



ת"פ 5976/01/22 - נפתלי אלוני נגד ישראל ולדמן, נוגה ולדמן

בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 5976-01-22 אלוני נ' ולדמן ואח'
תיק חיצוני:

כבוד השופט אריאל ברנר	בפני
נפתלי אלוני	התובע
	נגד
1. ישראל ולדמן	הנתבעים
2. נוגה ולדמן	

פסק דין

בפני תביעה לפינוי מושכר.

התביעה

התובע מצוין כי תקופת השכירות הסתיימה ביום 31.12.21 ולמרות דרישות הפינוי הנתבעים מסרבים לעשות כן ולפנות את הדירה.

מדובר בדירה ברחוב לוחמי הגטו 15 פ"ת חלקה 73/4 בגוש 6713 (להלן - "הדירה") שבבעלות התובע.

הדירה הושכרה לנתבעים ביום 3.1.14 ותוקף ההסכם הוארך מעת לעת והארכה האחרונה היתה עד ליום 31.12.21.

בתחילת כל שנת שכירות הנתבעים היו מפקידים בידי התובע 12 שיקים חודשיים. למרות זאת הנתבע 1 נהג להגיע לבית התובע מדי תחילת כל חודש על מנת לשלם את דמי השכירות במזומן וליטול את השיק עבור אותו חודש.

בשנת 2021 שכ"ד היה ₪ 5,000 לחודש והתובע שהחליט שלא להמשיך להשכיר את הדירה בסכום זה הודיע לנתבעים כי היה וירצו להמשיך את השכירות לשנה נוספת, דמי השכירות יעמדו על ₪ 5,500.

לאחר שהנתבעים הודיעו לתובע על סירובם לשלם הסכום המבוקש, הודיע להם התובע כי הסכם השכירות לא יוארך.

דמי השכירות של חודש 12/21 לא שולמו למרות פניות של התובע אל הנתבעים ועל כן התובע הגיש את השיק לפירעון לבנק. השיק לא כובד והסתבר מתשובת הבנק כי מדובר בחשבון סגור. מסירת שיק מחשבון סגור מהווה בין היתר הפרת

עמוד 1



ההסכם.

כמו כן הנתבעים חדלו לשלם את דמי ועד הבית וביום 13.12.21 נמסר לנתבעים מכתב דרישה לפינוי לא יאוחר מיום 31.12.21.

הנתבעים לא פינוי את הדירה למרות הדרישה ועל כן הוגשה התביעה.

ההגנה

הנתבעים הגישו כתב הגנה וטוענים כי לא הוכחה עילת תביעה בגינה ניתן לפנות את הנתבעים מהדירה ונראה כי רצון התובע להשיא רווח גבוה יותר למרות שהנתבעים עומדים בתנאי ההסכם ומשלמים שכ"ד כנדרש במשך 7 שנים.

למרות האמור בסעי' 4 להסכם בדבר הארכות ההסכם, בפועל, התובע היה משאיר בתיבת הדואר של הנתבעים מסמך הארכת חוזה לשנה ועל מסמך זה נדרשו הנתבעים לחתום, זאת נעשה באופן חד צדדי ללא אפשרות מיקוח של הנתבעים.

הנתבעים יוסיפו ויטענו כי לעתים שילמו במזומן מספר חודשים למפרע והתובע נהנה מכך.

הדרישה להעלאת הסכום ב- 500 ₪ הגיעה בהפתעה כשבועיים לפני סיום ההסכם.

הפקדת השיק למרות שבידי התובע בטוחה של 10,000 ₪ במזומן נעשתה על מנת להפעיל לחץ על הנתבעים להסכים להעלאת דמי השכירות.

ההליך

ביום 10.3.22 התקיים דיו בתובענה בו ב"כ הנתבעים ביקש לחקור את התובעים ומאחר שלא ניתן היה לעשות כן באותו מועד נדחה הדיון דחיה קצרה ליום 13.3.22.

ביום 13.3.22 הוגשה בקשת דחייה לאור מצב רפואי של הנתבע 1 והדיון נדחה ליום 17.3.22.

ביום 14.3.22 הוגשה בקשה נוספת לדחיית מועד הדיון והפעם מסיבות דתיות בשל העובדה כי הדיון נקבע ליום בו חל תענית אסתר. הבקשה נדחתה לאור אי צירוף הסכמת הצד שכנגד ומכל מקום יום תענית אסתר אינו פגרת בימ"ש אלא



מהווה יום דיונים רגיל.

ישיבת ההוכחות התקיימה כאמור ביום 17.3.22 ושמעתי עדותם של התובע ושל הנתבעת 2.

