



ת"פ 8733/09/21 - חיים נגר, צילה נגר, עיזבון המנוחה לימור טלי מלכה נגד נמרוד ארז

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 8733-09-21 נגר ואח' נ' ארז

לפני כבוד השופטת טל פישמן לוי

התובעים:

1. חיים נגר

2. צילה נגר

3. עיזבון המנוחה לימור טלי מלכה

נגד

הנתבע:

נמרוד ארז

פסק דין

1. בפניי תביעה לפינוי מושכר שהגישו התובעים כנגד הנתבע השוכר את דירותיהם - דירת מגורים מס' 3 ודירת מגורים מס' 4, המצויות בקומה הראשונה בבניין מגורים ברח' עזרא הסופר 11 תל אביב, גוש 6916 חלקה 83 (להלן: "המושכר"/"הדירות"/"הנכס").

2. התובעים 1-2 הם בני זוג והבעלים של דירה מס' 4.

3. הזכויות בדירה מס' 3 רשומות על שם עיזבון המנוחה לימור טלי מלכה ז"ל. התביעה מוגשת באמצעות הגב' אורית ברזילי, היא היורשת ומורשת החתימה ע"פ צוות המנוחה.

4. הנתבע הוא מי ששכר את שתי הדירות בהתאם להסכמי השכירות אשר נחתמו בין הצדדים ביום 27.8.2019. תקופת השכירות המקורית נקבעה ליום 1.9.2019 עד ליום 30.9.2021, ודמי השכירות הועמדו על סך של 12,750 ₪.

5. אין מחלוקת בין הצדדים באשר לעובדה שהנתבע משכן בדירות אלה שוכרים בשכירות לטווח קצר, במתכונת של Airbnb.

6. בין הצדדים קיימות מחלוקות רבות באשר להתחייבויות השוכר ועמידתו בתנאי הסכם השכירות, והם אשר הולידו את תביעה זו.



תמצית טענות הצדדים

טענות התובעים

7. התובעים מבססים תביעתם על טענות להפרות יסודיות רבות של הסכמי השכירות, בין היתר הפרות ביחס לאופן הארכת תקופת השכירות, למתן בטוחות נדרשות ולעמידה במטרת השכירות, באופן המחייב מתן צו מידי לפינוי הנתבע מהמושכרים.

8. ביום 27.8.2019 נחתמו הסכמי שכירות ביחס לדירה מס' 3 ודירה מס' 4, כאשר תקופת השכירות נקבעה ליום 1.9.2019 עד ליום 30.9.2021, כאשר לנתבע ניתנה אופציה להארכת התקופה בשנתיים נוספות. לטענת התובעים, מימושה של אופציית ההארכה הייתה כרוכה בהודעה מוקדמת בכתב 60 ימים טרם הגיעה השכירות לסיומה. משלא פעל הנתבע בדרך המתחייבת ולא הודיע בכתב במועד הקבוע על הארכת התקופה, הרי שלא מומשה האופציה ותקופת השכירות המוסכמת הסתיימה.

9. במענה לטענת הנתבע כי העלה בפני התובע 1 את רצונו במימוש האופציה והמשך השכירות, משיבים התובעים כי הנתבע ידע שהגב' ברזילי היא הגורם אשר טיפל בכל הדירות וכל ההתקשרות לאורך כל התקופה נעשתה מולה. תמוה אם כך, שדווקא הודעה זו לא הגיעה לגב' ברזילי אלא נעשתה דרך תובע 1 וללא ידיעתה.

10. סעיף 4 להסכם השכירות קובע כי מטרת השכירות הינה למגורי הנתבע בלבד וכי לא יעשה שימוש למטרה אחרת, אלא בהסכמת התובעים מראש ובכתב. התובעים מציינים כי הנתבע מפר את ההסכם בכך שהוא משכיר את הדירות במתכונת של Airbnb, תוך גרימת נזקים לדירות וגרימת מטרד ואי נוחות לשכנים. התובעים מוסיפים בעניין זה כי התקבלו תלונות רבות של שכנים שלא קיבלו מענה מספק מצד הנתבע.

