

## ת"פ 56408/06/21 - קטי טריניק, מרים טריניק נגד חיים כהן

בית משפט השלום בקריות

תפ"מ 56408-06-21 טריניק ואח' נ' כהן  
תיק חיצוני:

לפני תובעות	כבוד השופט מוחמד עלי	1. קטי טריניק
נגד נתבע		2. מרים טריניק
		חיים כהן

### פסק דין

לפניי תביעה לפינוי מושכר לפי תקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018.

1. התובעת 2 היא בתה של התובעת 1, וזו האחרונה הבעלים של דירת מגורים בקרית ביאליק. אין חולק כי ביום 6.6.2019 נערך ונחתם הסכם שכירות בין תובעת 1 לבין הנתבע, לפיו שכר האחרון דירת מגורים מתובעת 1 ברחוב דליה בקרית ביאליק. על פי הסכם השכירות, תקופת השכירות הייתה מיום 11.7.2019 עד 11.6.2020 ודמי השכירות המוסכמים הם ₪ 2,500 לחודש. אין גם מחלוקת כי הצדדים האריכו בסיכום בעל פה את תקופת השכירות לשנה נוספת, שמשתיימת ביום 11.6.2021. האפשרות להאריך את תקופת השכירות עוגנה בסעי' 15 להסכם השכירות שבו צוין "לשוכר זכות לחידוש החוזה לשנה נוספת מתום תקופת השכירות. במידה וירצה לחדש החוזה, עליו להודיע למשכיר בכתב לפחות חודשיים מראש...".

2. כתב התביעה כולל שתי עילות שלטענת התובעות מצדיקות פינוי הנתבע מהמושכר (ראו בין היתר סעי' 21 לכתב התביעה). האחת, סיום תקופת השכירות; והשנייה - אי תשלום דמי שכירות. אין צורך לומר כי די בקיומה של עילה אחת כדי לסלול את הדרך לפינוי הנתבע מהמושכר.

3. התביעה בתיק זה הוגשה ביום 24.6.2021, כלומר לאחר תום תקופת השכירות, ובה נטען כי הנתבע ממשיך להחזיק במושכר, חרף סיום תקופת השכירות שהוסכמה על פי האופציה. הנתבע טוען מנגד, כי הסכם השכירות הוארך לתקופה נוספת, עד לחודש 6/2022.

4. דין טענת הנתבע להידחות מכל וכל, שכן הראיות שלפניי מבססות היטב את המסקנה כי הסכם השכירות לא הוארך כלל וכלל ועל כן תקופת השכירות הסתיימה ביום 11.6.2021. לאחר מועד זה היה על הנתבע לפנות את



המושכר. זוהי דרך הילוכנו:

5. ראשית, הנתבע טען כי הסיכום לגבי הארכת חוזה השכירות לתקופה נוספת היה עם קרוב משפחתם של התובעות, אחד בשם אייל. התובע לא פירט את נסיבת הסיכום הנטען וטענתו הייתה כללית מדי. זאת ועוד, הנתבע לא ביקש לזמן את אייל למתן עדות מטעמו, למרות כי שמו הועלה על ידו בהקשר לטענת הגנה שהוא העלה. אין צורך להזכיר את הכלל לפיו אי זימון עד לעדות עלולה להעמיד את בעל הדין שעליו הייתה החובה לזמן את העד בחזקה, כי לו זימן את העד עדותו הייתה פועלת נגדו. אמנם התובעת 2 ציינה בעדותה כי בשלב מסוים אייל היה בקשר עם הנתבע, אך לדבריה, אשר מקובלים עלי, היה זה לאחר שמצאה קשיים בהתנהלות מול הנתבע. על כל פנים, העובדה כי אותו אייל פעל מטעם התובעת, לא מוכיחה כי היה סיכום ומה תוכנו, ובוודאי שאינה מאיינת את חובתו של הנתבע לזמן לעדות לשם ביסוס טענתו.

6. שנית, טענתו הנתבע כי הוסכם להאריך את תקופת השכירות, לא מתיישבת בשום צורה עם העובדה, שהנתבע לא חולק עליה, כי החל מחודש ספטמבר 2020 הנתבע לא שילם באופן סדיר את דמי השכירות המוסכמים (ראו עדות התובעת עמ' 2 שורות 15-23, עדות הנתבע עמ' 3 שורה 33, ראו גם התכתבויות במסרונים שצורפו לתצהיר התובעת 2). מדברי התובעת 2 עולה כי עם סיום תקופת השכירות בחודש יוני 2021 חובו של הנתבע הסתכם בסכום העולה על 10,000 ₪. כמו כן עולה כי התובע נותר חייב לוועד הבית. במצב דברים זה, קיים קושי כפול - נורמטיבי ועובדתי. נורמטיבי, שכן לפי הסכם השכירות ניצול תקופת אופציה נוספת על ידי השוכר מותנה בקיום התחייבויות השוכר על פי הסכם השכירות. הקושי העובדתי טמון בתובנה כי על רקע הפרת ההסכם קשה להלום את טענת הנתבע כי הוסכם על הארכת תקופת השכירות, ועל כן סבירה יותר גרסת תובעת 2 כי לא הוסכם כלל על הארכת חוזה השכירות. לא ניתן להלום מצב בו הנתבע לא ישלם את דמי השכירות ויותר חוב לוועד הבית והתובעות יסכימו להאריך את תקופת השכירות. צריכה להיות סיבה טובה לכך, וסיבה כזו - אין בנמצא.

