



ת"פ 1756/10/21 - אליאס פרד כיאט נגד מרים איטח שלום, ציפורה שלום, יגל יעקב שלום, מיכאל שלום

בית משפט השלום בחיפה

תפ"מ 1756-10-21 כיאט נ' איטח שלום ואח'

בפני תובע
כבוד השופט אבישי רובס, סגן נשיאה
אליאס פרד כיאט
ע"י ב"כ עו"ד ד. ניסנבאום ועו"ד ע. כהן
נגד
נתבעים
1. מרים איטח שלום
2. ציפורה שלום
3. יגל יעקב שלום
4. מיכאל שלום
ע"י ב"כ עו"ד ש. וינרב ועו"ד ד. קזס

פסק דין

1. התובע הגיש תביעה לפי פרק יב לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט - 2018, במסגרתה עתר להורות לנתבעים לפנות דירה בת 5 חדרים שבבעלותו ברחוב אדמונד פלג 29 (דירה F4), בחיפה, הידועה כחלק מגוש 10804, חלקה 76 ולהחזיר לו את החזקה בה.

2. כתב התביעה המקורי לא ענה על דרישת התקנות ולכן, תיקן התובע את התביעה, בהתאם להוראות ההחלטה מיום 5.10.2021.

כפי שעולה מכתב התביעה המתוקן, התובע בן 85 ובעליה של הדירה. הנתבעות 1 ו- 2 שכרו את הדירה על פי הסכם שכירות מיום 9.7.2019, המגלם בתוכו הסדרת חובות עבר נגררים מתקופות שכירות קודמות, שהגיעו כדי סך של כ- 20,000 ₪, אליו התווספו חובות דמי שכירות בגין חודשים נוספים. הנתבעים 3 ו- 4 חתמו על ההסכם כערבים להתחייבויות השוכרות. נטען, כי התובע הסכים לחתום על ההסכם בתום לב, לאחר שהאמין כי הנתבעים יסדירו את חובותיהם, והמתין בסבלנות במשך 3 שנים להסדרת החובות, מבלי לפתוח בהליכים משפטיים. תוקף ההסכם הסתיים.

התובע טען, כי ביום 22.4.2021, לאחר פניות רבות מצד נציגתו לנתבעים, להסדיר את החוב, נשלח אליהם מכתב בדבר סיום ההתקשרות בין הצדדים.



הנתבעים הגיבו לדרישת התובע לפנות את המושכר רק בתחילת חודש יולי 2021. לטענתו, הם הפתיעו אותו בביתו, אף שלא בקרו במעונו קודם לכן מעולם, ללא כל תיאום מוקדם.

ביום 2.8.2021 הוזמנו הנתבעים לפגישה לצורך חתימה על הסכם שנוסחו הועבר קודם לכן לנתבעת מס' 1 והם התבקשו להגיש כשהם מוכנים לחתימה, עם ערבים ושטרי ערבות. באותה פגישה טענו הנתבעים, ללא כל סימוכין, כי בביקורם אצל התובע, הוא אישר הארכת ההסכם משנת 2019 ופריסת החובות כלפיו. בהמשך, המציאו הנתבעים לנציגי התובע נוסח הסכם שכירות, חתום על ידי הנתבעים בלבד, בו קבעו בעצמם את מועד תחילתו, גובה דמי השכירות, גובה החוב והסדר תשלומים.

ביום 15.8.2021 נשלחה לנתבעים דרישה לפנות את הדירה. הדרישה נשלחה בווטסאפ וכן, נמסרה לנתבעת מס' 1, בהמצאה אישית, על ידי שליח מטעם התובע. התובע גם דחה את "הצעת" הנתבע מס' 4.

בתגובה, השיב הנתבע מס' 4 לב"כ התובע כי "אני לא מבין מה אתה מבלבל במוח, ומדוע אתה פועל בחוסר תום לב. הארכת הסכם השכירות כפי שסוכם עם מר כיאט, מסרתי ליעל הסכם הארכה חתום אבקשך לכבד את ההסכם כפי שסוכם עם מר כיאט פרד אליאס. יום שמח ולב שמח".

נטען, כי התובע שבע מהתנהלות הנתבעים בניהול נכסיו וקניינו וכי הם לא טרחו אף לסלק חובם, תוך שהם ממשיכים להחזיק בנכס, ללא הסכמתו. לפיכך, עתר להורות על פינויים.

3. הנתבעים הגישו 4 כתבי הגנה נפרדים, זהים לחלוטין, שרק לחלקם צורפו תצהירים לאימות העבודות הכלולות בהם. אמנם, הנתבעים הגישו את כתבי ההגנה בעצמם, ללא ייצוג, אולם ניכר כי נעזרו בגורם מקצועי לצורך עריכת כתבי הטענות.