11. עוד טוענים הנתבעים להפרה של סעיף 6.1 להסכם, אשר קובע כי הנתבע מתחייב לשמור על ניקיון הדירות והסביבה ולא לגרום כל נזק, מטרד ריח, זוהמה, הפרעה או אי נעימות.

12. באשר לסעיף 11 להסכם השכירות, התובעים מציינים כי הנתבע לא עמד בהתחייבותו ביחס לבטוחות הנדרשות, בין היתר בכך שלא מסר שיק מזומן בסך 10,000 ₪ לכל דירה, לא העמיד ערבות בנקאית בסך 20,000 ₪ ולא העביר לידיהם שטר חוב בסך 50,000 ₪.

13. מוסיפים התובעים וטוענים כי הנתבע אף לא עמד בהתחייבותו בדבר ביטוח הדירות על חשבון, לא עמד בחובותיו שלא לבצע עבודות במושכר ולא לקזז עלותן ללא הסכמה או פניה מוקדמת, ואף לא עמד בתנאי בהסכם לפיו הוא מחויב לאפשר לתובעים או למי מטעמם להיכנס לדירה בתיאום של 24 שעות מראש.

14. עוד מעלים התובעים טענות מרובות ביחס למועד תשלום דמי השכירות והתשלומים המתחייבים לרשויות



השונות עבור האחזקה והשימוש בנכסים. הנתבע הפסיק לשלם על דעת עצמו חלק מדמי השכירות ואף ביטל את ההמחאות שנמסרו לתובעים.

15. לסיום טוענים התובעים כי הנתבע מונע מהם את האפשרות להציג את הדירות בפני שוכרים פוטנציאליים ובכך מסכל למעשה את היכולת לחתום על הסכמי שכירות חדשים.

טענות הנתבע

16. ראשית טוען הנתבע כי מדובר בהתנהלות מחפירה, גזענית וחסרת תום לב מצד התובעים.

17. הנתבע שולל מכל וכל את טענות התובעים בדבר אי תשלום דמי השכירות והתשלומים המתחייבים לרשויות השונות בגין אחזקה ושימוש בנכס. על אף מגפת הקורונה אשר הביאה עמה פגיעה אנושה בעסקי הנתבע וקשיים כלכליים רבים, הקפיד הנתבע לשלם את דמי השכירות במלואם ובמועד, בהתאם למה שהוסכם בין הצדדים.

18. מוסיף הנתבע ומדגיש כי התובעים ידעו באופן חד משמעי על השכרת הדירות בדרך של Airbnb ולא בכדי דמי השכירות גבוהים, שכן הדבר נלקח בחשבון בעת כריתת החוזה.

19. באשר לטענות על אי מימוש האופציה, גרסת הנתבע מעלה כי הודיע לתובע 1 על רצונו להמשיך את חוזה השכירות ולממש את האופציה שניתנה לו, וזאת עוד לפני המועד המתחייב בחוזה. כמו כן, בחודש ספטמבר 2021 אף ווידא בהודעה לגב' ברזילי כי היא יודעת על מימוש האופציה והמשך השכירות לתקופה נוספת.

20. התובעים כשלו בניהול הדירה ופעלו בדרך שאינה מקובלת, בכך שהותירו את הנתבע בדירות עם ליקויים ותקלות רבות וסירבו לקחת אחריות ולבצע את התיקונים הנדרשים.

21. מוסיף הנתבע ומציין כי הוא נעתר באופן מידי לבקשות התובעים להראות את הדירה, וכי הוא הציג את הדירה למתווכים ולקונים פוטנציאליים רבים.

22. לא התקבלה אצל הנתבע כל תלונה באשר לנזק או הפרעה לשכנים. בנוסף, הנתבע והשוכרים שומרים בהקפדה יתרה על ניקיון הדירות וסביבתן.

