



ת"פ 63782/06/22 - אידל ציבולבסקי, מאיה ציבולבסקי נגד שמואל שרוניה לוי, אושרה לוי

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 63782-06-22 ציבולבסקי ואח' נ' לוי ואח'

לפני כבוד סגן הנשיא עמית יריב
התובעים:
1. אידל ציבולבסקי
2. מאיה ציבולבסקי
נגד
הנתבעים:
1. שמואל שרוניה לוי
2. אושרה לוי

פסק דין

1. לפני תביעה לפינוי מושכר שחוק הגנת הדייר אינו חל עליו, שעניינה דירת מגורים ברחוב מח"ל 28 דירה 16 תל-אביב - יפו, גוש 6132 חלקה 261 תת חלקה 48 (להלן: "המושכר").
2. לטענת התובעים, הסכם השכירות הסתיים ביום 2.4.2022, והנתבעים לא פינו את המושכר, אינם משלמים את דמי השכירות, וגם במהלך תקופת השכירות - לא שילמו דמי שכירות באופן סדיר ומלא ואף לא שילמו את דמי ועד הבית במשך 9 שנים.
3. הנתבעים טוענים, כי שילמו פעמים רבות ביתר, כמעין "מקדמה" על חשבון דמי שכירות עתידיים, וכי דמי ועד הבית לא שולמו בשל סכסוך עם ועד הבית, ולאחר הגשת התביעה - שולמו במלואם.
4. לאחר ששמעתי את טענות הצדדים ואת הראיות, נחה דעתי כי יש לקבל את התביעה ולהורות על פינוי המושכר.
5. ראשית אציין, כי על פי הסכם השכירות - פקעה תקופת השכירות ביום 2.4.2022, כך שמיום 3.4.2022 ואילך - מחזיקים הנתבעים במושכר ללא זכות שבדין. מאחר שהתביעה הוגשה בחודש יוני, לא ניתן לראות את ההסכם כהסכם שהמשיך ללא תאריך סיום, מה גם שהוכח שהצדדים ניהלו משא ומתן להארכת ההסכם, והמשא ומתן לא צלח.
6. למעשה, די בקביעה זו, שהסכם השכירות פקע, כדי להצדיק מתן פסק דין של פינוי: גם אם התנהל מו"מ להארכת החוזה, ובהעדר תקופת אופציה (ויוער כי הנתבעים כלל לא טענו כי בהסכם הנוכחי יש תקופת אופציה או כי הפעילו אותה), אין לשוכר זכות מוקנית להארכת ההסכם, ובהעדר הסכמה על המשך השכירות - על השוכרים לפנות את המושכר.
7. מעבר לכך, אציין כי מחומר הראיות עולה תמונה של אי-הקפדה על ביצוע תשלומי השכירות כסדרם.



אכן, נטען (ולא הוכחש), כי הועברו כספים במזומן ובמטבע זר. אלא שהנתבעים לא הצליחו להרים את הנטל ולהראות כי עמדו בהוראות ההסכם מבחינת היקף התשלומים ומועדיהם, והנטל בעניין זה - עליהם. לא זו אף זו. בעוד הנתבע טען בתוקף כי שילם ביתר, כי היה מעביר "מקדמות" על חשבון תשלומים עתידיים, התובעים הציגו בכתב התביעה תכתובות Whatsapp עם הנתבעת, רעיותו של הנתבע, שבהן הודתה כי הנתבעים אינם עומדים בתשלומים, תולה את האשם ב"סחרור" כלכלי שנכנסו אליו, ומבקשת את סבלנותם של התובעים. אף זאת מקים עילת פינוי - בעל בית אינו חייב להסכין עם התנהלות של שוכר שאינו משלם את דמי השכירות במלואם וכסדרם.

8. הנתבע הודה כי הנתבעים לא שילמו את דמי ועד הבית במשך 9 חודשים, עד לאחר הגשת התביעה. ההסבר שנתן לכך - סכסוך של הנתבעים עם ועד הבית בגלל "מה שעשו לי", כלשונו, אינו מהווה הצדקה: תשלום מלא של דמי הוועד הוא תנאי יסודי בהסכם השכירות, התחייבות עצמאית של הנתבעים כלפי התובעים, וסכסוך עם הוועד אינו פוטר את הדייר מתשלום, ודאי כאשר הוא מחוייב לכך מול בעל הבית.

9. מכאן שבין אם נבחן את תוקפו של החוזה, שפקע ביום 3.4.2022, ובין אם נבחן את קיום החוזה - שהופר הפרות יסודיות במהלך שנת השכירות האחרונה - נגיע למסקנה כי יש להורות על פינוי המושכר.

10. אשר על כן, אני מורה לנתבעים לפנות את המושכר כהגדרתו לעיל, ולמסור את החזקה בו, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך להם או למי מטעמם, לא יאוחר מיום 21.11.2022 בשעה 12:00.

11. הנתבעים יישאו בהוצאות ההליך בסך ₪ 2,000 ובשכר טרחת עו"ד בסך ₪ 7,500. עם זאת, ככל שיפנו הנתבעים את המושכר במועד שנקבע, ללא צורך בנקיטת הליכי הוצאה לפועל, יופחת סכום ההוצאות ויעמוד על 1,000 ₪ ושכר הטרחה יופחת לסך 5,500 ₪.

זכות ערעור בתוך 60 ימים לבית המשפט המחוזי תל-אביב - יפו.

ניתן היום, כ"ה תשרי תשפ"ג, 20 אוקטובר 2022, בהעדר הצדדים.