



## ת"פ 17905/01/23 - רונן רוט נגד אהרון לוי

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"פ מ 17905-01-23 רוט נ' לוי

לפני כבוד השופט טל פישמן לוי

התובע: רונן רוט

נגד

הנתבע: אהרון לוי

### פסק דין

#### פתח דבר

1. לפני תביעה לפינוי מושכר שהגיש התובע כנגד הנתבע, במרכז דירת מגורים בת 2 חדרים ברחוב אלעזר בן עזריה 12 בעיר יפו (להלן: "המושכר", "הדירה" או "הנכס"). אע"פ, כי הצדדים לא צירפו נסח רישום מקרקעין וכי במסמכים מסוימים מצוין כי מספר הדירה הוא 12 ובמסמכים אחרים מצוין 14. כך, גם לא צוינו מספרי הגוש והחלקה.
2. התובע הוא הבעלים של המושכר.
3. הנתבע הוא אדריכל במקצועו והוא השוכר אשר מתגורר בנכס.
4. ביום 29.3.2021 נחתם בין הצדדים הסכם שכירות לפיו הדירה תושכר לנתבע למשך 12 חודשים, קרי עד ליום 31.3.2022. במסגרת ההסכם נקבעו דמי השכירות לסך של 5,900 ₪ מדי חודש.
5. בין הצדדים קיימות מחלוקות רבות בדבר הפרת ההתחייבויות אשר נקבעו בהסכם, לרבות תשלומי דמי שכירות במלואם ובמועד, חובת גילוי ותום לב, עמידה בערבויות המתחייבות, וכן מחלוקות בדבר השקעות כספיות שבוצעו במושכר על ידי הנתבע. דרישות קודמות של התובע לפינוי המושכר לא נענו ועל כך הוגשה תביעה זו.

#### תמצית טענות הצדדים

##### טענות התובע

6. בכתב תביעתו טוען התובע כי הנתבע הפר התחייבויותיו בהתאם להסכם השכירות שהיה נהוג בין הצדדים, וכי הוא למעשה פוּשט רגל אשר נמנע מלגלות את מצבו המשפטי והכלכלי. בתוך כך, הנתבע נמנע מלמסור שיקים להבטחת תשלומי שכר הדירה וכן נמנע מלשלם את דמי השכירות כנדרש ולהעביר את החשבונות השוטפים על שמו כמחזיק בנכס.
7. עוד צוין, כי התובע כלל לא חתם על הסכם השכירות החדש אשר מעניק לנתבע תקופת שכירות נוספת ועל כן לא קיים בין הצדדים חוזה תקף.



8. התובע טוען כי על אף התראות חוזרות לתיקון ההפרות, הנתבע לא פעל לשם עמידה בהתחייבויותיו, ודרישותיו של התובע לא נענו. לא זו בלבד, אלא שהנתבע החל להלך עליו אימים ואף להכפישו.
9. עוד מוסיף התובע, כי הנתבע הפך את הדירה למשרד והוא מנהל ממנה את עסקיו, וכל זאת בניגוד מוחלט להוראות הסכם השכירות.
10. התובע דוחה מכל וכל את טענות הנתבע לפיהן הנתבע עמד בתשלומים המתחייבים ופעל על פי דרישות התובע. התובע טוען שהגנתו של הנתבע היא הגנת בדים וכי כל ניסיונותיו להראות כי פרע את חובו ועמד בתשלומים- כשלו. הנתבע לא הראה כל אסמכתה או אישור לכך שאינו מצוי כעת בחוב כלפי התובע.
11. התובע חוזר ומדגיש כי הנתבע הסתיר פרטים מהותיים, שיקר לבית המשפט והשתמש לרעה בהליך המשפטי. עוד מעלה התובע, כי טענותיו של הנתבע הן בבחינת הודאה והדחה, כך שלמעשה הנטל עובר לכתפי הנתבע להוכיח טיעוניו, והוא לא הצליח להוכיח גרסתו.

