



ת"פ 46781/10/22 - רחל פז, טליה קרמרמן נגד דוד מילגרום, ענת מילגרום

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 46781-10-22 פז ואח' נ' מילגרום ואח'

לפני כבוד סגנית הנשיא, השופטת כרמלה האפט
התובעים: 1. רחל פז
2. טליה קרמרמן
נגד
הנתבעים: 1. דוד מילגרום
2. ענת מילגרום

פסק דין

1. תביעה לפינוי מושכר חופשי - דירה בת 5 חדרים המצויה בקומה השביעית בבניין ברחוב יהודה הנשיא 39 בתל-אביב וידועה כגוש 6630 חלקה 517 תת חלקה 25 (להלן: "**המושכר**") - שהושכרה לנתבעים לתקופה מצטברת של 15 שנים, אשר חולקו לשלוש תקופות משנה, כאשר בעניינה של תקופת חמש השנים האחרונות (שתחילתן ביום 1/9/2022) נקבע בין הצדדים, בסעיף 3. ג. להסכם השכירות כדלקמן:

"בתום תקופת הארכה, תוארך היא אוטומטית, בחמש שנים נוספות ... למרות האמור לעיל, הוראות ס"ק זה לעיל לא תיכנסנה לתוקפן אם המשכיר (או, חלילה, יורשיו) יודיע לשוכרים, בהודעה בכתב, לפחות 6 (ששה) חודשים לפני תום תקופת הארכה כי **בתום תקופת הארכה אין בכוונתו להמשיך ולהשכיר את המושכר**. בהודעה הנ"ל, אם תמסר, יהא על המשכיר (או יורשיו) להודיע לשוכרים, בנוסף, אם יש בכוונתו להציע את המושכר למכירה. היה ובהודעה הנ"ל יכתב כי יש כוונה למכור את המושכר, ניתנת בזאת לשוכרים זכות סירוב ראשונה לרכוש את המושכר." [ההדגשה שלי, כ.ה.]

2. הסכם השכירות נחתם ביום 27/4/2012 בין מר דב בן-מאיר ז"ל, אביהן של התובעות, לבין הנתבעים.

3. אין חולק כי מר בן-מאיר ז"ל הלך לבית עולמו וכי התובעות באו בנעליו כבעלים הרשומים של המושכר, בחלקים שווים, מכוח צוואתו.



4. אין גם חולק כי התובעות הודיעו לנתבעים במועד הנדרש בהתאם להסכם השכירות כי בתום תקופת ההארכה השנייה, אין בכוונתן להמשיך ולהשכיר את המושכר.
5. הנתבעים מבקשים עם זאת להיבנות מנוסח שונה של הודעת התובעות שניתנה להן בעניין זה, כאשר בהודעת ווטסאפ אותה קיבלו בחודש אוקטובר 2021 נכתב כי: "החלטנו לחזור ולהשתמש בדירה לצרכנו" ואילו במכתבן מיום 2/1/2022 נכתב כי: "בהתאם לסעיף 3(ג) להסכם השכירות מיום 27-4-2012, שנחתם ביניכם לבין דב בן מאיר ז"ל, הרינו להודיעכם כי בתום תקופת החוזה (ההארכה) אין בכוונתנו להמשיך ולהשכיר את המושכר. כמו כן אין בכוונתנו למכור את המושכר באותה עת."
- לטענתם, השוני בין הנוסחים, הבא לידי ביטוי גם בכתב התביעה שבו כבר הציגו התובעות עמדה לפיה "לא עומדת לנתבעים כל זכות להמשיך ולהחזיק במושכר לאחר יום 1.9.2022 (וזאת אפילו יסתבר לנתבעים, כי התובעות השכירו את המושכר לצד ג' כלשהו..." (שם, בסעיף 27), מעלה כי רצונן של התובעות להשכיר את המושכר לצד ג' כנגד דמי שכירות בשיעור גבוה מזה המשולם על ידם, וזאת תוך נישולם מזכותם להמשיך ולהחזיק בהתאם להסכם השכירות.
- הנתבעים מבהירים בהקשר זה כי בעת שנכרת בין הצדדים הסכם השכירות היה מצבו של המושכר בכי רע ואשר על כן סוכם כי כנגד שיפוח ניכר שיעשו הם במושכר - אותו העריכו בסך של חצי מיליון ₪ - יעמדו דמי השכירות על שווי הנמוך בכמה אלפי שקלים משווי השוק.
6. "יאמר מיד כי הנתבעים לא הוכיחו את טענתם לפיה בכוונת התובעות להשכיר את המושכר לצד ג'. לא בכלל וממילא לא כנגד דמי שכירות כשווי השוק. למעשה התובעות אף לא נשאלו על ידם דבר בעניין זה.
7. אין בידי לקבל את טענתם לפיה האמור נלמד מן הנוסח השונה בין שתי ההודעות שנשלחו אליהם. ולמען האמת, איני רואה מה נפקות הניסוח השונה וכיצד היא מלמדת על הכוונה הנטענת.
8. מכל מקום, שתי התובעות הצהירו בפניי במהלך הדיון כי אין בכוונתן להשכיר את המושכר לצד ג', אלא ליתן את זכות השימוש בו לשני ילדיהן, כך שבתקופת השנים הקרובות יגור בו תחילה בנה של אחת מהן עם משפחתו ולאחר מכן יגור בו בנה של האחרת עם משפחתו. מגורים אלה יהיו, כך על פי ההצהרה, ללא תמורה.
9. טוען ב"כ התובעים כי מתן זכות זו כמוה כהשכרה לכל דבר ועניין וכי בהינתן שאין המדובר בשימוש של התובעות עצמן, הרי שהוא נוגד את נוסחו הנזכר של סעיף 3. ג להסכם השכירות ואינו מאפשר את הוצאתם מן המושכר.
10. אין בידי לקבל טענה זו ודומני כי הנתבעים שוגים כאן בתפיסת היקף זכויותיהם כשוכרים, אל מול זכויותיהן הקנייניות של התובעות.