הנתבעים טענו כי כתב התביעה לא הומצא להם כדין ובקשו לסלקו על הסף. בנוסף, טענו ארוכות כי התביעה אינה כשירה להידון לפי פרק יב לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט - 2018.

לגופו של עניין, טענו הנתבעים כי הנתבעת מס' 1 היא ששכרה את הדירה מאז שנת 2008 וכי הנתבעת מס' 2 צורפה להסכם כשוכרת בשנת 2019, אך בפועל היא לא מתגוררת במושכר. נתבע מס' 3 הוא בנה של הנתבעת מס' 1 וערב להסכם השכירות והנתבע מס' 4 הוא פרוד של הנתבעת מס' 1 וערב להסכם.

הנתבעים טענו, כי הנתבעת מס' 1 משלמת את דמי השכירות, בסך של 5,835 ₪, באופן שוטף, בהתאם להסכם השכירות מיום 5.8.2021. בנוסף, נטען כי הנתבעת מס' 1 משלמת סך של 1,795 ₪ בגין חוב שנוצר בתקופת הקורונה והסגר וכי היא משלמת גם את תשלומי הארנונה ויתר התשלומים



השוטפים.

הנתבעים טענו, כי עד לחודש מרץ 2020 שילמה הנתבעת מס' 1 את דמי השכירות במלואם והפנו בעניין זה לכרטסת של התובע, שצורפה כנספח 3 לכתב התביעה (נספח טו לכתבי ההגנה). אעיר כבר בשלב זה, כי בניגוד לנטען על ידי הנתבעים, על פי המסמך האמור, בו הודו ועליו נסמכו, כבר בחודש אפריל 2020, עמד חוב דמי השכירות על סך של 16,155 ₪ (הנתבעים נמנעו מלצרף את העמוד השני של נספח 3 לכתב התביעה, בו שורת סיום החובה מצטבר, בסך של 16,155 ₪). יתירה מזאת, ברור כי דמי השכירות לא שולמו באופן סדיר.

הנתבעים טענו, כי עקב משבר הקורונה נוצר להם קושי לעמוד בתשלום דמי השכירות במועד והפליגו בניתוח משפטי, בדבר השלכות משבר הקורונה, המלצות הצוות הבין - משרדי לבחינת השפעות הקורונה על קיום חוזים, לאמץ את דוקטרינת "הסיכול הזמני". לטענתם, לאחר משבר הקורונה הם שילמו את רב דמי השכירות עבור "תקופת הקורונה" ונותר להם חוב בסך של 14,000 ₪. לטענתם, הצדדים הסכימו לפרוס את החוב.

הנתבעים טענו, כי התובע מנסה להשחיר את פניהם וטענו, כי הצדדים הסכימו להאריך את הסכם השכירות ולפרוס את החוב, תוך שהם מפנים להסכם מיום 5.8.2021, שכלל לא חתום על ידי התובע, לפיו העניין הוסדר.

הנתבעים אשרו, כי ביום 22.4.2021 קבלה השוכרת מכתב לקוני המודיע על אי חידוש הסכם השכירות. היא פנתה לנציגת התובע שהמליצה בפניה לשוחח עם התובע. נטען, כי ביום 1.7.2021 נפגשו הנתבעת מס' 1 והנתבע מס' 4 עם התובע במשך שעות. הנתבעת אישרה, כי עקב משבר הקורונה היא התקשתה לעמוד בדמי השכירות ונותר לה חוב שהגיע לסך של 60,000 ₪. לאחר שהמשק חזר לעבודה, היא שילמה את מרבית החוב ונותר לה חוב בסך של 14,000 ₪. נטען, כי התובע באדיבותו הסכים לפרוס את החוב ב - 12 תשלומים שיתווספו לתשלומים השוטפים ולהאריך את הסכם השכירות. הצדדים לחצו ידיים לאות הסכמה. נטען, כי לאחר מכן הפליג התובע בסיפורים על ההיסטוריה המשפחתית שלו. בנוסף, נטען כי בשיחה טלפונית שערכה הנתבעת מס' 1 עם התובע ביום 4.7.2021 הוא מסר לה שעדכן את נציגתו בסיכום הפגישה.

נטען כי הנתבעת מס' 1 משלמת את דמי השכירות, לרבות החוב שבפריסה, באופן סדיר. הנתבעים עתרו, אפוא, לדחות את התביעה.