## טענות הנתבע

12. ראשית טוען הנתבע, כי מדובר בתביעת שהוגשה בחוסר תום לב מובהק ותוך ניסיון לפנות את השוכר מדירתו בדרך של סחיטה ותאוות בצע.
13. לטענת הנתבע, הוא מתגורר בדירה עם ילדו הקטין בן ה-3 והתובע דרש ממנו לפנות את הנכס בפרק זמן בלתי אפשרי של 12 שעות בלבד, וכל זאת רק משום שלא נענה לדרישות התובע בהעלאת שכר הדירה בגובה של כ-20%. לטענת הנתבע, הוא היה מוכן לעמוד במרבית דרישותיו החדשות של התובע עת התכוונו הצדדים לחתום על חוזה שכירות חדש, וכן הסכים להעמיד לרשותו ערבויות ושיקים להנחת דעתו. חרף נכונותו זו של הנתבע, התובע התנה את עצם קיום ההסכם בהעלאה מיידית וחריגה של דמי השכירות ובתנאים חדשים הדורשים מהנתבע וויתור על ריהוט ושיפורים שונים במושכר, וכל זאת בחוסר תום לב קיצוני.
14. הנתבע מחדד כי מדובר בדירת סטודיו ייחודית ביפו, וכי הנתבע כאדריכל הטביע את חותמו הייחודי במושכר בכישרון, בניסיון עשיר ובעמל רב, והכל בהסכמת התובע. הנתבע מוסיף, כי התובע היה מודע היטב לעיסוקו כאדריכל שכיר ולשימוש בסטודיו גם לצורך עבודתו כאדריכל. הנתבע מצוין עוד, כי נתלה שלט בפתח המושכר באשר להיותו בית עסק, וכי אף התובע עצמו הפיק הנאה משיתוף פעולה עסקי והפניית לקוחות דרך הנתבע.
15. בנוסף, הנתבע חולק על הטענה לפיה החשבונות לרשויות השונות לא הועברו על שמו. הנתבע צירף אסמכתאות המעידות על תשלומים שוטפים וסדירים של חשבונות חשמל ותיעוד לפיו חשבון הארנונה נושא את שמו.
16. הנתבע שב ומציין שהוא עומד בכל התחייבויותיו הכספיות כלפי התובע וזאת בסיוע משפחתו וחבריו. עוד טוען הנתבע, כי אופן תשלום דמי השכירות והביטחונות המבוקשים שונו בהסכמה ובהתנהגות על ידי הצדדים, ולאורך חודשים רבים לא נשמעה כל טענה בעניין. הנתבע עומד על כך שלא בוססו עילות התביעה וכי גרסאותיו של התובע אינן מתיישבות.
17. לטענת הנתבע, התובע היה מודע היטב גם למצבו הכספי ולא ראה בכך עניין מהותי, באשר דמי השכירות שולמו באופן שוטף וללא כל טענה לחוב. נושא חדלות הפרעון כלל אינו מהווה הפרה וכחזוק לכך ניתן



לראות שלא הייתה הימנעות מבחינת התובע להמשיך הישארות הנתבע במושכר לרבות חתימה על הסכם חדש בתנאים שדרש. הנתבע מכחיש מכל וכל טיעוניו של התובע ביחס להטעיה בדבר מצבו המשפטי וטוען כי מעולם לא הפריע לנתבע שהתשלום מבוצע בדרך של העברות בנקאיות או במזומן במקום במסירת שיקים. הנתבע טוען כי התובע לא העלה כל התראה בדבר הפרה כלשהי מצד הנתבע והסכים להמשיך ההתקשרות בדרך של שתיקה והתנהגות. עוד מציין, כי דמי השכירות שולמו מראש וכי הנתבע היה ביתר זכות של חודשים קדימה.

## דין והכרעה

18. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות שהוגשו על ידי הצדדים, בחנתי את העדויות שנשמעו במהלך הדיון שהתנהל בפניי ושקלתי את נסיבות העניין, הגעתי לכלל מסקנה לפיה יש לקבל את התביעה ולהורות על פינוי המושכר, וזאת מן הטעמים שיפורטו מטה.

19. ראשית יאמר, כי הסכם השכירות הראשון עליו חתמו הצדדים הסתיים ביום 31.3.2022 ובחלוף 12 חודשים ממועד כריתתו. לאחר הסכם זה חתמו הצדדים על הסכם שכירות חדש לתקופה שמיום 1.4.2022 ועד ליום 31.3.2023. מבלי להידרש לניתוח ההסכם, ברי לכל כי גם פרק הזמן הזה חלף. לצד האמור, עולה טענתו של הנתבע לפיה קיימת תקופת שכירות נוספת עליה הסכימו הצדדים, וכי הוא למעשה מימש את האופציה להארכת התקופה כפי שזו באה לידי ביטוי בתוספת להסכם החדש.

