

ת"פ 19934/04 - אתיאל כהן נגד יצחק בר, אליאן בר

בית משפט השלום בכפר סבא

תפ"מ 22-04-19934 כהן נ' בר ואח'
תיק חיזוני:

בפני	כבוד השופט איתן רגב
תובע	אתיאל כהן
נגד	1. יצחק בר
נתבעים	2. אליאן בר

פסק דין

- לפני תביעה להורות על פינוי הנتابעים מהמושכר ששכו מהתובע, ברח' יאיר שטרן 8/11, רעננה (גוש 7649 חלקה 307) (להלן: **המושכר**).
- התובע טוען כי מכח הסכם שכירות שנכרת בין הצדדים במרץ 2021 היה על הנتابעים לשלם דמי שכירות בשיעור שהוסכם (סכום נתון לתקופת שכירות ראשונה בת שנה וסכום אחר, גבוה יותר, לתקופת שכירות נוספת בהתאם לאופציה מוסכמת להארכת תקופת השכירות לשנתיים נוספות).
- تبיעה ראשונה שהגיש התובע נגד הנتابעים (תפ"מ 21-09-9456) נדחתה על ידי בית משפט זה בפסק דין מיום 17.2.22. בפסק הדין נקבע כי הנتابעים מסרו לידי התובע המחאות על חשבן שכר הדירה, וכי הוא, מטעמי, נמנע מהפקין. לפיכך, נמצא כי לא עלה בידי התובע להראות שהנתבעים הפרו את הסכם בכך שלא שילמו את דמי השכירות המוסכמים והتبיעה נדחתה.
- במסגרת פסק דין הורה בית המשפט כי חוב דמי השכירות ישולם בפרק זמן שנקבע, וכי תקופת האופציה תיקנס לתקוף בכפוף להמצאת אישור על הארכת תוקף הבדיקות והמצאת המחאות ביחס לתקופת השכירות המוארcta.
- התובע טוען כי הנتابעים עשו דין לעצם והעמידו את חוב דמי השכירות בגין לשנה הראשונה על סכום השקלות 4-11 חודשים בלבד (בצירוף טענה כי הובטח להם חדש חינם על חשבן השיפוצים במושכר). בהתאם, שילמו סך 00 73,000 ₪ ולא 87,600 ₪ כפי שהיא עליהם לשלם (ואף זה, לעומת התובע, לא הסכם המלא - גם לו התקבל טענת הפחתת דמי השכירות של חדש).
- בנוסף, טוען התובע, לא העבירו הנتابעים את אישור על הארכת תוקף הבדיקות ולא המציאו המחאות לתקופת ההארכה.

7. בכתוב הגנה שבו הנتابעים וטענו כי הובטח להם, על ידי אחוותם של התובע ומיוופת הכוח שלו, כי ישולם על 11 חודשים שכירות בלבד והזכיר שאין מחלוקת תשלום סך 73,000 ₪. בנוסף, לטענתם ישולם הנتابעים סך 7,300 ₪ נוספים שלא צוינו על ידי התובע בכתב התביעה - וישולם את מלא דמי השכירות המגיעים לתובע בגין השנה הראשונה.

8. בדין חזרו הצדדים על עיקרי טענותיהם.
9. ב"כ התובע הזכיר בלבד מהחלוקת לעניין תשלום חוב דמי השכירות לא קיימו הנتابעים את התנאים הנוספים (לענין המחאות והבטחות), והוסיף והזכיר הטענות לעניין תיאום הביקורים בנכס.
10. ב"כ הנتابעים השיב וחזר על הטענות לעניין העדרו של חוב, וכן ציין כי בידי התובע בטוחות שהיה עליו להסביר והמחאות פתוחות לארנונה ולהשמל. כן נטען כי בנגד עבר, בעת בידי הנتابעים להמציא המחאות שלהם, והם לא נדרשים עוד לעזרתו של צד שלישי (שלא יחדש את הבטחות עד שיושבו לו הבטחות הקיימות).
11. שאלת החוב הכספי שנותר, או שנפרע, ביחס לשנת השכירות הראשונה אינה חלק מההילך שלנו. תק' 81(א) לתקנות סדר הדין האזרחי קובעת במפורש כי **"تبיעה לפניו מושכר לפי פרק זה לא תכיל סעדים נוספים והתובע רשאי לטעום בהlein נפרד, ללא צורך בקבלת רשות מבית המשפט, סעדים נוספים בשל אותה עיליה"**. נקודה זו תבחן, לפיכך, בהילך מתאים - אם וכאשר לא יעלה בידי הצדדים להגעה להסכמות שיבחרו המחלוקת ביניהם, וככל שתוגש תביעה כאמור בהילך המתאים.
12. שאלת קיומם של התנאים הנוספים לשם הארכת תוקף הסכם השכירות, כך נדמה, לא שנויה בחלוקת. הנتابעים לא כופרים בכך שלא מסרו לידי התובע, או מי מטעמו, המחאות כפי שנקבע שעליים לעשות ומאשרים במפורש כי לא האריכו את תוקף הבטחות לתקופת השכירות הנוספת. די בכך על מנת שייקבע כבר עתה כי תקופת השכירות המוסכמת הסתיימה שלא הוארכה, וכי על הנتابעים לפנות את המושכר.
13. לפנים משורת הדין ניתנת בזאת לנتابעים ארכה לתקן מחדריהם, בהתאם לקבוע בפסק הדין בהילך הקודם ונזכר לעיל - וזאת תוך 10 ימים מהיום (ימי הפגה יבואו במנין הימים). ככל שכך יעשה תיקנס לתקופת ההארכה של ההסכם בין הצדדים, בהתאם לתנאים הקבועים בו.
14. ככל שלא יעשו כן, ניתן בזאת פסק דין המורה על פינויים מהמושכר, כמוzeitig בכתב התביעה. הנتابעים יפנו את המושכר וייחזרו אותו לתובע כשהוא פניו מכל אדם וחוץ, לא יותר מיום 15.8.22, 16:00.
15. נכון האמור ולאור מחדרי הנتابעים, שאלצו את התובע לשוב ולפנות לבית המשפט לשם קבלת הסעדים שנקבעו, אני מחייבם לשלם לתובע ש"ט עו"ד בסך 6,408 ₪ ובהוצאות המשפט בסך 669 ₪ (אגרת בית משפט). אלו ישולם תוך 30 ימים (וללא קשר לשאלה אם יוכל להשאר במושכר בהתאם לחוזה המואר או שיפנו אותו על פי פסק דין שלעיל), שאם לא כן ישאו הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

ניתן היום, כ' תמוז תשפ"ב, 19 יולי 2022, בהעדר הצדדים.