4. במסגרת כתב התשובה כפר התובע בטענות הנתבעים בדבר כריתת הסכם שכירות בעל פה וטען, כי לא הסכים להסכם בכתב שנוסח על ידי הנתבעים. לטענתו, לא פגש בנתבעים מעולם קודם לפגישה



בחודש יולי 2021, אז הגיעו במפתיע לדירתו. לטענתו, לו היה יודע כי מדובר בעניין הקשור לעסקיו, לא היה מסכים להכניסם לביתו וכי כבר בחודש אפריל 2021 הודיע להם על סיום ההתקשרות. התובע הבהיר, כי הוא מבקש להחזיר לידי את קניינו וכי נתן לנתבעים זמן סביר לפנות את הדירה.

5. בהחלטתי מיום 15.11.2021 נדחו טענות הנתבעים בדבר אי מסירה כדין של מסמכי התביעה. ראשית, הוכח כי בוצעה מסירה כדין של מסמכי התביעה לכל אחד מהם. שנית, הנתבעים התגוננו מפני התביעה והתייחסו לכל אחד מסעיפיה, בפירוט.

בנוסף, קבעתי כי מדובר בתביעה לפינוי מושכר והיא ראויה להידון בסדר דין מהיר, לפי פרק יב' לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט - 2018. יתירה מזאת, בניגוד לטענת הנתבעים, התובע צרף לכתב התביעה תצהיר לאימות העובדות הכלולות בתביעה. טענות הנתבעים נדחו, אפוא, גם במישור זה.

באותה החלטה הורתי לנתבעים 2 - 4 ל להגיש תצהירים לאימות העובדות הכלולות בכתבי ההגנה שלהם, בתוך 7 ימים. הנתבעים התעלמו מהוראה זו ולא צרפו לכתבי ההגנה תצהירים כאמור, גם לאחר שפנו לייצוג משפטי.

6. בהתאם להוראות התקנות, נקבע התיק להוכחות בתוך 30 ימים ממועד הגשת כתבי ההגנה, ליום 7.12.2021.

הצדדים התייצבו לדיון, כשהם מיוצגים על ידי עורכי דין. במהלך הדיון נעשה ניסיון לפשר בין הצדדים והם הגיעו להסכם פשרה עקרוני, שפורט לפרטי פרטים. הצדדים הודיעו כי יגישו הסכם פשרה בתוך 7 ימים וככל שלא יעשו כן, יבקשו לקבוע דיון הוכחות נוסף.

משלא הוגש הסכם פשרה, נתבקשו ב"כ הצדדים להבהיר עניין זה, כאמור בהחלטה מיום 20.12.2021. החל מיום 25.12.2021 החלה חלופת הודעות של הצדדים, ממנה למדתי, כי הצדדים לא הגיעו להסכמות. אינני רואה צורך לפרט את הדברים וטענות הצדדים בהודעותיהם, מאחר ואין לכך שום רלוונטיות לצורך הכרעה בתביעה. ההסכמות העקרוניות לא יצאו לפועל, הן לא מחייבות, ודי בכך.

לפיכך, בהחלטתי מיום 21.12.2021 קבעתי דיון הוכחות ליום 11.1.2022. מאחר והתובע אמר היה לשהות בחו"ל באותו מועד, קבעתי כי יעיד בהיוועדות חזותית. בהמשך, ביום 22.12.2021 שוחרר ב"כ הנתבעים מייצוגם, לבקשתם, וביום 3.1.2022 הוגש יפוי כח על ידי באת כוחם החדשה.

לצערי, עקב מחלתי וכניסתי לבידוד, נאלצתי לבטל את הדיון שאמור היה להתקיים ביום 11.1.2022 ונקבע דיון הוכחות נוסף ליום 27.1.2022.



7. בפתח דיון ההוכחות, הגיעו הצדדים להסכמה לפיה, התביעה נגד הנתבעים 2 ו- 3, שאינם מתגוררים בנכס, תימחק, בכפוף להצהרת ב"כ, בשמם, לפיה מי שמתגורר בנכס זו הנתבעת מס' 1 - מרים איטח שלום וכן, הנתבע מס' 4 - מר מיכאל שלום (פרודה), עם בנם הקטין (אעיר, כי עובדה זו נעדרה משום מה מכתבי ההגנה, שם הוצג מצג כאילו מרים מתגוררת בדירה עם בנה הקטין). הוצהר, כי הנתבעים 2 ו- 3 לא מתגוררים בנכס וב"כ התחייבה בשמם, כי במידה ותסולק התביעה נגדם ויינתן פסק דין לפינוי הנכס, לא תועלה על ידם כל טענה לפיה הם מתגוררים בנכס וכי פסק הדין לא תופס לגביהם. הדברים נכונים גם לגבי בתה הבגירה של הנתבעת מס' 1, ששמה עדן שלום. לאור הצהרות אלו והסכמת הצדדים, הורתי על מחיקת התביעה נגד הנתבעים 2 ו- 3.

