



ת"פ 6877/07/22 - טליה יהודית יקר, דניאל יקר נגד אברהם אסולין, כנרת אסולין

בית משפט השלום בחיפה

תפ"מ 6877-07-22 טליה יהודית יקר ואח' נ' אברהם אסולין ואח'

בפני התובעים:	כבוד השופטת סיגלית מצא
נגד הנתבעים:	1. טליה יהודית יקר
	2. דניאל יקר
	1. אברהם אסולין
	2. כנרת אסולין

פסק דין

1. בפני תביעה לפינוי מושכר שהוגשה לפי תקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן: "תקנות סדר הדין האזרחי").
2. המושכר הנו דירת מגורים בת 5 חדרים ברחוב איסר הראל 6 באור עקיבא, הידועה כגוש 10646 חלקה 233 (להלן: "המושכר").
3. התביעה הוגשה ביום 4.7.2022.

העובדות

4. ביום 20.1.2019 נכרת בין הצדדים הסכם שכירות ביחס למושכר (להלן: "הסכם השכירות").
5. תקופת השכירות, בהתאם להסכם השכירות, הנה 12 חודשים, החל מיום 1.2.2019 ועד יום 31.1.2020 (סעיף 2(א) להסכם השכירות). עוד ניתנה לנתבעים אופציה להארכת השכירות תקופה נוספת, בתנאים המפורטים בסעיף 2(ב) להסכם. הנתבעים התחייבו לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות (סעיף 4 להסכם).
- ההסכם אינו כולל הוראות בעניין קיצור תקופת השכירות.
6. בפועל, המשיכו הנתבעים להחזיק במושכר אף לאחר תום תקופת השכירות, בלא שנכרת בין הצדדים הסכם נוסף.
7. אין חולק כי בפברואר 2022 הודיעו התובעים לנתבעים או מי מהם על כוונתם למכור את המושכר. כן הודיעו



כי ככל וימכרו את המושכר, תינתן לנתבעים ארכה בת שלושה חודשים לפינוי המושכר (סעיף 7 לכתב ההגנה).

8. עוד אין חולק כי ביום 18.5.2022 הודיעו התובעים לנתבעים כי מכרו את הדירה (סעיף 9 לכתב ההגנה). לפיכך, על הנתבעים לפנותה עד יום 18.8.2022. כן נשלחה לנתבעים הודעה בכתב על סיום תקופת השכירות, בצירוף בקשה לחתום על הסכם להארכת שכירות שצורפה למייל התובעים.

9. לאחר שפניות נוספות לא נענו, שיגרו התובעים ביום 20.6.2022 באמצעות ב"כ, פנייה לנתבעים, במסגרתה נדרשו הנתבעים לפנות את המושכר עד יום 30.6.2022.

10. משלא נענתה הדרישה, הוגשה התביעה.

ההליך וטענות הצדדים

11. ביום 4.8.2022 הוגש כתב הגנה.

12. ביום 17.8.2022 נערך דיון בתביעה.

13. לטענת התובעים, ניתנה לנתבעים ארכה מספקת לפינוי המושכר. התובעים מציינים כי עליהם למסור את החזקה בדירה לקונים ביום 31.8.2022, וכי בהתאם להסכם עם הקונים, אם לא יעשו כן עד יום 4.9.2022, יחויבו בקנס יומי בסך 400 ₪.

14. התובעים ציינו כי פנו לקונים בבקשה כי יסכימו להארכת שכירות הדירה על-ידי הנתבעים, אולם במכתב ב"כ הקונים מיום 15.8.2022, נדחתה הבקשה. עוד נכתב כי "מרשיי אינם מעוניינים לקיים שיחות מכל סוג עם השוכרים, שאינם צד להתקשרות עמם, ואינם מעוניינים לדחות את מועד כניסתם לנכס והנכם מתבקשים שלא להעביר את פרטי מרשיי לשוכרים" (סעיף 6 למכתב).

עוד טענו התובעים כי מעיון בלוח "יד 2" עולה כי קיימות דירות לשכירות באזור, ואף ברחוב בו מצוי המושכר. משכך, אין לשעות לטענת הנתבעים כי לא הצליחו למצוא מושכר חלופי.

