זכותה להגיש לבית משפט נכבד זה תביעה כספית כנגד הנתבעים בגין נזקיה בעטייה של התנהגות הנתבעים, אשר במועד הגשת כתב תביעה זה טרם גובשו.
26. כל הטענות המפורטות בכתב תביעה זה הן חלופיות או משלימות, הכל לפי הקשר הדברים ו/או הדבקים.
27. לתביעה זו מצורפים תצהיר עדות ראשית של התובעת וכן המסמכים הנוגעים לעניין הנדון, המצויים ברשותה של התובעת ושאותרו על-ידה לאחר חקירה ודרישה, כמצוות תקנה 215ט(א) לתקנות סדר הדין האזרחי.
28. אשר על כן, מתבקש בית המשפט הנכבד להזמין את הנתבעים לדין ולחייבם כדלהלן :-

(1) לפנות את המושכר מכל אדם וחפץ השייכים לנתבעים ולהשיב החזקה הבלעדית בו לתובעת, לאלתר.

(2) להשית על הנתבעים תשלום הוצאות משפט ושכר טרחת עורכי דינה של התובעת בתיק זה, בצירוף מע"מ והפרשי הצמדה וריבית כחוק למן מועד מתן פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.

היום : *****

אסנת שרון, עו"ד

יואב שמשוני, עו"ד
באי כוח התובעת