במהלך דיון ההוכחות העידו התובע וכן, הנתבעת מס' 1. הנתבע מס' 4, שהוא בעל דין, לא טרח לצרף לכתב הגנה מטעמו תצהיר לאימות העובדות הכלולות בו, תוך התעלמות מהחלטה מפורשת בעניין שניתנה ביום 15.11.2021 ולכן, לא העיד. הצדדים סיכמו את טענותיהם בעל פה ומכאן פסק הדין.

דין והכרעה

8. התובע, בן 85, הוא בעלים של דירה בת 5 ברחוב אדמונד פלג 29 (דירה F4), בחיפה, הידועה כחלק מגוש 10804, חלקה 76.

9. הנתבעת מס' 1 (להלן "מרים") שכרה את הדירה מאז שנת 2008 ברציפות. לכתבי ההגנה מטעם הנתבעים צורפו העתקים משלושה הסכמי שכירות, כדלקמן:

א. הסכם שכירות מיום 14.7.2008, לתקופה החל מיום 1.8.2008 ועד ליום 31.7.2010. השוכרת על פי הסכם השכירות היתה מרים ודמי השכירות הועמדו על סך של 4,900 ₪.

ב. הסכם שכירות משנת 2016, לתקופה החל מיום 2.8.2016 ועד ליום 31.7.2017. השוכרת על פי הסכם השכירות היתה מרים ודמי השכירות הועמדו על סך של 5,385 ₪. עותק זה של הסכם השכירות לא נחתם על ידי הצדדים.

ג. הסכם שכירות משנת 2018, לתקופה החל מיום 2.8.2018 ועד ליום 31.7.2019. השוכרת על פי הסכם השכירות היתה מרים ודמי השכירות הועמדו על סך של 5,385 ₪. עותק זה של ההסכם, שצורף על ידי מרים, חתום על ידי המשכיר בלבד, אף שאין חולק כי היה בתוקף.

ד. הסכם שכירות מיום 5.8.2021 לתקופה החל מיום 1.8.2021 ועד ליום 31.7.2022. השוכרת על פי הסכם השכירות היא מרים ודמי השכירות הועמדו על סך של 5,385 ₪. אבהיר כבר



בשלב זה, כי הסכם זה לא חתום על ידי התובע או מי מטעמו. מדובר במסמך שנוסח על ידי הנתבעים, נחתם על ידם, אולם כפי שיפורט בהמשך, התובע לא הסכים לו, לא חתם עליו וההסכם לא בתוקף.

10. התובע צרף לכתב התביעה הסכם משנת מיום 9.7.2019 לתקופה החל מיום 1.8.2019 ועד ליום 31.7.2020, עם אופציה לשנה נוספת, בתנאי שהשוכר יעמוד במלוא התחייבויותיו על פי ההסכם ויתן הודעה על רצונו להאריך את ההסכם השכירות, 90 ימים טרם סיום תום התקופה השכירות.

השוכרות על פי ההסכם זה הן מרים וכן, גב' ציפורה שלום (כאמור, הצדדים הסכימו כי גב' ציפורה שלום לא מתגוררת בדירה בפועל). ההסכם חתום על ידי הצדדים וערבים לו הנתבעים מס' 3 ו- 4.

על פי סעיף 6.2 להסכם, קיים לשוכרות חוב בגין תקופת השכירות הקודמת. לפיכך, יתווסף סך של 2,615 ₪ לכל תשלום חודשי ודמי השכירות ישולמו עד ליום 10 לכל חודש. על פי הסיפא לסעיף 6.2 "בסה"כ ישולם סכום של 8,000 ₪, החל מחודש 8/2019 ועד יולי 2020".

הסכם זה לא שנוי במחלוקת בין הצדדים והוא האחרון שנחתם ביניהם. כפי שעולה מהוראות ההסכם, במועד חתימתו צברו השוכרות מרים חוב דמי שכירות בלתי מבוטל בגין תקופת קודמות. בחישוב פשוט, חוב דמי השכירות בעת החתימה על ההסכם עמד על סך של 31,380 ₪ (31,380 ₪ = 12 חודשים X 2,165 ₪). למרות חוב דמי השכירות, הסכים התובע להאריך את תקופת השכירות למשך שנה, עם אופציה לשנה נוספת, בתנאי שהשוכרות תעמודנה במלוא התחייבויותיהן.

