טיוטה לעיון עו"ד מוטי גרוס — לא מסמך סופי ואינו מוגש כמות שהוא

כתב תביעה לפינוי מושכר ותשלום דמי שימוש

(תובענה בהליך מזורז — תקנה 510 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984)

לבית משפט השלום בראשון לציון [מקום הסמכות המקומית לאישור; חלופה: בית הדין האזורי לשכירות ושכירות משנה, חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971]

התובע:	הנתבע:
סאן רז-לבונה, ת.ז. 300295714, נס ציונה טל' 058-7233211 [ב"כ: עו"ד מוטי גרוס]	ליאור רווחה, ת.ז. 043042662, רחוב הדקל 2, נס ציונה טל' 054-9950361

המושכר

חנוה בשטח של כ-22.5 מ"ר ברחוב הבנים 2, נס ציונה (גוש 3637, חלקה 17, תת-חלקה 1) (להלן: "המושכר" או "החנות"), בה מפעיל הנתבע עסק לממכר מזון.

העובדות

1. ביום 01.03.2024 נחתם בין אביו של התובע, מר יחיאל שגיא ז"ל, הבעלים והמשכיר של החנות, לבין הנתבע, הסכם שכירות בנוגע לחנות (להלן: "ההסכם"). המנוח נפטר ביום 09.04.2025. מכוח צו ירושה שניתן ביום 08.06.2025 על ידי הרשם לענייני ירושה, עברו לתובע כל הזכויות בחנות ובהסכם, והתובע הוא המשכיר כלפי הנתבע מכוח ההסכם מאז. העברת הזכויות הובאה לידיעת הנתבע בהודעה שנמסרה לו, ולפיכך אין הנתבע רשאי להישען על סעיף 21 לחוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971.

2. על פי סעיף 11.1 להסכם, תקופת השכירות הראשונה עמדה על 17 חודשים מיום 01.03.2024, ולפי סעיף 11.2.1 להסכם ניתנה לנתבע זכות להאריך את תקופת השכירות בתשע תקופות אופציה של 12 חודשים כל אחת.

3. תנאי למימוש כל תקופת אופציה: הודעה בכתב בדואר רשום ו/או במסירה אישית, 30 ימים לפני תחילת התקופה, בצירוף 12 שיקים וערבות תקפה לתקופת האופציה (סעיפים 11.2.2 ו-11.3.3 להסכם). התנאים מוגדרים בהסכם כיסודיים ועיקריים.

4. על פי סעיף 14 להסכם, דמי השכירות בחמש השנים הראשונות (מיום 01.03.2024) הינם 7,500 ₪ לחודש בצירוף מע"מ, המשולמים מראש ב-12 שיקים הפורעים ב-1 לכל חודש; תנאי זה מוגדר בהסכם כתנאי יסודי ועיקרי.

5. הנתבע לא נתן כל הודעה בכתב על מימוש תקופת האופציה הנוכחית, לא מסר 12 שיקים ולא המציא ערבות תקפה, ומשכך לא מימש את זכות האופציה כדין לתקופה הנוכחית.

6. הנתבע לא שילם את דמי השימוש בעבור חודשים ספטמבר ואוקטובר 2026, בסכום כולל של 15,000 ₪ (7,500 ₪ לחודש בצירוף מע"מ), למרות דרישות חוזרות, ובהן הודעת התראה מיום 23.09.2026 שנמסרה לו ביום 27.09.2026, והודעת דרישה והתראה נוספת מיום 11.10.2026 המסירה עם חתימת התובע.
7. לאורך כל תקופת ההחזקה נהג הנתבע בדפוס של איחור כרוני בתשלומים, אשר שולמו בכל פעם רק בעקבות דרישות חוזרות ומגעים ממושכים.
8. הנתבע משתהה בתשלומים בטענות שונות (הגדלת לוח חשמל ונזילה נטענת בגג), שאין בהן כל זכות עיכוב, הפחתה או קיזוז, כמפורט בהודעת הדרישה שנמסרה לו. התובע דוחה טענות אלה ושומר על טיעוניו במלואם.

עילות התביעה

1. **החזקה שלא כדין:** תקופת השכירות פקעה, זכות האופציה לא מומשה כדין, והנתבע מחזיק במושכר שלא כדין וללא זכות.
2. **הפרה יסודית של ההסכם:** אי-תשלום דמי שימוש בגין שני חודשי שכירות רצופים מהווה הפרה של תנאי המוגדר בהסכם כיסודי ועיקרי.
3. **דיני עשיית עושר ולא במידה:** לחלופין ו/או בנוסף, התחייב הנתבע בדמי שימוש בגין ההחזקה שלא כדין.

הסעדים המבוקשים

1. לחייב את הנתבע לפנות את המושכר, לרבות כל אדם וחפץ מטעמו, ולהשיבו לתובע פנוי וכשהוא סגור, נקי ובמצב תקין.
2. לחייב את הנתבע לשלם לתובע את הסך של 15,000 ₪ בגין דמי שימוש לחודשים ספטמבר-אוקטובר 2026, בצירוף ריבית והפרשי הצמדה כחוק ממועד ההתחייבות ועד התשלום בפועל.
3. לחייב את הנתבע בדמי שימוש שוטפים בסך 7,500 ₪ לחודש בצירוף מע"מ, בגין כל חודש החזקה מיום 01.11.2026 ועד לפינוי בפועל.
4. לחייב את הנתבע בפיצוי יומי בגין אי-פינוי כסכום שנקבע בסעיף 17 להסכם (200 ₪ לכל יום איחור) החל מיום 01.03.2026, משלא מומשה תקופת האופציה העוקבת כדין ופקעה תקופת השכירות הכדירה האחרונה ביום 28.02.2026 (לאישור סופי של ב"כ התובע)..
5. לחייב את הנתבע בהוצאות משפט ואגרה ובשכ"ט עו"ד.
6. כל סעד אחר שימצא בית המשפט לנכון ליתן.

נספחים

א. ההסכם + נספחיו (כולל צו היורשים) — עותק סרוק מאומת.

ב. צו הירושה מיום 08.06.2025 ותעודת הפטירה של המשכיר המנוח (מיום 09.04.2025).

ג. הודעות הדרישה וההתראות שנמסרו לנתבע ואישורי מסירה/דואר רשום.

ד. תיעוד מצולם של ליקויי הגג וחוות דעת איש מקצוע.

ה. [פלטים בנקאיים / תעוד שיקים שנפרעו ומועדיהם, להמחשת דפוס האיחור].

בכבוד רב,

[חתימת התובע / ב"כ]

סאן רז-לבונה

נס ציונה, 11.10.2026