15. לטענת הנתבעים, שכרו את המושכר לאחר שהוצג להם מצג לפיו מדובר בנכס להשקעה, אותו ניתן לשכור לתקופה ארוכה. לדבריהם, התובעים ידעו כי הנתבעים צפויים לקבל דירה שרכשו רק ביולי 2023 והם זקוקים למושכר עד מועד זה.

הנתבעים טענו כי התובעים נהגו בחוסר תום לב והעמידו את הנתבעים בפני עובדה מוגמרת. עוד טענו הנתבעים, כי התובעים סירבו להמציא להם את פרטי הקונים, על מנת שיבואו עמם בדברים ביחס להמשך תקופת השכירות.

הנתבעים הוסיפו כי עשו מאמצים למצוא מושכר חלופי, אולם אלה לא צלחו, בין השאר בשים לב לכך שהנם



משפחה ברוכת ילדים ולכך שמדובר בתקופת שכירות של פחות משנה.

דין והכרעה

16. תקופת השכירות החוזית בין הצדדים הסתיימה לפני למעלה משנתיים וחצי. בתום תקופת השכירות לא פינו הנתבעים את המושכר והתובעים לא ביקשו מהם כי יפנוהו. בפועל, נכרת בין הצדדים הסכם בעל פה ביחס להארכת תקופת השכירות. הארכת שכירות מכוח הסכם בעל פה תוקפה יפה כלפי הצדדים. יחד עם זאת, אין משמעותה כי לא ניתן לסיימה. כדברי בית המשפט בע"א 47/88 מנחם הרשטיק נ' יכין חק"ל בע"מ, פ"ד מז (2) 429:

"הנחה היא, אפוא, כי צדדים, שלא קבעו בהסכם מועד לסיומו, לא התכוונו כי הקשר ביניהם ימשך לעולמי עד, אלא כוונתם היא שלכל אחד מהם תהיה זכות לבטלו בהודעה לצד השני בזמן סביר מראש ... כוונת הצדדים להסכם נבחנת כזו של אנשים סבירים בנסיבות העניין ..."

17. כן ראו ע"א 1628/13 חברת חלקה 184 גוש 6217 בע"מ נ' אילנה ליליאן לוי (19.8.2014) (פסקה 39 לחוות דעתו של כב' השופט י' דנציגר):

"העובדה שהצדדים המשיכו לקיים את חוזה השכירות (או החכירה) בהתנהגות, אף מבלי להאריך פורמאלית את החוזה או לחתום על חוזה חדש, מלמדת אמנם על הסכמתם להמשיך את הקשר המשפטי ביניהם כמקודם, אך היא בוודאי אינה מלמדת על הסכמתם להמשיך את הקשר המשפטי ביניהם לנצח. הקשר המשפטי יימשך כל עוד שני הצדדים מביעים בהתנהגותם את רצונם להמשיכו, ובכל עת רשאי כל אחד מהצדדים לסיים את החוזה - בכפוף לחובתו למסור לצד השני הודעה על כך ולהעניק לו זמן סביר עד לסיום החוזה. ודוק, לא מדובר בכללים ייחודיים שהתפתחו רק ביחס לחוזי שכירות, אלא מדובר ביישום של החזקה המושרשת היטב בדיני החוזים, לפיה חוזים אינם נערכים לצמיתות, גם אם מדובר בחוזים ארוכי טווח שלא נקצבו בזמן, אשר יישומה הפרקטי הינו שחובה שלא נקבעו בו מועד או מנגנון לסיומו יש לפרש כחוזה המקנה לכל צד זכות להפסיקו תוך מתן הודעה זמן סביר מראש לצד השני (ראו למשל: ע"א 5925/06 בלום נ' אנגלו סכסון - סוכנות לנכסים (ישראל 1992) בע"מ) (13.2.2008) והאסמכתאות הרבות המוזכרות בפסקאות 36-39 שם; ע"א 4309/06 בשארה ורור בע"מ נ ג דת ויטמן (1979) בע"מ (17.6.2008) והאסמכתאות המוזכרות בפסקאות כ"ד-כ"ו שם."

18. כפי שנפסק לא אחת, בהיעדר הוראות הסכמיות ביחס לסיום תקופת השכירות (ובענייננו אין כאלה, לא בהסכם השכירות ולא בהסכם בעל פה), רשאי כל צד לסיים את השכירות באמצעות שיגור הודעה לצד השני.

19. עיקרון זה מצא ביטוי בהוראות סעיף 19(א) לחוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971 (להלן: "חוק השכירות והשאילה"), הקובע כי:

"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".