11. התובע צרף לכתב התביעה טבלאות שפרטו את תשלומי דמי השכירות, לפי מועדי התשלום בפועל. ניכר בבירור מהטבלאות, כי השוכרת לא עמדה באופן סדיר בתשלום דמי השכירות, בין אם במועד התשלום ובין בסכומים. בסופו של דבר, נותר חוב דמי שכירות בסך של 24,540 ₪, נכון ליום חודש יולי 2021.

אני ער לכך שהתובע לא ידע להסביר בעדותו את טבלאות דמי השכירות שצורפו לכתב התביעה. אלא שאין לכך חשיבות מיוחדת. ראשית, הנתבעים הודו בכתבי ההגנה בשלב מסוים נצבר חוב דמי שכירות בסך של 60,000 ₪ וכי במועד הגשת התביעה עמד החוב על סך של 14,000 ₪. שנית, הנתבעים עצמם נסמכו בכתבי ההגנה על אותן טבלאות, לא כפרו בהן ולא הציגו תחשיב שונה. שלישית, טענות ב"כ הנתבעים במהלך חקירתו הנגדית של התובע, כמו גם בסיכומיה, בנוגע לגובה החוב, לא נזכרו ולו במילה בכתבי ההגנה של הנתבעים ומדובר בהרחבת חזית אסורה. אין גם מקום גם לקבל את טענת הנתבעים, בלשון רפה, לפיה האמור בכתבי ההגנה לא נכון או נרשם בטעות. הנתבעים הגישו 4 כתבי הגנה נפרדים וחזרו בכל אחד מהם על אותן טענות, לרבות ההתייחסות לחוב דמי השכירות שנצבר. רביעית, גם אם כיסו הנתבעים חלק מיתרת החוב שנצבר, במהלך התקופה מאז



הגשת התביעה (לפי הסדר תשלומים שקבעו לעצמם), אין לכך חשיבות, שכן המועד הרלוונטי לבחינת עילות התביעה, הוא מועד הגשת התביעה. חמישית, כפי שיפורט בהמשך, גם בהתעלם מהפרת הסכם השכירות והחוב שנוצר, עומדת לתובע עילת תביעה לפינויים מהדירה, מאחר והסכם השכירות הסתיים ולא נכרת בין הצדדים הסכם חדש. הדירה היא קניינו של התובע ומשעה שהסתיימה תקופת השכירות, הוא רשאי לעשות בה כרצונו.

12. בניגוד לטענת הנתבעים, חוב דמי השכירות לא נצבר אך עקב משבר הקורונה, אלא הם פגרו בתשלום דמי השכירות, באופן כרוני, כבר משנת 2018. מעבר לפירוט הסכומים בטבלאות שצורפו לכתב התביעה, על פי האמור בהסכם השכירות משנת 2019 (טרם משבר הקורונה) צברו הנתבעים חוב דמי שכירות בסך של 31,380 ₪. במשך התקופה מאז חתימת ההסכם בשנת 2019 ועד לחודש יולי 2021 המשיכו הנתבעים בתשלום לא סדיר של דמי השכירות. הם אמנם סילקו חלק מהחוב, אולם צברו חובות חדשים, שצמחו והגיעו עד לסך של 60,000 ₪ (ראה סעיף 57 בכל אחד מכתבי ההגנה שהוגשו על ידי הנתבעים). גם אם סילקו חלק ניכר מהחוב, אף לשיטתם נותר חוב בסך של 14,000 ₪. סכום זה לא רחוק, אגב, מסכום החוב הנטען על ידי התובע.

אני קובע, אפוא, כי הנתבעים הפרו את הסכם השכירות באופן יסודי, שעה שלא עמדו בתשלום דמי השכירות.

