



ת"פ 38171/02/23 - ליליאן סולקוביץ נגד תומר יצחקי, אורלי בידרמן יצחקי

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 38171-02-23 סולקוביץ נ' יצחקי ואח'

לפני כבוד סגנית הנשיא, השופטת כרמלה האפט
התובעת:
נגד
הנתבעים:
1. תומר יצחקי
2. אורלי בידרמן יצחקי

פסק דין

תביעה לפינוי מושכר בטענה על פיה הסכם השכירות בין הצדדים, לרבות כל תקופות הארכה שניתנו על פיו, פקע בחודש נובמבר 2022, ולא הוארך מאז שוב. על כן, מבוקש להורות לנתבעים לפנות את המושכר באופן מיידי. מנגד, משיבים הנתבעים כי בין הצדדים נכרת הסכם בעל פה ו/או מכוח התנהגות על פיו הוארכה תקופת השכירות עד לחודש נובמבר 2023.

ובנמצא;

הנתבעים אינם מחזיקים בהסכם שכירות תקף - בכתב, בעל פה או מכוח התנהגות, ועל כן עליהם לפנות את המושכר. בנסיבות, יש לאפשר לנתבעים להתגורר במושכר לתקופה קצרה נוספת, ולהורות על פינוי בתאריך 1/7/2023.

רקע וטענות הצדדים

1. התובעת, אישה כבת 93, מוגבלת בראייתה ובשמיעתה, היא הבעלים של דירת מגורים ברחוב ז'בוטינסקי 40 בחולון, הידועה כחלק מחלקה 4 בגוש 7169 (להלן: "המושכר").
2. הנתבעים שכרו מהתובעת את המושכר בהסכם שכירות בכתב מיום 14/11/2016, לתקופת שכירות בת 12 חודשים בתוספת 12 חודשי אופציה. תקופת השכירות הוארכה מספר פעמים בכתב, עד ליום 20/11/2021. בחודש נובמבר 2021, בשל מגבלות הקורונה, הוסכם בין הצדדים בעל פה על הארכת תקופת השכירות עד לחודש נובמבר 2022.



3. לטענת התובעת, לאחר יום 20/11/2022 לא נכרת כל הסכם שכירות או הסכם להארכת תוקפו, ולא ניתן לנתבעים אישור בעל פה או מכוח התנהגות להמשיך ולהחזיק במושכר. לפיכך, ביום 20/11/2022, עם סיום תקופת השכירות האחרונה, היה על הנתבעים לפנות את המושכר, אולם הם לא עשו כן.

התובעת מוסיפה וטוענת כדלקמן;

4. בתקופת השכירות האחרונה, שהסתיימה ביום 20/11/2022, לא שילמו הנתבעים סך של 11,000 ₪ מתוך הסך שהיו צריכים לשלם בגין דמי השכירות. הנתבעים טענו כי הסכום הופחת עקב תיקונים שונים אותם נדרש היה לבצע במושכר, אולם המציאו לתובעת אסמכתאות בדבר תיקונים שבוצעו במושכר בסך של 2,000 ₪ בלבד. נוכח התערבות בתה של התובעת (להלן: "**אסתי**"), שילמו הנתבעים לתובעת את ההפרש בסך של 9,000 ₪, וזאת רק בחודש 2022, לקראת תום תקופת השכירות.

5. במהלך תקופת השכירות האחרונה, פנה הנתבע 1 לאסתי, וביקש לבחון מולה היתכנות להארכת תקופת השכירות לשנת שכירות נוספת, מעבר ליום 20/11/2022. אסתי, אשר לא הייתה מעורה במערכת היחסים שבין התובעת לנתבעים עד לאותו מועד, ביקשה כי הנתבע 1 ישלח לה מסמכי הארכה. הנתבע 1 אכן שלח לאסתי מסמכי הארכה, וכן שלח, על דעת עצמו, אסמכתא על העברה בנקאית בשווי של שלושה חודשי שכירות, לתקופה שלאחר יום 20/11/2022.