23. טענותיהם של התובעים ביחס לערבות הבנקאית הועלו רק כעת, ובעיתוי הנוח עבורם לצורך תביעה זו.

24. הנתבע מבהיר כי הדירות אותן הוא שוכר מבטחות על פי הנדרש.

דין והכרעה



25. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות שהוגשו על ידי הצדדים, בחנתי ושקלתי את נסיבות העניין ואת העדויות שהובאו בפניי, נחה דעתי כי הנתבע רשאי לשהות ולעשות שימוש בדירות עד ליום 15.1.2022, וזאת מן הטעמים שיפורטו להלן.

26. ראשית, באתי לכלל מסקנה לפיה כבר בעת חתימת הסכמי השכירות היה ברור לצדדים כולם, כי הדירות יועמדו להשכרה וישמשו שוכרים בדרך של Airbnb. נהיר לכל, כי כאשר בחור צעיר, רווק, מתקשר בשני הסכמי שכירות עבור דירות יוקרה בנות 4 חדרים, במיקום ספציפי מול הים ובדמי השכירות הנקובים, הרי שאין המדובר בדירות שישמשו למגוריו הפרטיים בלבד. מסקנתי היא שהתובעים ידעו גם ידעו על כוונת הנתבע להשכיר את המושכרים בדרך זו של שכירות לטווח קצר. משכך, איני מקבלת את טענת התובעים כי לא איפשרו לנתבע להשכיר את הדירות במתכונת זו או לא ידעו את פשר הדבר.

27. מהתמונה שנפרשה בפני עולה כי שני הצדדים גם יחד נטלו סיכון מדעת עת החליטו לחתום על הסכמי שכירות במתכונת המיוחדת הזו, כאשר מטרת השכירות ידועה. התובעים מצדם לא התנגדו מפורשות לשכירות קצרת טווח וידעו מלכתחילה שהדירות אינן מיועדות למגוריו של הנתבע גרידא, והנתבע מצדו ידע שההסכם אוסר על שכירות למטרה אחרת מלבד מגוריו הוא. במסגרת אותו סיכון שלקחו הצדדים, היה עליהם לקחת בחשבון שביום מן הימים הדבר יכול להתגלגל לפתחו של בית המשפט אשר יכריע בעניין.

28. שנית, הסכם השכירות קובע באופן חד משמעי כי על מנת לממש את האופציה הקבועה בו ולהאריך את תקופת השכירות בשנתיים נוספות, היה על הנתבע להודיע **בכתב** 60 ימים טרם סיום החוזה על רצונו לממש את האופציה. על פניו, ולאחר שבחנתי את הראיות אשר הובאו בפניי, לא ניתן לקבוע כי הנתבע פנה בכתב לכל אחד מבעלי הדירות בפרק זמן המתחייב בחוזה והביע את רצונו להמשיך לשכור את הנכסים. הנספחים אשר צורפו לכתב ההגנה הם ממועד המאוחר ליום 30.07.21 הוא המועד המאוחר בו היה על הנתבע להודיע בדבר מימוש האופציה.

29. בעניין זה נחקר התובע 1 בשיחת ווידאו במהלך הדיון, תוך שציין כך (מתוך פרוטוקול הדיון מיום 29.11.2021 עמ' 7 ש' 11-15):

ש. האם זכור לך שבסוף יוני או תחילת יולי היתה שיחת טלפון בינך לבין נמרוד שאתה בסוף לא מוכר את הדירה?

ת. כן.

ש. באותה שיחה הוא אמר לך שהוא רוצה לממש את האופציה?

ת. הוא אמר לי, אני... בסדר.

30. אף אם אקבל את עמדתו של הנתבע לפיה שוחח טלפונית עם התובע 1 וציין בפניו כי הוא מעוניין לממש את האופציה, הרי שהדבר הדבר נעשה בעל פה ולא בכתב, ומבלי שניתנה לעניין התייחסות מפורשת או תמיכה ראייתית מספקת.