אעיר בעניין זה, כי אף אם מדובר היה בחוב שנצבר בתקופת משבר הקורונה בלבד, לא היה בכך כדי להועיל לנתבעים. ראשית, הנתבעים לא הניחו ולו תשתית ראייתית מינימאלית שתראה כי משבר הקורונה הוא שמנע מהם לשלם את דמי השכירות כסדרם. שנית, לו היו הנתבעים מוכיחים שהמשבר מנע מהם לשלם את דמי השכירות, לא היה בכך כדי למנוע מהתובע לפנותם. גם בהנחה שהנתבעים עומדים בתנאי סעיף 18(א) בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1971, בשל כך שמגפת הקורונה היא אירוע מסכל הפוטר חלקית או באופן מלא מתשלום דמי השכירות, בתקופה כזו או אחרת של המשבר, הרי שמעת שדמי השכירות אינם משולמים עומדת לתובע, כמשכיר, הזכות לפנות את הנתבעים (השוכרים) מהנכס. טענת סיכול, מקום שהיא מוכחת, יכולה למנוע מהמשכיר את תרופת האכיפה ואת תרופת הפיצויים, אך לא את זכותו לבטל את ההסכם ולא תעמוד לשוכר טענה כי ביטול ההסכם נעשה שלא כדין ואינו תקף (ראה ת.א. (מחוזי-מרכז) 24861-07-20 עומרי כחלון נגד נצחיה גבריאלי (26.1.2021), תא"ח (שלום-ת"א) 4492-05-20 מ.ג. יצחקי נכסים בע"מ נגד ח.י.א שותפויות בע"מ (23.6.2020), תא"ח (שלום-ת"א) 27886-05-20 עופר אגם יזום ובנין בע"מ נגד קווינסטאון יזמות והשקעות בע"מ (24.6.2020)).

אמנם, נדרשת ממשכיר מידת התחשבות גבוהה יותר, בעת משבר, במצב בו יחסי השכירות ארוכי טווח, כבעניינו. עם זאת, לא ניתן לדרוש ממשכיר לוותר לשוכר על תנאים יסודיים בחוזה, כגון תשלום דמי שכירות, גם אם מדובר במשבר במשק, כמו משבר הקורונה. במצב דברים זה (בהנחה שקיים קשר בין המשבר לבין אי תשלום דמי השכירות) עומדת למשכיר זכות לבטל את ההסכם (ראה בעניין זה פש"ר 46210-07-18 רותם ואח' נגד כונס נכסים רשמי תל אביב (20.9.2020), חדל"ת (ת"א) 26076-02-20 עו"ד ישראל בכר-נאמן של עמודי



שלמה אחים ידגרו סחר בע"מ נגד מערכות נוחות (2007) בע"מ (8.7.2020).

נמצא, אפוא, כי גם אם היו הנתבעים עומדים בתנאי סעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות), עומדה לתובע, כמשכיר, הזכות לעמוד על פינויים מהנכס תוך זמן סביר, ואין מקום להתיר לנתבעים להחזיק את הנכס כבן ערובה.

13. תקופת השכירות על פי הסכם השכירות האחרון משנת 2019 הסתיימה ביום 31.7.2021, בהתחשב באופציה להארכתו, שנוצלה על ידי הצדדים בהתנהגות, אף שלא נחתם הסכם שכירות חדש בחודש אוגוסט 2020.

14. ביום 22.4.2021 שלח התובע, באמצעות נציגיו, מכתב למרים, במסגרתו ציין כי הסכם השכירות בין הצדדים עתיד להסתיים ביום 31.7.2021, לאחר שתקופת האופציה שעמדה לרשות הנתבעים נוצלה. התובע הודיע כי הוא לא מעוניין בחידוש הסכם השכירות ובקש להסדיר את יתרת החוב. אין חולק, כי הנתבעים קבלו לידיהם את המכתב והוא אף צורף כנספח לכתבי ההגנה מטעמם.

15. הנתבעים, ובפרט מרים - השוכרת, לא עשו דבר בעניין עד בסמוך למועד בו היו אמורים לפנות את הדירה בסוף חודש יולי 2021.

בתחילת חודש יולי 2021 הגיעו הנתבעים 1 ו- 4 למענו הפרטי של התובע, ללא תיאום מראש. לטענתם, במהלך הפגישה הסכים התובע באדיבותו לפרוס את חוב דמי השכירות שנצבר ל- 12 תשלומים, שיתווספו לתשלומים השוטפים, ולהאריך את הסכם השכירות, והצדדים לחצו ידיים לאות הסכמה. נטען, כי לאחר מכן הפליג התובע בסיפורים על ההיסטוריה המשפחתית שלו. נטען, כי בשיחה טלפונית שערכה הנתבעת מס' 1 עם התובע ביום 4.7.2021 הוא מסר לה שעדכן את נציגתו בסיכום הפגישה.

התובע אמנם אישר כי הנתבעים הגיעו לביתו, ללא תיאום מראש, אולם הבהיר כי כלל לא הכיר אותם עד לאותו מועד וכפר בטענותיהם, כאילו הסכים לפרוס את החוב או להאריך את הסכם השכירות לשנה נוספת. לטענתו, הסכים להאריך את המועד לפינוי הדירה למשך שבועיים נוספים בלבד.

