

חגי ה. שבתאי, עו"ד  
אריה שפירא, עו"ד  
גלי פלד-שבתאי, עו"ד  
אלון וילנר, עו"ד ומגשר  
אופיר לוי, עו"ד ומגשר\*  
שרית ויור, עו"ד  
יוליה פק חלמיש, עו"ד\*\*  
שלומית ארן, עו"ד\*\*\*  
ענת סער, עו"ד\*  
הלל ארצי, עו"ד ומגשר\*\*\*\*  
לירז גונן-אללוף, עו"ד

\* מוסמך (ma) משפטים  
\*\* חברת לשכת עוה"ד ניו יורק  
\*\*\* מוסמכת (ma) גיאוגרפיה  
התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים  
\*\*\*\* מוסמך (MSc.) במדעי הטבע

תאריך : 6.6.2010

### חוזר משרד 12/10 : שימוש בכוח לצורך פינוי של שוכר אשר הפר את הסכם השכירות

ביום 20.5.2010 קיבל בית משפט השלום באופן חלקי את התביעה של שוכרת חנות, לפיצויים בגין נזקים שנגרמו לה לטענתה עקב פינויה בכוח מהחנות על ידי המשכירות.

בית המשפט קבע, כי המשכירות היו רשאיות לבטל את ההסכם עם השוכרת, בשל הפרות חוזרות ונשנות של הסכם השכירות, שכללו איחורים בתשלום דמי השכירות, ביצוע תשלומים מופחתים ללא אישור המשכירות.

הוראת ההסכם בין הצדדים במקרה דנן קבעה, בין היתר, כי אם השוכרת לא תפנה את המושכר בתום תקופת השכירות, בתום 7 ימים רשאי המשכיר לתפוס חזקה במושכר, להוציא את חפציה של השוכרת, מבלי שיהא אחראי לכל נזק שייגרם להם.

### בית המשפט קבע, כי ההוראה החוזית דלעיל, המתירה למשכיר לפנות בכוח שוכר שהפר חוזה – אינה תקפה.

סעי' 18 לחוק המקרקעין מתיר למחזיק מקרקעין לעשות שימוש בכוח במידה סבירה כדי למנוע הסגת גבול ו/או כדי להוציא מסיג גבול בתוך 30 ימים מיום שתפס מקרקעין שלא כדין.

נוכח העיקרון הבסיסי בדין הישראלי של איסור על עשיית דין עצמי, נפסק כי סעי' 18 לעיל אינו חל במקרה בו מי שזכאי להחזיק בנכס אינו מחזיק בו בפועל, כמו למשל מקרה בו תם הסכם שכירות והשוכר אינו מפנה את הנכס. ההיתר לנקוט בדרך של עשיית דין עצמית לסילוק פולש לפי סעיף 18 מוגבל למי שהחזיק בפועל וכדין בקרקע

**חגי שבתאי, שפירא** משרד עורכי-דין  
**Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices**

ונושל מחזקתו. **מחזיק שלא כדין בקרקע ואף מי שזכאי להחזיק בקרקע אך לא החזיק בה בפועל – אינם רשאים לעשות דין לעצמם**, על פי הסעיף, כדי להחזיר אליהם את החזקה, אלא עליהם לפנות לערכאות המשפטיות לקבלת סעד.

בית המשפט קבע, כי הוראת ההסכם לא הייתה חוקית, והמשכירות לא יכולות היו להתבסס עליה בביצוע פינוי החנות. לכן, הפינוי בוצע בניגוד לדין והוא מהווה בסיס לעילת תביעה. במקביל, העובדה שהמשכירות היו רשאיות לבטל את ההסכם ולדרוש את הפינוי (גם אם לא לבצעו בעצמן), היא בעלת השלכה לגבי ראשי הנזק הנטענים, שכן לשוכרת לא הייתה זכות להמשיך להחזיק בחנות.

בית המשפט מצא לנכון לפצות את השוכרת בגין חלק מנזקה הנטענים, אשר הוכחו על ידה, שנגרמו לה עקב הפינוי הלילי, שנעשה ללא ידיעתה ומבלי שיהא בידה להיערך ולהעביר ציוד באופן מסודר.

עו"ד שרית ויור היא בוגרת ומוסמכת הפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב (LLB).

עו"ד במשרד עו"ד חגי שבתאי, שפירא משנת 1999. מרכזת את תיק עסקאות האנרגיה הסולארית במשרד. כן עוסקת בנושאי דיני עבודה במשרד, תחומי המשפט אזרחי והמסחרי, אגודות שיתופיות, חברות, הוצאה לפועל, טיפול בתביעות משפטיות מסוגים שונים ומגוונים, עריכת חוזים וחוות דעת בנושאים שונים ועסקאות מקרקעין.