



ת"פ 37914/11/22 - אליהו יעקב, ראובן יעקב נגד לימור הראל

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 37914-11-22 יעקב ואח' נ' הראל

לפני כבוד סגנית הנשיא, השופטת כרמלה האפט
התובעים: 1. אליהו יעקב
2. ראובן יעקב
נגד
הנתבעת: לימור הראל

פסק דין

1. בפניי תביעה לפינוי מושכר - דירת גן בת 5 חדרים וגינה, דירה מספר 2, המצויה ברחוב ליבנה 3 בחולון וידועה כגוש 6869 חלקה 128 (להלן: "**המושכר**") - ולהשבתו לתובעים כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ השייך לנתבעת או למי מטעמה.
2. התובעים נשענים בתביעתם על הטענה על פיה הנתבעת הפרה את הסכם השכירות שנחתם בינה לבינם (להלן: "**הסכם השכירות**"), לאחר שבנתה בחצר המושכר מבנה שלא כדון, ואף לא מסרה בידיהם 12 שיקים מעותדים לשנת האופציה הראשונה של השכירות.
3. עוד לטענתם וחלף פרגולה חשמלית גדולה ויקרה שהייתה במושכר בעת כניסתה אליו ואשר לטענתה נהרסה בחורף 2021, פדתה הנתבעת את כספי הפיצוי מחברת הביטוח, על אף שמדובר היה בפרגולה שבבעלות התובעים ובפוליסת ביטוח ששולמה מכיסם, וסירבה להעביר את התשלום אליהם, כנדרש.
4. התובעים מוסיפים וטוענים כי בניגוד להסכם השכירות, לא אפשרה הנתבעת את כניסתם למושכר, כדי לבדוק את מצבו, וכי גם בכך הפרה את תנאי ההסכם.
5. לטענתם, הפרות אלה מקימות להם עילה לפינויה מן המושכר.
6. הנתבעת מכחישה טענות אלה ומשיבה כי בהתאם להסכם השכירות עומדת לה (ולה בלבד) האופציה להמשיך ולהחזיק במושכר, ארבע שנים נוספות מעבר לשנת השכירות הראשונה שכבר הסתיימה.