טענות הנתבעים, כאילו התובע הסכים להאריך להם את תקופת השכירות ולפרוס את חוב דמי השכירות פעם נוספת נסתרו בעדותו של התובע. כזכור, הנתבע מס' 4 בחר שלא לאמת את כתב ההגנה בתצהיר, גם לאחר שניתנה לו הזדמנות לתקן את המחדל. הוא לא עשה כן גם לאחר קבלת ייצוג (על ידי שלושה עורכי דין). לכן, הוא לא העיד במשפט. עדות הנתבעת מס' 1 נותרה כעדות יחידה של בעלת דין. סעיף 54 לפקודת הראיות (נוסח חדש), התשל"א - 1971 קובע, כי על בית המשפט להתייחס בזהירות לעדות יחידה מסוג זה ולפרט מה הניעו להסתפק בה (ראה לעניין זה ע"א 147/84 (מחוזי ת"א) חנה ברגר נגד ג'ניה פרדימן פ"מ תשמ"ד (1)).



207, ע"א 79/72 האפוטרופוס לנכסי נפקדים נגד פולק ואח' פ"ד כז(1) 768, ע"א 224/78 חמישה יוד תכשיטנים בע"מ נגד פיירמנס פאנד אינשורנס קומפני פ"ד לג(2) 90, וכן י. קדמי, על הראיות, חלק שני, עמ' 690 - 696 והאזכורים שם). גרסתה של מרים לא זכתה לסיוע בראיה חיצונית כלשהי, היא לא נתמכה על ידי עד נוסף וממילא, היא אינה סבירה, לאור השתלשלות העניינים טרם אותה פגישה ולאחריה. בנסיבות אלה, לא מצאתי נימוק אמיתי לקבל את עדותה בעניין זה.

16. במהלך חודש אוגוסט 2021 נעשו ניסיונות נוספים להגיע להסכמות והנתבעים זומנו לפגישה ביום 2.8.2021, לצורך חתימה על הסכם שכירות חדש. הסכם כאמור לא נחתם וביום 5.8.2021 שלחו הנתבעים נוסח הסכם שכירות, שפרטיו נערכו על ידם.

"הסכם השכירות" מיום 5.8.2021 הוא לתקופה החל מיום 1.8.2021 ועד ליום 31.7.2022. השוכרת על פי הסכם השכירות היא מרים ודמי השכירות הועמדו על סך של 5,385 ₪.

על פי סעיף 6.2 "הסכם", קיים לשוכרת חוב בגין תקופת השכירות הקודמת, בסך של 21,540 ₪. לכן, יתווסף סך של 1,795 ₪ לכל תשלום חודשי ודמי השכירות ישולמו עד ליום 10 לכל חודש. על פי הסיפא לסעיף 6.2 "בסה"כ ישולם סכום של 7,180 ₪, החל מחודש 8/2021 ועד יולי 2022".

הסכם זה לא חתום על ידי התובע או מי מטעמו. מדובר במסמך שתנאיו נקבעו על ידי הנתבעים ונחתם על ידם, אולם התובע לא הסכים לתנאיו, לא חתם עליו וההסכם לא נכנס לתוקף בשום שלב. הצדדים לא הגיעו להסכמות ובהעדר גמירות דעת, לא נחתם ביניהם הסכם שכירות חדש מחייב.

17. ביום 15.8.2021 הודיע ב"כ התובע לשוכרות (הנתבעת מס' 1 ו- 2) פעם נוספת על סיום הסכם השכירות ודרש את פינוי המושכר באופן מיידי. בנוסף, נדרשו השוכרות לסלק את חוב דמי השכירות שנצבר, בסך של 24,540 ₪, נכון לאותו מועד.

18. הסכם השכירות האחרון משנת 2019 הסתיים ביום 31.7.2021. הצדדים לא הגיעו להסכמות ולא נחתם הסכם חדש לתקופת שכירות נוספת בדירה. לכן, היה על הנתבעים לפנות את המושכר ביום 31.7.2021, בפרט שניתנה להם התראה מוקדמת בת למעלה משלושה חדשים.

גם אם נלך לקראת הנתבעים וניקח בחשבון שבהמשך נעשה ניסיון להגיע להסכמות ולכן הם המשיכו להתגורר בנכס, אין בכך כדי להועיל להם. לכל היותר, ניתן לראות בכך הסכמה מכללא של הצדדים להמשיך את היחס המשפטי ביניהם בהתאם להסכם האחרון משנת 2019 עד למיצוי המגעים ביניהם (ראה ע"א 1628/13 חברת חלקה 184 גוש 6217 בע"מ נגד אלינה ליליאן לוי (19.8.2014), ע"א 633/82 לוקוב נגד מגדל, פ"ד מג(1) 397, עמ' 402, ע"א 410/64 הררי נגד חברת יהלום בע"מ (24.05.1965) וע"א (מחוזי-חיפה) 34200-10-17 ג.ר. שיווק תקשורת בע"מ נ' נכסי גולדין אלון בע"מ



((2.5.2018)).