6. התובעת ואסתי הבינו כי הנתבע 1 מבקש לכפות עליהן הסכם שכירות לתקופה נוספת, שכן למרות שהתובעת לא נתנה את הסכמתה להארכת תקופת השכירות ולמרות שלא נחתמו מסמכי הארכה, הנתבע 1 העביר כספים על חשבון דמי השכירות כביכול. על כן, פנו השתיים לעו"ד געתון, אשר פנתה במכתב לנתבעים והודיעה כי אין ולא הייתה הסכמה להארכת תקופת השכירות מעבר ליום 20/11/2022, וכי העברת התשלום על ידי הנתבעים נעשתה באופן חד צדדי, ועל כן על הנתבעים לפנות את המושכר. יחד עם זאת, הוצע לנתבעים, לפני משורת הדין, לחתום עימם על הסכם שכירות חדש לתקופת שכירות עד ליום 21/5/2023, בכפוף לחתימתם על שטר חוב וערבות בנקאית.

7. ביום 15/12/2022 השיבו הנתבעים באמצעות בא כוחם, דחו את טענות התובעת וביקשו להאריך את תקופת השכירות עד לחודש נובמבר 2023 על פי הסכם השכירות המקורי.

8. לאחר חלופת מכתבים נוספת, ומפאת סירובם העיקש של הנתבעים לפנות את המושכר או לקבל את ההסדרים שהוצעו להם כחלופת פינוי מידי, הגישה התובעת תובענה זו.

9. בהעדר הסכם שכירות בתוקף, הרי שקמה לתובעת הזכות לפנות את הנתבעים מהמושכר באופן מידי.

10. למען הזהירות בלבד, אפילו הייתה ניתנת הסכמת התובעת להארכת הסכם השכירות בדרך של התנהגות (והדבר מוכחש), הרי שלא הוסכם בין הצדדים מועד תום תקופה השכירות, ועל כן, מכוח סעיף 19(א) **לחוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971** (להלן: "**חוק השכירות והשאילה**"), רשאית התובעת לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לנתבעים, זמן סביר מראש.



11. מנגד, טוענים הנתבעים כי קיים חוזה בינם לבין התובעת, העומד בתוקפו עד ליום 19/11/2023, אשר נכרת בעל פה ו/או על דרך התנהגות הצדדים, בדומה לאופן שבו הוארך החוזה בחודש נובמבר 2021. התובעת אישרה בהתנהגותה ובשיחותיה עם הנתבעים את נכונותה להמשיך ולהשכיר את דירתה לנתבעים.

הנתבעים מוסיפים וטוענים כדלקמן;

12. הנתבעים העבירו תשלום מראש בהעברה בנקאית לחשבון התובעת, עבור שלושה חודשי שכירות. התובעת מצדה לא טרחה לעדכן את הנתבעים על רצונה בפינוי המושכר או באי חידוש החוזה, לא בכתב ולא בעל פה, ובשיחות טלפון בינה לבין הנתבעים שנערכו בחודשים פברואר ואוגוסט 2022, נאמר על ידה מפורשות כי היא מעוניינת שהנתבעים ימשיכו לשכור את הדירה. לטענת הנתבעים, בידיהם הקלטה של התובעת שבה היא שואלת את הנתבעים האם בכוונתם לחדש את הסכם השכירות במושכר לשנה נוספת, ובה הנתבעים משיבים בחיוב.

13. לאורך כל השנים בהן שכרו הנתבעים את המושכר מהתובעת, שילמו תמיד דמי שכירות עבור חודשים קדימה.

14. התביעה הוגשה בתאריך 13/2/2023, כשלושה חודשים לאחר חידוש החוזה על ידי הצדדים ותשלום דמי השכירות שלושה חודשים קדימה. מדובר בשיהוי ובחוסר תום לב.

15. מן הדין ומן הצדק יש לאפשר לנתבעים להתגורר במושכר עד לחודש נובמבר 2023, שכן להם שני ילדים ולא ניתן לפנותם באמצע השנה.