7. שלישית, ביום 14.6.2021 הציגו התובעות שיק בטחון שניתן להן במסגרת יחסי השכירות על סך 15,000 ש"ח לפירעון ושיק זה נפרע בחודש יולי 2021 (בשל עיכוב טכני). בהקשר זה טוען הנתבע כי פירעון שיק הביטחון נעשה בהסכמה עם אותו אייל כחלק מההסכמות להארכת תוקף הסכם השכירות לשנה נוספת. גם טענה זו קשה לקבל. אף לפי טענת הנתבע, תמורת שיק הביטחון נועדה לכסות חוב עבר שהנתבע חב בגין דמי שכירות (ואינני מתעלם מטענת הנתבע כי לפי חישוב שערך, סכום השיק ביחס לחוב מותר יתרת זכות לטובתו נכון לסיום תקופת השכירות בסכום של 1500 ₪ - עמ' 5, שורה 25; יוער כי לפי טענה זו החוב נכון לתום תקופת השכירות הוא כ- 13,000 ₪). הנתבע לא הבהיר מדוע היה צריך לפרוע את שיק הביטחון לשם תשלום החוב ולא לעשות כן בדרכים אחרות. בהתכתבות בין הצדדים שצורפה לתצהיר התובעת 2, אין זכר לסיכום שכזה. בהתכתבות נמצאת הודעה מיום 14.6.2021 של הנתבע בה הוא מציין כי סיכם עם קרוב המשפחה (כנראה אייל) כי ימסור בידיו 10 שיקים. מהתכתבות קודמת ניתן להבין כי שיקים אלו הם בגין חוב קודם של דמי שכירות. במהלך המשפט לא הובאה ראיה כלשהי כי הנתבע קיים את התחייבותו למסירת אותם 10 שיקים כנטען על ידו. הדבר גם מתיישב עם העובדה כי שיק הביטחון הוצג לפירעון. ניתוח זה מביא אותי להעדיף את גרסתן של התובעות כי לאור כך שהנתבע לא שילם דמי שכירות, הן הציגו לפירעון את שיק הביטחון. מועד הצגת שיק הביטחון היה ביום 14.6.2021, לאחר סיום תקופת השכירות, מה שמחזק את המסקנה כי הצגת השיק הייתה לאחר שהנתבע הפר את הסכם השכירות ולא פרי הסכמה של הצדדים. זאת ועוד, קשה להבין את ההיגיון בכך שהתובעת תוותר על בטחון שיש בידה, מקום שלטענת הנתבע, סוכם שהוא ממשיך להחזיק בדירה שנה נוספת.

8. בהקשר לשיק הביטחון יצוין כי אמנם ראוי היה כי התובעות יעדכנו את בית המשפט כי השיק נפרע לאחר הגשת התביעה, אולם אינני סבור כי התנהלות התובעות לוקה בחוסר תום לב. יש לזכור כי במועד פירעון השיק, תקופת השכירות הסתיימה ועובדה זו שימשה עילה לפינוי המושכר על ידי הנתבע. זאת ועוד, בעדותה התובעת היא ציינה עובדה זו באופן מפורש ולא התכחשה לדברים. וככלל, בניגוד לגרסתה העקבית של התובעת 2, שמגובה בראיות ונתמכת בהגיונם של דברים, עדותו של הנתבע לוקה בחוסר היגיון ובחוסר עקביות והתרשמתי כי הוא ניהל הגנת סרק מיותרת.

9. בשולי פסק הדין ובזיקה לנטען על ידי ב"כ הנתבע בפתח הדיון לגבי פיצול הסעדים, יצוין כי הואיל ומדובר בתביעה לפינוי מושכר, לפי תקנה 81 (א) לתקנות, התובעות רשאיות לתבוע בהליך נפרד את הסעדים הכספיים ללא צורך בקבלת רשות מבית המשפט.

10. אשר על כן, אני מחליט לקבל את התביעה ומורה לנתבע לפנות את המושכר - דירת מגורים שנמצאת בקומה 2 ברחוב דליה 9/6 בקרית ביאליק, הידועה כחלקה 286 בגוש 11535 - ולמסור את החזקה בה לתובעות, לא יאוחר מיום 24.10.2021. כמו כן אני מחייב את הנתבע לשלם לתובעות שכר טרחת עורך דין בסכום כולל של ₪ 5,000 וכן הוצאות בסך 700 ₪. הסכומים ישולמו תוך 30 ימים מהיום, שאם לא כן, יישאו הפרשי הצמדה וריבית החל ממועד מתן פסק הדין ועד התשלום המלא בפועל.

#### **המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים.**

**ניתן היום, ה' חשוון תשפ"ב, 11 אוקטובר 2021, בהעדר הצדדים.**