לאחר סיום שמיעת העדויות סיכמו ב"כ הצדדים טענותיהם בע"פ.

הכרעה

המחלוקת להכרעה בתיק הינה האם היו זכאים הנתבעים להאריך את הסכם השכירות לשנה נוספת או לאו ובמקרה זה היה עליהם לפנות את הדירה בסוף דצמבר 2021.

כפי שצוין לעיל, עובדות שאין עליהם מחלוקת, על פי הסכם השכירות מיום 3.1.14 (סע' 4) תקופת האופציה האחרונה הסתיימה ביום 31.12.16. מאותו מועד הגיעו הצדדים לנוהג בו לפני תום תקופת שכירות מניח התובע מסמך הארכת תקופת השכירות ולאחר חתימות שני הצדדים ועמידה בדרישות - מוארך הסכם השכירות.

אין מחלוקת כי נספח ג' לכתב התביעה הוא מסמך הארכת השכירות האחרון שנחתם ע"י שני הצדדים.

הוכח בפני כי למרות האמור בהסכם השכירות, לגבי אופן הארכתו לתקופות אופציה הגיעו הצדדים להסכם בהתנהגות לפיו על מנת שתקופת השכירות תוארך לשנה נוספת, התובע מניח מסמך הארכת השכירות בתיבת הדואר, הנתבעים היו חותמים עליו וגם התובע (לאחר מכן) והנתבעים היו מוסרים 12 שיקים עבור דמי השכירות.

דע עקא כי לגבי התקופה הנוכחית, הנתבעים לא חתמו על מסמך הארכת השכירות ועל כן היא לא הוארכה !!

כאשר הניח התובע את מסמך הארכת השכירות עם תנאים שונים, היווה הדבר מסירת הצעה לצורך קבלת הסכמת הנתבעים (הקיבול). כאשר הנתבעים ביקשו לקבל את ההצעה, היו מביעים הסכמתם ואת הקיבול בחתימתם על גבי המסמך וקבלת תנאיו לרבות עמידה ביתר הדרישות.

בפתק האחרון שהונח בתיבת הדואר (נ/1) אומר התובע:

"למשפ' ולדמן - שלום רב,

מצורפת הארכת השכירות בשנה נוספת החל מיום 1.1.2022,



ע"ס - 5500 ₪ כל אחד".

לנ/1 צורף מסמך הארכת השכירות נ/2.

מסירת נ/2-1 מוכיחה את רצונו של התובע להאריך את הסכם השכירות. אמנם במסמך זה ציין דמי שכירות גבוהים יותר אך לא הוכח שהסכום המבוקש אינו סביר ומכל מקום הדבר היווה, בהתאם לנוהג שבין הצדדים, כמסירת הצעה לקיבול.

הנתבעים לא קיבלו את ההצעה וביום 13.12.21 שלח אליהם ב"כ התובע מכתב דרישה לפינוי בגין הפרות ההסכם וסיומו.

אין גם חולק כי במועד משלוח המכתב, הנתבעים טרם שילמו את שכר הדירה לחודש דצמבר למרות החובה לעשות כן בתחילת החודש.

הנתבעים ידעו כי עליהם לחתום על מסמך הארכת השכירות בטרם תסתיים תקופת השכירות הרלוונטית כפי שנהגו עובר לכך וכשהתמהמהו ולא עשו כן, זכאי התובע להסיק כי הצעתו לא נתקבלה ועל כן אינה תקפה יותר.

כמו כן כאשר התובע ביקש להפקיד אחד השיקים שנמסרו כתשלום דמי שכירות, הסתבר כי מדובר בשיק שניתן מחשבון סגור (ראה ת/1). מסירת שיק מחשבון סגור אינה כחוק ומהווה גם היא הפרת הסכם השכירות.

מכל האמור לעיל זכאי היה התובע להודיע לנתבעים על סיום תקופת השכירות ולדרוש מהם לפנות את הדירה.

מדובר בנכס שבבעלות התובע וכי הנתבעים התגוררו בו ברשות שניתנה להם וכאשר רשות זו הסתיימה בין אם בתום תקופת השכירות ובין לאור הפרות הסכם שכירות, הרי שעליהם לפנות את הנכס ולהשיבו לתובע.

לאור כל האמור לעיל התביעה מתקבלת ואני מחייב את הנתבעים לפנות את הדירה מכל אדם ו/או חפץ, לא יאוחר מיום 28.4.22 בשעה 16.00.

הנתבעים ישלמו לתובע את הוצאות המשפט ושכ"ט עו"ד בסך של 5,000 ₪.

ניתן היום, י"ז אדר ב' תשפ"ב, 20 מרץ 2022, בהעדר

עמוד 4



הצדדים.