דין והכרעה

האם השתכלל בין הצדדים חוזה בעל פה ו/או חוזה מכוח התנהגות

הנוהג בין הצדדים לאורך השנים

16. עיון במכלול הראיות שהובאו בפניי מעלה כי מאז החתימה על הסכם השכירות בין הצדדים בשנת 2016,



ולאורך כל השנים עד לחודש נובמבר 2021, הוארכו תקופות השכירות בכתב. רק בחודש נובמבר 2021, ולאור מגבלות הקורונה, הסכימו הצדדים בעל פה על הארכת תוקפו של החוזה.

בעמוד 17 לפרוטוקול הדיון מיום 4/4/2023 (להלן: "**הפרוטוקול**"), העידה הנתבעת 2 כדלקמן:

"העדה, גב' בידרמן- יצחקי: שלאורך כל השנים, ויש לנו כאן גם מייל 1,

מעורך דין עידן דקל אגב, שכל השנים שואלת

אותנו, כל הזמן, זה היה ממש נוהג: 'אתם

נשארים בדירה, אתם נשארים בדירה', כך

ששום דבר, פתאום הדבר הזה בא, בום, איך

את הגעת,

הנה כי כן, הנתבעת 2 מודה כי לאורך כל השנים נהגה התובעת לשאול את הצדדים האם הם נשארים במושכר. יחד עם זאת, בפועל חתמו הצדדים לאורך כל השנים (למעט בשנת 2021) על הסכמי הארכה כתובים, ולא הסתפקו בהבעת נכונות של הנתבעים בעל פה להישאר במושכר.

אף בשנת 2021, לא נטען כי הצדדים הסתפקו בהבעת נכונות של הנתבעים בעל פה להישאר במושכר; ודוק, בדואר אלקטרוני ששלחו הנתבעים לאסתי ביום 23/11/2022 (צורף כנספח ג' לכתב התביעה) צוין כי "חודש החוזה של השנה האחרונה בשיחת טלפון מיום 10/11/2021 בין אורלי לבין ליליאן. החוזה נשלח אליה ונמצא אצלה". עולה מכך כי ההסכם באותה שנה אמנם חודש בשיחת טלפון, אולם כי נשלח לתובעת גם הסכם כתוב.

17. מהמקובץ עולה אפוא כי הנוהג בין הצדדים לאורך השנים היה חתימה על מסמך הארכת הסכם שכירות כתוב, וכי לא היה די מבחינת הצדדים בשיחות הטלפון במסגרתן הביעו הנתבעים נכונות להמשיך להתגורר בדירה, בכדי לשכלל הסכם בין הצדדים. עוד יצוין כי הארכת הסכם השכירות בחודש נובמבר 2021 נעשתה אמנם בעל פה, אולם מתכתובת הדואר האלקטרוני עולה כאמור כי גובתה גם במסמך כתוב. מכל מקום, הטעם להסכמה בעל פה בחודש נובמבר 2021 הנו, לטענת התובעת אשר לא נסתרה, משבר הקורונה, אשר לא היה רלוונטי עוד בחודש נובמבר 2022. על כן, לא מצאתי טעם לפיו החליטו הצדדים, לפתע פתאום, לסטות מהנוהג שהיה מקובל ביניהם לאורך השנים ולהסכים בעל פה על הארכת הסכם השכירות בחודש נובמבר 2021.

שיחת הטלפון בין התובעת לנתבעת 2 בחודש נובמבר 2022

18. הנתבעים תולים ייבם בשיחת טלפון שנערכה בין התובעת לבין הנתבעת 2 בחודש נובמבר 2022 (להלן: "**שיחת הטלפון**"), במסגרתה, לטענתם, השתכלל בין הצדדים הסכם בעל פה להארכת תקופת השכירות.

19. יחד עם זאת, הנתבעת 2 מודה בעדותה כי כל שהתרחש בשיחת הטלפון הוא כי הנתבעת השיבה בחיוב לשאלת התובעת האם הנתבעים מעוניינים להישאר במושכר, ובלשונה של הנתבעת 2:

"כב' הש' האפט: גברת יצחקי, עורך דין מור, גברת יצחקי, כל מה

שהיה בשיחה שלך איתה, זה היא שאלה אתם

ממשיכים עוד שנה, אמרתם כן וזהו?