11. טוען הנתבע כי ההבנה בינו לבין מר דב בן-מאיר ז"ל הייתה שהוא יבקש לעשות שימוש במושכר תוך ביטול תקופת השכירות השלישית, רק במקרה של כוח עליון בו הוא עצמו, או יורשיו, יהיו זקוקים למושכר לשימוש עצמי.

אלא שסעיף 3. ג בנוסחו בהסכם השכירות איננו נוקט לשון זו ואת הנוסח "אין בכוונתו להמשיך ולהשכיר את המושכר" אני סבורה כי ניתן לפרש, אך ורק כהיעדר כוונה להשכיר את הדירה לצד ג', אך אין בו כדי למנוע מן התובעות (היורשות) לסייע לילדיהן ולאפשר להם לגור במושכר, בוודאי כאשר מדובר במגורים ללא תמורה. פרשנות שכזו איננה עולה מלשון ההסכם והיא פוגעת אנושות בזכויות הקנייניות של התובעות, המקנות להן כאימהות את הזכות הפשוטה לעזור לילדים.

12. לא למותר להוסיף כי הגם שמובן תסכולם של הנתבעים מכך שבאי מימוש תקופת השכירות השלישית, הם מחמיצים את הזכות להשיב חלקים מהשקעתם במושכר, על דרך תשלום דמי השכירות המופחתים גם במהלכה, הרי שמדובר בסיכון מחושב אותו נטלו על עצמם בהסכם השכירות.

13. מכלל האמור אני סבורה כי עלה בידי התובעות להוכיח כי הודיעו על ביטול תקופת השכירות השלישית כדין.

14. להשלמת התמונה אוסיף כי לא מצאתי נפקות לטענות על פיהן בין הודעת הביטול לבין הגשת התובענה ניהלו הצדדים, ביוזמת הנתבעים, מו"מ לחידוש הסכם השכירות בתנאים טובים יותר עבור התובעות. בהקשר זה מובן רצונם של הנתבעים לנסות ולשכנע את התובעות לאפשר להם בכל זאת לממש את יתרת תקופת השכירות, או לפחות את חלקה. מכל מקום מו"מ זה לא הבשיל לכדי הסכמה, כך שהודעת התובעות עומדת בעינה.

15. מובן כי היה ולימים יתברר לנתבעים כי התובעות השכירו את המושכר לצד ג', יתכן ותקום להם עילת תביעה שעניינה בהשבת הסך אותו הפסידו כתוצאה מהיעדר היכולת להמשיך ולהחזיק במושכר בדמי השכירות המופחתים עד תום תקופת השכירות השלישית, חרף השקעתם במושכר.

16. אני מוצאת אפוא לקבל את התביעה ומורה לנתבעים לפנות את המושכר ולהשיבו לתובעות, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך להם או למי מטעמם וזאת לא יאוחר מיום 2/4/2023.

17. מובן כי כנגד הפינוי יהיו הנתבעים זכאים להשבת דמי השכירות שעל פי הנתען שולמו על ידם מראש עד חודש 09/2023.

18. פסק הדין ניתן למימוש כפסק דין של פינוי ללא צורך בהתראה נוספת מאת ההוצאה לפועל.

19. הנתבעים ישלמו לתובעות הוצאות ההליך ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 7,000 ₪.



מזכירות בית המשפט תמציא לצדדים את פסק הדין, כחוק.

ניתן היום, כ"ה כסלו תשפ"ג, 19 דצמבר 2022, בהעדר הצדדים.