שכירות מעין זו, שאינה חוסה תחת הסכם בכתב, כפופה לכללים בסעיף 19(א) לחוק השכירות והשאילה, תשל"א - 1971, הקובע כי "**לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני זמן סביר מראש**".

הסכם השכירות האחרון משנת 2019 הסתיים ביום 31.7.2021. ניסיונות הצדדים להגיע להסכם חדש מסודר בכתב כשלו. לפיכך, רשאי היה התובע להודיע על סיום השכירות ולדרוש את פינוי הדירה והשבת החזקה בה לידי, כפי שעשה במכתב ב"כ מיום 15.8.2021.

העובדה שהצדדים המשיכו לקיים את השכירות, לתקופה מסוימת, גם לאחר 31.7.2021, בעת המגיעים ביניהם, אין בה ללמד על הסכמה להמשיך את הקשר המשפטי לשנה נוספת. קשר משפטי נמשך כל עוד שני הצדדים מביעים בהתנהגותם את רצונם להמשיכו. בכל עת רשאי כל אחד מהם לסיים את החוזה, בכפוף לחובתו למסור לצד השני הודעה על כך ולהעניק לו זמן סביר עד לסיום החוזה (ע"א 5925/06 בלום נגד אנגלו סכסון - סוכנות לנכסים (ישראל 1992) בע"מ (13.2.2008) וע"א 4309/06 בשארה ורור בע"מ נגד גלית ויטמן (1979) בע"מ (17.6.2008)). משלא הגיעו הצדדים להסכמות, היה זכאי התובע לדרוש מהנתבעים לפנות את המושכר, כפי שאכן עשה, באמצעות באי כוחו.

כאמור, התובע התריע בפני הנתבעים כבר בחודש אפריל 2021, כי הסכם השכירות לא יוחדש ועליהם לפנות את הדירה עד ליום 31.7.2021. היה על הנתבעים להיערך בהתאם ולקחת בחשבון, כי המגיעים בין הצדדים לא יבשילו בסופו של דבר לכדי הסכם שכירות. לפיכך, הגם שקיימת חשיבות לאורך תקופת השכירות הכוללת, אין לתת לכך משקל מכריע, תוך התעלמות מהתקופה הסבירה שניתנה להם מלכתחילה, מעת ההודעה שניתנה אליהם בחודש אפריל 2021.

19. סיכומי של דבר, הנתבעים הפרו את ההסכם באופן יסודי לאורך תקופה ארוכה, באי תשלום דמי השכירות וצבירת חוב משמעותי. אף בהתעלם מההפרה, הסכם השכירות משנת 2019 הגיע לסיומו ולא חודש. לפיכך, קמה לתובע זכות לפנות את הנתבעים מהדירה.

20. בהתחשב בתקופת השכירות הארוכה ומנגד, בהודעה המוקדמת בת 3 חודשים שניתנה לנתבעים לצורך פינוי הדירה כבר בחודש אפריל 2021, תינתן להם ארכה עד ליום 10.3.2022 לצורך פינוי מסודר של המושכר.

21. סיכומי של דבר, אני מקבל את התביעה ומורה לנתבעים 1 ו- 4 לפנות את המושכר - דירה בת 5

חדרים ברחוב אדמונד פלג 29 (דירה F4), בחיפה, הידועה כחלק מגוש 10804, חלקה 76 ולהחזיר את החזקה בה לתובע, כשהיא נקיה מכל אדם וחפץ, וזאת עד ליום 10.3.2022, בשעה 16:00.

22. בהתחשב באופייה של התביעה, מידת מורכבותה, היקף ההתדיינות, ובפרט התנהלות הצדדים ואופי טענותיהם, לרבות במהלך דיון ההוכחות, אני מחייב את הנתבעים 1 ו- 4 לשלם לתובע את אגרות המשפט ושכ"ט עו"ד בסך של 7,500 ש"ח.

הסכומים הנ"ל ישולמו בתוך 30 ימים, שאחרת יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מהיום ועד למועד התשלום בפועל.

המזכירות תמציא העתקים מפסק הדין לצדדים.

ניתן היום, ל' שבט תשפ"ב, 01 פברואר 2022, בהעדר הצדדים.

אבישי רובס, שופט - סגן נשיאה