



## ת"פ 66692/01/22 - מר שמעוני רביבו נגד תומר הימלבלאו, סיון הימלבלאו

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 66692-01-22 רביבו נ' הימלבלאו ואח'

|                                 |                                         |
|---------------------------------|-----------------------------------------|
| בפני<br>תובעים<br>נגד<br>נתבעים | כבוד השופט גד ארנברג<br>מר שמעוני רביבו |
| מעמד. כינוי צד ג'               | 1. תומר הימלבלאו<br>2. סיון הימלבלאו    |

### פסק דין

בפני תביעה לפינוי הנתבעים מדירה שהושכרה להם, הנמצאת בקומה 8 של בנין ברחוב יהלום 4, באר יעקב, גוש 167 חלקה 196 (להלן "הדירה").

על פי הסכם השכירות, שנחתם בין רוברט רביבו כמשכיר לבין הימלבלאו סיון ותומר כשוכרים, הדירה הושכרה לשנה, החל מיום 1.5.21 ועד יום 31.4.22. לשוכרים ניתנה אופציה לשכור את הדירה לשנה נוספת באותם תנאים.

ביום 31.1.22 הוגשה תביעה על ידי מור שמעוני רביבו (להלן "התובעת"), נגד השוכרים הנתבעים. בתביעה זו ביקשה התובעת להורות על פינוי הנתבעים בתום תקופת השכירות ללא האופציה. לטענתה, הנתבעים הפרו הסכם השכירות בכך שהפעילו בדירה עסק, בעוד היא הושכרה למגורים בלבד. כמו כן, לטענתה, הנתבעים לא שילמו את הארנונה, וכתוצאה מכך הוטל עיקול אצל המשכיר. עוד נטען כי הנתבעים מונעים מעובדי הקבלן להיכנס לדירה ולבצע בה תיקוני בדיק (מדובר במבנה חדש).

בתביעה נטען, כי יש כוונה למכור את הדירה, ולפיכך מבוקש פינוי. התובעת אף טוענת, כי נוהל מו"מ בין הצדדים לפינוי מוקדם, אך הנתבעים העלו דרישות כספיות מוגזמות.

הנתבעים טוענים, כי לא היתה כל הפרת הסכם מטעמם. לטענתם, הסיבה היחידה להגשת תביעה זו היא רצונה של התובעת למכור את הדירה ולהפר את ההסכם. לדבריהם, הסיבה שהסכימו לשכור את הדירה היתה האופציה לשנה נוספת, שכן הם ידעו בעת השכירות שהם צריכים דירה לשנתיים עד שיסתיים להיבנות הפרויקט בו הם קנו דירה. לטענתם, אין בדירה כל עסק, הנתבעת עובדת כשכירה ולא הפעילה שום עסק בבית. לענין הארנונה, לטענתם הם



הגישו מיד עם כניסתם לדירה בקשה לעיריה להסב את חיוב הארנונה על שמם ורק מתוך טעות הבקשה לא נקלטה. כיוון שהדואר מהעיריה מגיעה לדירת המשכיר, הם לא ידעו על כך, ומיד (יום למחרת) שנודע להם על כך שולם מלוא סכום החיוב.

לגבי כניסת הקבלן, טוענים הנתבעים, כי מלבד פעם אחת שהתבקשה כניסה תוך 12 שעות והם לא היו ערוכים לכך, ולפיכך לא אישרו את הכניסה. בכל פעם אחרת שהתבקשה כניסה תוך התראה מספקת מראש הם אישרו כניסה לצורך תיקונים.

לדיון שנקבע, המשכיר לא התייצב. התייצבו ביתו שרשומה כתובעת, אף על פי שהיא אינה המשכירה, ורעייתו בלבד. הצדדים חזרו על טענותיהם ולאחר עיון בהם מצאתי שאין מקום להיעתר לתביעה.

מושכל ראשון בדיני החוזים הוא, שחובה יש לקיים. משניתנה לשוכרים אופציה בהסכם לשכור את הדירה לשנה נוספת, יש לקיים תנאי זה, אלא אם כן יש סיבה טובה ומוצדקת שלא לעשות כן. בנדון דנן, הנתבעים טענו, וטענה זו לא נסתרה, שהאופציה שניתנה להם היתה מבחינתם תנאי הכרחי, שכן הם ידעו מראש שיזדקקו לדירה לשנתיים, לפיכך, בצדק, מסרבים הנתבעים לפנות את הדירה בחלוף שנה בלבד.

הנטל להוכחת הפרת ההסכם מוטלת על התובע - המשכיר. המשכיר לא התייצב כלל לדיון, לפיכך ברור שהוא לא יכול היה להוכיח את תביעתו, ואולם גם ביתו ורעייתו שהתייצבו לא הוכיחו אף אחת מטענותיהם.

עיון בהסכם מלמד, כי גם אם מופרים התנאים יסודיים בהסכם, האפשרות לבטלו היא רק אם ההפרה לא תוקנה תוך 30 יום מיום ההתראה בכתב על ההפרה (סעיף 9 להסכם השכירות). בנדון דנן לא היתה כל הפרה שלא תוקנה תוך 30 יום. גם אם אתייחס לאי תשלום הארנונה כהפרה, ולא ברור שיש להתייחס אליה כך לאור טענת הנתבעים בענין, הרי שזו תוקנה תוך יום אחד מהיום שנמסרה לנתבעים התראה בענין.

המסקנה היא אפוא, שלא הוכחה כל הפרה המזכה את המשכיר (שכאמור אינו התובע בהליך זה) לדרוש את ביטול ההסכם, וממילא חזרנו למושכלת היסוד לפיה יש לעמוד בהסכם. ההסכם כולל, כאמור, תקופה נוספת של שכירות לשנה נוספת, ולפיכך על המשכיר לעמוד גם בתנאי זה. כמובן שעל הנתבעים לעמוד בכל תנאי ההסכם בשנת האופציה.

התוצאה היא אפוא, שהתביעה נדחת, ואני מחייב את התובעת בהוצאות הנתבעים ושכ"ט עו"ד בסך 2500 ₪.

ניתן היום, כ"ו אדר ב' תשפ"ב, 29 מרץ 2022, בהעדר הצדדים.