העדה, גב' בידרמן- יצחקי: כן, היא מעולם לא אמרה לנו שהיא רוצה

להוציא אותנו מהדירה,

(שורות 24-26 בעמוד 21 לפרוטוקול)



כאמור, הנתבעת 2 הודתה קודם לכן בעדותה כי הנוהג בין הצדדים לאורך השנים היה כי התובעת שואלת את הנתבעים האם הם נשאים במושכר שנה נוספת, אולם לאורך השנים (למעט בשנת 2021 לאור משבר הקורונה, כאמור) הצדדים חתמו על הסכמי הארכה מפורטים, לאחר הבעת הנכונות הטלפונית האמורה. בחודש נובמבר 2022 לעומת זאת, לא חתמו הצדדים על הסכם הארכה כבשנים הקודמות, וזאת חרף הבעת נכונות הנתבעת 2 להמשיך להתגורר במושכר במסגרת שיחת הטלפון. ללמדנו, כי לא היה בשיחת הטלפון כדי לשכלל הסכם להארכת תקופת השכירות בין הצדדים.

20. יתרה מזאת, השיח שהתנהל בין התובעת לבין הנתבעת 2 במסגרת שיחת הטלפון, איננו עומד בתנאים הנדרשים לכריתת חוזה, על פי **חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973** (להלן: "**חוק החוזים**"), בו נקבע בסעיף 2: **"פנייתו של אדם לחברו היא בגדר הצעה, אם היא מעידה על גמירת דעתו של המציע להתקשר עם הניצע בחוזה והיא מסויימת כדי אפשרות לכרות את החוזה בקיבול ההצעה; הפניה יכול שתהיה לציבור."**

בענייננו, לא התרשמתי מגמירות דעתה של התובעת להתקשר עם הנתבעים בהסכם הארכת השכירות לשנה נוספת; כל ששאלה התובעת את הנתבעת 2 היה האם הנתבעים מעוניינים להמשיך להתגורר במושכר. לאחר שהשיבה הנתבעת 2 בחיוב לשאלה זו, לא ציינה התובעת בפניה כי היא מאשרת לנתבעים להמשיך ולהתגורר במושכר ולהאריך את הסכם השכירות. אף העובדה כי התובעת לא ציינה באותה שיחה את ההפך, דהיינו כי היא מבקשת שלא להאריך את הסכם השכירות, אין בה כדי לשכלל הסכם בין הצדדים.

אף לא התרשמתי כי התקיימה בענייננו דרישת המסוימות, שכן בשיחת הטלפון לא הוסכמו בין הצדדים פרטים מהותיים בנוגע להארכת הסכם השכירות, כגון משך תקופת השכירות, גובה דמי השכירות ונושא הביטחונות. מובן שפרטים אלה מצאו את מקומם במסגרת הסכמי הארכת השכירות שנכרתו בין הצדדים לאורך השנים. מובן עוד כי לא ניתן לכרות הסכם שכירות מבלי שהוסכם על משך תקופת השכירות וגובה דמי השכירות.

אני קובעת אפוא כי לא התמלאו בענייננו התנאים הנדרשים לכריתת חוזה, ואין בשיחת הטלפון כדי לשכלל הסכם להארכת תקופת השכירות בין הצדדים.

קביעה זו עולה בקנה אחד אף עם עדותה של התובעת, לפיה:

"העדה, גב' סולקוביץ': אני, הייתה

לנו שיחה אחת בנובמבר, בטלפון, אבל זה, אי

אפשר לקרוא לזה אפילו,

כב' הש' האפט: אומר או, אומרים הנתבעים שאת הסכמת לחדש

את החוזה לעוד שנה. מה את אומרת?

עו"ד חוברה: בעל פה.

העדה, גב' סולקוביץ': . אני לא הסכמתי, אני לא הסכמתי וגם לא הייתה

שום הזדמנות לתאריך, לומר את האמת..."