[לעניין זה ראו גם רע"א 3595/12 ג'ורג' כלאסני נ' מונתהא מגדלאני (סעיף 10 לפסק דינו של כב' השופט י' דנציגר); ע"א 9656/05 נפתלי שוורץ נ' רמנוף חברה לסחר וציוד בניה בע"מ (סעיף 54 לפסק דינו של כב' השופט ס' גובראן); רע"א 1784/98 עמידר - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ נ' מנדה, פ"ד נג(4) 315, 334-335 (1999)]

20. סבירות הזמן לביטול הנה גמישה ותלויה בכלל נסיבות העניין.

ומכאן לעניינו.

21. מהראיות שהוצגו לי עולה שהתובעים הודיעו לנתבעים בפברואר 2022 על כוונתם למכור את הדירה וכי לאחר שיימצא קונה יינתנו להם שלושה חודשים לפנות את המושכר. ביום 18.5.2022 הודיעו התובעים לנתבעים כי התקשרו בהסכם למכר הדירה ולפיכך על הנתבעים לפנותה עד יום 18.8.2022. הנתבעים אמנם הביעו מורת רוחם מההודעה, אולם נוכח הוראות סעיף 19(א) לחוק השכירות והשאלה - הסכמתם אינה נדרשת כתנאי לשכלול הודעת הפינוי.

22. כעולה מהוראות סעיף 19(א) לחוק השכירות והשאלה וההלכה הפסוקה, נהגו התובעים כדין. מנגד, הנתבעים לא הצביעו על כל טעם המצביע על זכותם להמשיך להחזיק במושכר חרף הודעת הפינוי שנמסרה להם. טענת הנתבעים כי הם מתקשים למצוא מושכר חלופי אינה מהווה טעם כאמור, ואף לא הוכחה כדבעי נוכח דברי הנתבעת כי ביקרה בשלושה מושכרים בלבד. אף טענת הנתבעים כי התובעים ידעו כי הם זקוקים למושכר עד יולי 2023 אינה יכולה להוות עילה לדחיית התביעה, בהיעדר הסכמה מפורשת של התובעים כי תינתן לנתבעים חזקה במושכר עד מועד זה. לבסוף, לא מצאתי בסיס לטענת הנתבעים כי התובעים פעלו בחוסר תום לב. כעולה מהראיות שהוצגו, פעלו התובעים בשקיפות תוך יידוע הנתבעים ביחס לכוונתם למכור את המושכר, כמו גם ביחס להתקשרותם עם הקונה.

23. בשים לב לכך שמדובר במושכר ששימש למגורים, לתקופת השכירות (שלוש וחצי שנים) ולכך שניתנה לנתבעים הודעה כבר בפברואר 2022 המעידה על כך שהתובעים מנסים למכור את המושכר וכי תינתן להם ארכה בת שלושה חודשים ממועד ביצוע המכר, אני סבורה כי התקופה של שלושה חודשים שניתנה לנתבעים ביום 18.5.2022 הנה סבירה.

24. משכך, היה על הנתבעים לפנות את המושכר עד 18.8.2022.

בשים לב לסמיכות מועד זה למועד הדיון (17.8.2022) ולכך שלנתבעים שישה ילדים קטינים, אני מורה כי הנתבעים יפנו את המושכר עד יום 20.9.2022. יחד עם זאת אני מפנה את תשומת לב הנתבעים לכך שלדברי התובעים יחויבו בקנס יומי בשל איחור במסירת הדירה החל מיום 4.9.2022. בנסיבות העניין, אין זה מן הנמנע כי קנס זה יגולגל לפתחם של הנתבעים במסגרת תביעה עתידית. משכך, כמו גם על מנת לאפשר לילדיהם להסתגל למושכר החדש בטרם תחילת שנת הלימודים, טוב יעשו הנתבעים אם יפעלו במרץ למציאת מושכר חלופי לאלתר, ולא ימצו את מלוא התקופה



שהוקצבה להם.

25. כן אני מחייבת את הנתבעים בהוצאות התובעים בסך 800 ₪ ושכר טרחת עורך דין בסכום כולל של 3,500 ₪.

המזכירות תשלח את פסק הדין לב"כ התובעים ולנתבעים ותסגור את התיק.

ניתן היום, כ' אב תשפ"ב, 17 אוגוסט 2022, בהעדר הצדדים.