31. גם האסמכתאות שנועדו ללמד על ההודעות ששלח הנתבע לגב' ברזילי לצורך מתן תוקף למימוש האופציה, נשלחו בחודש ספטמבר 2021, כלומר לאחר המועד הקבוע בהסכם.



32. עם זאת, נתתי דעתי לכך שמדובר בנתבע המנהל עסק עצמאי, אשר התחייב כלפי שוכרים אחרים במדינות שונות למתן מגורים דרך Airbnb, ולקח על עצמו הזמנות לתקופה הקרובה, שהיא כידוע תקופת הכריסטמס.

33. בבואי לאזן בין האינטרסים השונים של הצדדים, לאור מערכת היחסים העכורה שנוצרה ובשים לב לנזקים, לתלונות ולמטרדים הנטענים (אשר את חלקם ראיתי בסרטונים שהוצגו בפני), כמו גם להסתמכותו של הנתבע ולניסיון למזער ככל הניתן את נזקיו בקשר עם ההזמנות שבוצעו עד כה, **אני מורה על פינוי הדירות עד ליום 15.1.2022 בשעה 13:00.**

34. אוסיף, כי הטענה אשר נטענה על ידי התובעים באשר לאי ידיעתם על מטרת השכירות, היא טענה שראוי היה שלא תיטען ועולה ממנה כי מדובר בהתנהלות שאינה תמת לב. לצד האמור, נראה כי גם הנתבע ניסה לשמר את כל האפשרויות פתוחות. ייתכן בשל משבר הקורונה והסתמכותו על תיירות, בתנאי חוסר וודאות. מכל מקום האחרון לא דאג להודיע על מימוש האופציה בהתאם לחוזה. מצופה מאיש עסקים, כפי שהעיד הנתבע על עצמו, המנהל מספר רב של דירות לא פחות מ-30 דירות, (ראו עמ' 8 לפרוטוקול הדיון שורה 14) כי יתנהל בהתאם להתחייבויותיו החוזיות, אחרת יהיה צפוי להתבע בעילת פינוי.

באיזון הנדרש בין התנהלות התובעים לבין הסתמכות הנתבע והתנהלותו באשר למימוש האופציה, מצאתי כי נכון להעמיד את מועד הפינוי בטווח קצר ועד ליום 15.01.22.

סוף דבר

35. התביעה מתקבלת. ניתן בזאת צו לפיו על הנתבע לפנות את המושכרים מושא התובענה - דירה מס' 3 ודירה מס' 4 ברחוב עזרא הסופר 11 תל אביב, הידועות כגוש 6916 חלקה 83 (להלן: "המושכרים") - ולהשיבם לתובעים, כשהם פנויים מכל אדם וחפץ השייך לנתבע או למי מטעמו, וזאת לא יאוחר מיום 15.1.2022 בשעה 12:00.

36. פסק הדין ניתן לאכיפה כפסק דין של פינוי ללא צורך בהתראה נוספת מאת ההוצאה לפועל. למען הסר ספק ניתן להתחיל בהליכי הפינוי בהוצאה לפועל - הפינוי הפיזי בפועל - כבר ביום 16.1.2022 בשעה 13:00. במידת הצורך (והדעת נותנת שלא יהא בכך צורך), תסייע משטרת ישראל בפינוי.

37. יובהר כי תביעה זו עניינה בפינוי המושכרים בלבד, כאשר את טענותיהם הכספיות של הצדדים, לרבות בענייני תיקונים, תקלות, נזקים, קיזוזים והתחשבנויות אחרות, רשאים הצדדים להביא בהליך נפרד בפני הגורם הרלוונטי.

38. בשים לב לנימוקים לעיל, ובדגש על טענת הנתבע לפיה התובעים פעלו בחוסר תום לב בהגשת התביעה



בין היתר על בסיס שינוי מטרת השכירות, איני מוצאת לנכון לפסוק הוצאות. כל צד יישא בהוצאותיו.

ניתן היום, ט"ז טבת תשפ"ב, 20 דצמבר 2021, בהעדר הצדדים.