(שורות 9-18 בעמוד 5 לפרוטוקול)

21. עוד יצוין בהקשר זה, כי הגם שהנתבעים ציינו שבידיהם הקלטה של שיחת הטלפון, הקלטה זו לא הוגשה כראיה כדין, דהיינו בצירוף חוות דעת באשר למקור ההקלטה ובצירוף תמליל, ועל כן אין בידי לקבל הקלטה זו כראיה.



חוזת מכוח התנהגות - תשלום דמי שכירות

22. לטענת הנתבעים, בעצם העובדה שהתובעת קיבלה מאת הנתבעים תשלום עבור דמי השכירות, מראש ועד לחודש מאי 2023, יש כדי ללמד על השתכללות הסכם להארכת תקופת השכירות בין הצדדים, מכוח התנהגות. אין בידי לקבל טענה זו. הדעת אינה נותנת כי תשלום דמי שכירות לבדו ישכלל הסכם שכירות, בהיעדר גמירות דעת של המשכיר, ובהיעדר מסוימות. מובן כי כל עוד הנתבעים מתגוררים בנכס, אפילו שלא בהסכמת התובעת ומבלי שבידיהם הסכם שכירות תקף, עליהם לשלם דמי שכירות לתובעת, וכי אין במחלוקת הניטשת בין הצדדים בנוגע לשאלת קיומו של הסכם שכירות תקף ביניהם, כדי לייתר תשלום דמי שכירות מצד הנתבעים לתובעת.

23. אני דוחה אפוא אף את טענת הנתבעים, וקובעת כי לא נכרת בין הצדדים הסכם בעל פה ו/או מכוח התנהגות, להארכת הסכם השכירות לאחר חודש נובמבר 2022.

קביעה זו עולה בקנה אחד אף עם ראיות שצורפו כנספחים לכתב התביעה, מהם עולה כי מספר פעמים במהלך החודשים נובמבר-דצמבר 2022 הציע הנתבע 1 לתובעת או למי מטעמה, במסגרת תכתובת בדואר האלקטרוני, לחתום על הסכם בנוגע להמשך שכירת המושכר על ידי הנתבעים. במסגרת תכתובות אלה, לא ציין הנתבע 2 כי בין הצדדים נכרת כבר הסכם בעל פה ו/או מכוח התנהגות להארכת תקופת השכירות לאחר חודש נובמבר 2022.

24. בשולי עניין זה אציין כי אין בידי לקבל את טענת השיהוי שהועלתה על ידי הנתבעים בכתב ההגנה. ודוק; כבר בחודש דצמבר 2022, כחודש לאחר שיחת הטלפון ולאחר סיום תקופת השכירות על פי הסכם השכירות שנכרת בין הצדדים בחודש נובמבר 2021, נשלח לנתבעים מכתבה של עו"ד געתון, מטעם התובעת, בו צוין כי הנתבעים מתגוררים במושכר מבלי שהם מחזיקים בהסכם שכירות תקף. לאחר מכן החליפו ביניהם הצדדים מכתבים לאורך תקופה, בחודשים דצמבר 2022 וינואר 2023, ומשלא הגיעו לעמק השווה, הוגשה תובענה זו. אינני סבורה כי התנהלות זו של התובעת עולה כדי שיהוי.

סעיף 19(א) לחוק השכירות והשאלה

25. אפילו הייתי קובעת כי בין הצדדים השתכלל הסכם להארכת תקופת השכירות, בעל פה ו/או מכוח התנהגות (וכאמור - לא כך הדבר) הרי שמהראיות שהובאו בפני עולה כי הצדדים לא הסכימו ביניהם מהי תקופת השכירות ובפרט מתי תקופה זו מגיעה לסיומה. על כן, מקובלת עליי טענת התובעת כי חל בענייננו סעיף 19(א) לחוק השכירות והשאלה, הקובע כי התובעת רשאית לסיים את הסכם השכירות על ידי מתן הודעה לנתבעים זמן סביר מראש. ובלשונו של הסעיף:

"לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני זמן סביר מראש."



