



ת"פ 19934/04/22 - אתיאל כהן נגד יצחק בר, אליאן בר

בית משפט השלום בכפר סבא

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

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

פסק דין

1. לפני תביעה להורות על פינוי הנתבעים מהמושכר ששכרו מהתובע, ברח' יאיר שטרן 11/8, רעננה (גוש 7649, חלקה 307) (להלן: **המושכר**).
2. התובע טוען כי מכח הסכם שכירות שנכרת בין הצדדים במרץ 2021 היה על הנתבעים 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).
3. תביעה ראשונה שהגיש התובע נגד הנתבעים (תפ"מ 9456-09-21) נדחתה על ידי בית משפט זה בפסק דין מיום 17.2.22. בפסק הדין נקבע כי הנתבעים מסרו לידי התובע המחאות על חשבון שכר הדירה, וכי הוא, מטעמיו, נמנע מלהפקידן. לפיכך, נמצא כי לא עלה בידי התובע להראות שהנתבעים הפרו את ההסכם בכך שלא שילמו את דמי השכירות המוסכמים והתביעה נדחתה.
4. במסגרת פסק הדין הורה בית המשפט כי חוב דמי השכירות ישולם בפרק זמן שנקצב, וכי תקופת האופציה תיכנס לתוקף בכפוף להמצאת אישור על הארכת תוקף הבטחונות והמצאת המחאות ביחס לתקופת השכירות המוארכת.
5. התובע טוען כי הנתבעים עשו דין לעצמם והעמידו את חוב דמי השכירות ביחס לשנה הראשונה על סכום השקול ל-11 חודשי שכירות בלבד (בצירוף טענה כי הובטח להם חודש חינם על חשבון השיפוצים במושכר). בהתאם, שילמו סך 73,000 ₪ ולא 87,600 ₪ כפי שהיה עליהם לשלם (ואף זה, לעמדת התובע, לא הסכום המלא - גם לו תתקבל טענת הפחתת דמי השכירות של חודש).
6. בנוסף, טוען התובע, לא העבירו הנתבעים את האישור על הארכת תוקף הבטחונות ולא המציאו המחאות לתקופת ההארכה.



7. בכתב ההגנה שבו הנתבעים וטענו כי הובטח להם, על ידי אחותו של התובע ומיזפת הכוח שלו, כי ישלמו על 11 חודשי שכירות בלבד והזכירו שאין מחלוקת ששילמו סך 73,000 ₪. בנוסף, לטענתם שילמו הנתבעים סך 7,300 ₪ נוספים שלא צוינו על ידי התובע בכתב התביעה - ושילמו את מלוא דמי השכירות המגיעים לתובע בגין השנה הראשונה.
8. בדיון חזרו הצדדים על עיקרי טענותיהם.
9. ב"כ התובע הזכיר שלבד מהמחלוקת לעניין תשלום חוב דמי השכירות לא קיימו הנתבעים את התנאים הנוספים (לעניין ההמחאות והבטחות), והוסיף והזכיר הטענות לעניין תיאום הביקורים בנכס.
10. ב"כ הנתבעים השיב וחזר על הטענות לעניין העדרו של חוב, וכן ציין כי בידי התובע בטוחות שהיה עליו להשיב והמחאות פתוחות לארנונה ולחשמל. כן נטען כי בניגוד לעבר, כעת בידי הנתבעים להמציא המחאות משלהם, והם לא נדרשים עוד לעזרתו של צד שלישי (שלא יחדש את הבטחות עד שיושבו לו הבטחות הקיימים).
11. שאלת החוב הכספי שנתר, או שנפרע, ביחס לשנת השכירות הראשונה אינה חלק מההליך שלפני. תק' 81(א) לתקנות סדר הדין האזרחי קובעת במפורש כי **"תביעה לפינוי מושכר לפי פרק זה לא תכיל סעדים נוספים והתובע רשאי לתבוע בהליך נפרד, בלא צורך בקבלת רשות מבית המשפט, סעדים נוספים בשל אותה עילה"**. נקודה זו תיבחן, לפיכך, בהליך מתאים - אם וכאשר לא יעלה בידי הצדדים להגיע להסכמות שיבהירו המחלוקת ביניהם, וככל שתוגש תביעה כאמור בהליך המתאים.
12. שאלת קיומם של התנאים הנוספים לשם הארכת תוקף הסכם השכירות, כך נדמה, לא שנויה במחלוקת. הנתבעים לא כופרים בכך שלא מסרו לידי התובע, או מי מטעמו, המחאות כפי שנקבע שעליהם לעשות ומאשרים במפורש כי לא האריכו את תוקף הבטחות לתקופת השכירות הנוספת. די בכך על מנת שייקבע כבר עתה כי תקופת השכירות המוסכמת הסתיימה משלא הווארכה, וכי על הנתבעים לפנות את המושכר.
13. לפני משורת הדין ניתנת בזאת לנתבעים ארכה לתקן מחדליהם, בהתאם לקבוע בפסק הדין בהליך הקודם וכנזכר לעיל - וזאת בתוך 10 ימים מהיום (ימי הפגרה יבואו במניין הימים). ככל שכך יעשה תיכנס לתוקף תקופת ההארכה של ההסכם בין הצדדים, בהתאם לתנאים הקבועים בו.
14. ככל שלא יעשו כן, ניתן בזאת פסק דין המורה על פינויים מהמושכר, כמצוי בכתב התביעה. הנתבעים יפנו את המושכר ויחזירו אותו לתובע כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, לא יאוחר מיום 15.8.22, 16:00.
15. נוכח האמור ולאור מחדלי הנתבעים, שאילצו את התובע לשוב ולפנות לבית המשפט לשם קבלת הסעדים שנקבעו, אני מחייבם לשלם לתובע שכ"ט עו"ד בסך 6,408 ₪ ובהוצאות המשפט בסך 669 ₪ (אגרת בית משפט). אלו ישולמו בתוך 30 ימים (וללא קשר לשאלה אם יוכלו להשאר במושכר בהתאם לחוזה המוארך או שיפנו אותו על פי פסק הדין שלעיל), שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.



זכות ערעור כחוק.

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