20. בהקשר זה אעיר, כי הזכות להארכת החוזה בדרך של מימוש אופציה אינה זכות הקנויה לנתבע. עיון בהסכם עליו חתמו הצדדים מיום 3.4.2022 מעלה כי ההסכם אינו נוקט במילים - "לשוכר תעמוד תקופה אופציה" או "השוכר זכאי לאופציה", אלא הוא נוסח כך שהמשכיר **יבחן** את האפשרות להעניק אופציה, אך אין היא מוענקת באופן אוטומטי. כפי שאנו למדים, המשכיר בחר שלא להעניק את תקופה האופציה ואינו מסכים להארכת החוזה. בנסיבות אלה, נראה כי לא עומדת לשוכר תקופת האופציה וכי המשכיר מתנגד בתוקף להמשיך ההתקשרות בין הצדדים. עוד יודגש, כי כתב התביעה הוגש בחודש ינואר 2023, עוד בטרם הסתיימה תקופת השכירות על פי ההסכם מיום 3.4.2022. כבר במועד זה העלה התובע דרישתו לסיום ההתקשרות, כך שלא נותר ספק באשר לרצונו לפנות את הנתבע מהמושכר ולא לאפשר את מתן האופציה, כך שלתוספת אין למעשה תחולה בשלב זה.

21. באשר לטענת הנתבע לפיה קיים הסכם חדש שנחתם בין הצדדים וממנו עולה כי הנתבע רשאי לשהות בנכס עד לשנת 2025, אציין כי התוספת להסכם זה מעלה שמדובר בהסכמות הנשענות על כך שהמושכר ישמש כמגורים בלבד, וזאת בניגוד לשימוש שעושה הנתבע במקום, אך לעמדתו הוא.

22. זאת ועוד, אני מקבלת את עמדת התובע לפיה הוא אינו מעוניין להשכיר את הדירה לאדם המצוי בקשיים כלכליים (ואיני קובעת מסמרות בשאלת היותו פושט רגל או בהליכי חדלות פירעון), אשר קיים ספק בדבר הבטוחות והערבויות אשר הוא יכול לספק.

23. יחד עם זאת, אני מקבלת את טענותיו של הנתבע ביחס להשקעות שבוצעו בנכס, וזאת בין השאר לאור התמונות שהוצגו בפני בית המשפט, ואני אכן נוטה להאמין שהושקעו משאבים רבים לשם שדרוגו, השבחתו וטיפולו של המושכר. אולם הדבר אינו מקנה לנתבע זכות לשהות במושכר בניגוד להסכמת התובע.

24. לאחר שעיינתי בראיות שהוצגו ושמעתי את עדויות הצדדים, הגעתי למסקנה לפיה התובע הביע רצונו לסיים את ההתקשרות בין הצדדים על בסיס טענות להפרה של חוזה השכירות, וכי נכון לרגע זה לא קיים



הסכם שכירות חתום ובר תוקף בין הצדדים והאופציה אשר מופיעה בהסכם בין השניים לא נכנסה לתוקפה.

25. לפיכך, ובהתבסס על האמור לעיל, אין מנוס מקבלת התביעה. אני רואה לנכון לקבוע את מועד הפינוי ליום 15.8.2023, וזאת על מנת להעניק לנתבע שהות מספקת לשם התארגנות ומציאת דירה חלופית. מובהר בזאת, כי על מנת שהנתבע יהיה זכאי לממש את השהות בת ה-60 ימים עד למועד הפינוי, עליו לשלם מראש את דמי השכירות עבור תקופה זו, וכן לדאוג להסדרת התשלומים השוטפים הנוספים במלואם ובמועדם.

## סוף דבר

26. התביעה מתקבלת.

27. ניתן בזאת צו לפיו על הנתבע לפנות את המושכר מושא התובענה - דירת מגורים בת 2 חדרים ברחוב אליעזר בן עזריה 12 ביפו (להלן: "**המושכר**") - ולהשיבו לתובע כשהוא ריק מכל אדם וחפץ השייך לו או למי מטעמו, וזאת לא יאוחר מיום 16.07.2023 בשעה 12:00.

28. יחד עם זאת, ככל שעד ליום 25.06.23 הנתבע ישלם לתובע את מלוא דמי השכירות והתשלומים הנלווים לאחזקת הדירה עבור החודשיים הבאים (ככל שאלו לא שולמו זה מכבר), הרי מועד הפינוי יידחה ליום 15.08.23 בשעה 12:00.

29. יובהר כי תביעה זו עניינה בפינוי המושכר בלבד, כאשר את טענותיהן הכספיות של הצדדים, לרבות השקעות כספיות, נזקים, קיזוזים והתחשבנויות אחרות, רשאים הצדדים להביא בהליך נפרד בפני הגורם הרלוונטי.

30. הנתבע יישא בהוצאות התובע בסך כולל של 5,000 ₪ אשר ישולמו תוך 45 ימים.

ניתן היום, כ"ט סיוון תשפ"ג, 18 יוני 2023, בהעדר הצדדים.