בענייננו, הודיעה התובעת לנתבעים כי אין בידיהם הסכם שכירות תקף וכי הם מתבקשים לפנות את המושכר, לכל המאוחר בחודש דצמבר 2022 (לכל המאוחר, שכן המכתב לא נושא תאריך, אולם מכתב התשובה למכתב זה מטעם ב"כ הנתבעים נשלח ביום 15/12/2022) אז נשלח לנתבעים מכתבה של עו"ד געתון מטעם התובעת. מאז ועד היום, חלף "זמן סביר" זה מכבר.

מועד הפינוי

26. מהאמור עולה כי הנתבעים מתגוררים במושכר מבלי שהם מחזיקים בהסכם שכירות תקף, בכתב, בעל פה או מכוח התנהגות, ועל כן עליהם לפנותו.

27. יחד עם זאת, בהינתן כי הנתבעים אינם חבים תשלום כלשהו בגין דמי השכירות; בהינתן התרשמותי לפיה, הגם שבאופן סובייקטיבי לחלוטין, הם האמינו, באמת ובתמים כי ניתנה להם הרשות להמשיך ולהתגורר במושכר; ובהינתן בעיקר כי לנתבעים ילדים קטנים המתגוררים עמם ומשולבים בסביבתו במסגרות חינוכיות, אינני מוצאת להורות על פינוי מידי של המושכר. אני סבורה כי פינוי המושכר בתחילת חודש יולי, יאפשר לילדי הנתבעים לסיים את שנת הלימודים בטרם תפנה המשפחה את המושכר, וזאת מבלי שייגרם לתובעת נזק כלשהו.

סוף דבר

28. הסכם השכירות שנחתם בין הצדדים ובכלל כך כל תקופות האורכה שניתנו בענייננו, פקע ביום 21/11/2022, קודם למועד הגשת התובענה שבפניי. הסכם זה לא הוארך שוב, גם לא בהסכמה בעל פה או בהתנהגות.

29. בנסיבות אלה, על הנתבעים לפנות את המושכר לאחר שאין להם עוד כל זכות חזקה בו.

30. ניתן בזאת צו לפיו על הנתבעים לפנות את המושכר ולהשיבו לתובעת כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך להם או למי מטעמם, וזאת לא יאוחר מיום 1/7/2023, ובכפוף לתשלום דמי שכירות מראש עבור מלוא התקופה, בתוך 14 ימים ממועד היום. דמי השכירות יעמדו על סך של 3,623 ₪ לחודש. בהקשר זה אציין כי מתכתובות שצורפו לכתב התביעה עולה כי סכום זה מוסכם על הצדדים.

31. במהלך תקופה זו ועד פינוי המושכר על ידם, יאפשרו הנתבעים לתובעת או למי מטעמה לבצע כל פעולה הנחוצה לה לצורך השכרת הדירה לשוכרים חדשים. בכלל כך יאפשרו ביקור בה לשם הצגתה לשוכרים אפשריים, תוך תיאום מראש של 48 שעות. כל יתר תנאי הסכם השכירות משנת 2016 על הארכותיו, לרבות באשר לביטחונות, יחולו עד תום תקופה השכירות ביום 1/7/2023.

32. מובן כי אין בפסק דין זה כדי לקבוע דבר בנוגע לליקויי הבנייה במושכר.

33. פסק הדין ניתן לאכיפה כפסק דין של פינוי ללא צורך בהתראה נוספת מאת ההוצאה לפועל. למען הסר ספק, ניתן להתחיל בהליכי הפינוי הפיזי בפועל, ביום 2/7/2023 בשעה 09:00.

34. במידת הצורך (והדעת נותנת שלא יהיה בכך צורך) תסייע משטרת ישראל בפינוי.

35. הנתבעים ישלמו לתובעת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 7,500 ₪. סכום זה ישולם בתוך 30 ימים ממועד היום שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מהיום ועד יום התשלום המלא בפועל.

מזכירות בית המשפט תמציא לצדדים העתק פסק הדין, כחוק.

עמוד 7



ניתן היום, י"ב אייר תשפ"ג, 03 מאי 2023, בהעדר הצדדים.