7. לטענתה, היא זו שדאגה לביטוח המבנה במושכר, מכיסה, ואשר על כן, דאגה להחלפת הפרגולה שניזוקה, באמצעות התגמולים שקיבלה מאת חברת הביטוח על הנזק שנגרם לפרגולה המקורית. לתימוכין צירפה את כלל הקבלות שליוו את התהליך (נספח 8 לכתב ההגנה).
8. עוד לטענתה, לא בנתה כל מבנה בחצר המושכר, אלא אך סגרה בקיר גבס את הפרגולה, אותו גם תפרק בתום תקופת השכירות, וזאת לצרכי איטום. עם זאת הנתבעת הביעה את נכונותה לפרק את הקיר, ככל שהתובע יעמוד על דרישתו בעניין זה.
9. התובעת מדגישה כי עמדה בחובת תשלום דמי השכירות לשנת האופציה הראשונה וכי לאחר שהתובעים בוששו להגיע ולקחת ממנה את השיקים, דאגה לביצוע העברה בנקאית בגין חודש שכירות אחד, ולמשלוח של יתרת השיקים בידי שליח, לידי התובעים. אגב כך לא היה כל איחור בתשלום דמי השכירות.
10. עוד לטענתה לא מנעה את כניסת התובעים למושכר, במסגרת האמור בהסכם השכירות לפיו עומדת להם הזכות לביקור בו, פעמיים בכל שנת שכירות.
11. משכך טוענת היא כי יש להורות על דחיית התובענה.
12. עיון בראיות הצדדים מעלה כי במקומה של הפרגולה שנהרסה, קם אכן מה שנחזה להיות חדר סגור, תחום בקיר, ייתכן מגבס, כעדות הנתבעת, ובו דלת, מזגן וחלונות (נספח 5 לכתב התביעה). האמור עומד בסתירה להוראת סעיף 9 להסכם השכירות, לאחר שלא עלה בידי הנתבעת להציג הסכמה בכתב מאת התובעים לבנייה זו.
13. עם זאת, הנתבעת הביעה נכונות, כבר בכתב הגנתה, להסרת המבנה. משכך, ובהינתן גם משך תקופת השכירות שנקבעה בהסכם, אני מוצאת כי ד"י בכך וכי **מקום בו הנתבעת תסיר את המבנה, להבדיל מן הפרגולה, בתוך 90 ימים ממועד היום, ד"י יהיה בכך כדי לרפא את ההפרה ולא יהיה מקום, מעבר לכך, להושטת הסעד הקיצוני של פינוי. למען הסר ספק מובהר אפוא כי על הנתבעת לדאוג להריסת הקיר, הדלת והחלונות ולהותיר אך את הפרגולה, על כנה. אין מניעה להסיט את המזגן למיקום חלופי.**
14. עיון בראיות הצדדים (נספח 8 לכתב ההגנה) תומך בטענת הנתבעת לפיה לא נטלה לעצמה שקל מכספי הפיצוי בגין הפרגולה שניזוקה. מכל מקום, אף לו היה זה מצב הדברים (וכאמור לא שוכנעתי שכך הוא), אין באמור כדי להקים לתובעים עילה לפינוי הנתבעת מן המושכר. לכל היותר תעמוד להם בעניין זה עילת תביעה כנגדה, אותה יידרשו גם להוכיח.
15. אין ממש גם בטענות התובעים בעניין אי המצאת השיקים לשנת האופציה הראשונה. שוכנעתי, כפי גרסת הנתבעת כי היא עשתה כל שלאל ידה על מנת להמציא לתובעים את התשלום כנדרש ובמועד וזאת חרף היעדר שיתוף פעולה



מצדם. אפנה בהקשר זה, מעבר לעדות הנתבעת שבה מצאתי ליתן אמון מלא גם לנספחים 9 ו-10 לכתב ההגנה.

עוד אדגיש כי בהתאם לסעיף 6. ג. להסכם השכירות, קמה לתובעים עילת פינוי רק (ואך ורק) מקום בו לא שולמו דמי השכירות במועדם. מצב דברים שכזה בוודאי לא הוכח בפניי.

16. אינני מוצאת לקבל גם את טענות התובעים בעניין אי מתן אפשרות כניסה למושכר. עיון בראיות הצדדים (נספחים 3 ו-4 לכתב ההגנה) מלמדים על ניסיונותיה החוזרים של הנתבעת לתאם עם התובעים מועד ביקור כמבוקש. עיון בעדות התובע, מר יעקב אליהו (בין היתר, תשובותיו בעמ' 9 לתמליל הדיון מיום 21/3/23, מלמד על הקשיים שהיו לו עצמו בתיאום מועד זה). כך או אחרת, אין המדובר בהפרה המקנה לתובעים זכות לביטול ההסכם (וראו בהקשר זה סעיף 10 להסכם).

17. ברי מן הדיון שהתנהל בין הצדדים כי גבה הר בין הצדדים. יש להצטער על כך. עם זאת אין באמור כדי להקים לתובעים עילת פינוי, קודם לסיום הסכם השכירות, על כל תקופת האופציה שניתנה לנתבעת.

18. **מכלל האמור, וכפוף להוראה בסעיף 13 לפסק הדין, התובענה נדחית.** היה והוראת סעיף 13 לפסק הדין לא תבוצע במועדה, ניתן יהיה לעתור לקבלת צו פינוי.

19. בנסיבות אלה, וכאשר הגם שהתובענה נדחתה חויבה הנתבעת, כאמור בסעיף 13 הנ"ל, אינני עושה צו להוצאות.

מזכירות בית המשפט תמציא לצדדים את פסק הדין, כחוק.

ניתן היום, ה' ניסן תשפ"ג, 27 מרץ 2023, בהעדר הצדדים.