



ת"פ 11887/07/22 - מילה מלכה טרוק,סטניסלב טרוק נגד דניאל יצחק,שרית יצחק

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 11887-07-22 טרוק ואח' נ' יצחק ואח'

לפני כבוד סגנית הנשיא, השופטת כרמלה האפט
הנתבעים:
1.מילה מלכה טרוק
2.סטניסלב טרוק

נגד
הנתבעים:
1.דניאל יצחק
2.שרית יצחק

פסק דין

תובענה לפינוי מושכר חופשי - דירה בת 5 חדרים המצויה בקומה השישית בבניין המצוי ברחוב יוני נתניהו 6 בגבעת שמואל וידועה כגוש 6369 חלקה 357 תת חלקה 23 (להלן: "**המושכר**") - בטענה לפיה הסכם השכירות שנחתם בין הצדדים פקע עוד ביום 1/6/2022, לאחר שאופציה שניתנה לנתבעים להמשך השכירות, לא מומשה, ובהינתן כי הנתבעים הפרו את הסכם השכירות עוד קודם פקיעתו הפרות מהותיות, ובכלל כך איחרו בתשלום דמי השכירות ונמנעו מהעברת חשבונות השימוש השוטפים על שמם.

דין התביעה להתקבל.

הנתבעים לא מימשו את האופציה שניתנה להם בהסכם השכירות, לאחר שלא מסרו לתובעים הודעה בכתב 3 חודשים קודם למועד פקיעת ההסכם. משכך הסכם השכירות פקע ביום 1/6/22 ולנתבעים אין עוד זכות להחזיק במושכר ועליהם לפנותו.

רקע וטענות הצדדים

1. מושכר שהושכר לנתבעים בהתאם להסכם שכירות שנחתם בין התובע 2 לבינם ועל פיו הוא הושכר להם לתקופה של שנה מיום 1/6/2022 ועד יום 1/6/2022, ובו ניתנה להם אופציה להאריך את תקופת השכירות בשנה אחת נוספת ובלבד, שיודיעו על כך בכתב למשכיר, לפחות 3 חודשים קודם למועד פקיעת ההסכם, וכן יעמדו, לשביעות רצון המשכיר, בכל חיוביהם על פי הסכם השכירות.



2. התובעת 1 היא בעלת המושכר. התובע 2 הוא בעלה ומי שניהל בשמה את המו"מ קודם לחתימת הסכם השכירות בין הצדדים, ואף מי שחתם על הסכם השכירות עם הנתבעים. התובעת 1 לא חתמה על הסכם השכירות, הגם שנכחה בעת חתימתו. גם הנתבעת לא חתמה על ההסכם.
3. טוענים התובעים כי בהינתן התנאים למימוש האופציה ובהינתן כי הנתבעים לא הודיעו להם בכתב, במועד, על בקשתם לממשה; כמו גם שורת הפרות של הסכם השכירות בגין לא ניתן לומר כי הסכם השכירות מולא לשביעות רצונם ובכלל כך, אי תשלום דמי שכירות במועדם והימנעות מהעברת חשבונות השימוש השוטף במושכר על שמם, פקע הסכם השכירות ומכאן שיש להורות על פינויים של הנתבעים מן המושכר ללא דיחוי.
4. עוד הם טוענים כי התובעת 1 לא חתמה על הסכם השכירות בשל שגגה, אך כי היא נכחה בעת החתימה.
5. משיבים הנתבעים כי גם אם שילמו דמי שכירות במועדים מאוחרים מן הנקוב בהסכם השכירות, עשו כן על דעת התובעים וכי את רצונם במימוש האופציה הודיעו לתובעים בעל-פה. לטענתם, לא נתנו את דעתם לכך שהיה עליהם לעשות כן בכתב.
6. עוד הם טוענים, כטענה מקדמית כי בהינתן שהתובע 2 איננו בעלי המושכר ואילו התובעת 1 איננה חתומה על הסכם השכירות, אין להם הזכות לדרוש את פינויים מכוח הסכם השכירות, וכן כי אין לכלול בפסק הדין את הנתבעת, לאחר שהיא עצמה לא חתמה על הסכם השכירות.
7. משכך הם מבקשים לדחות את התובענה.

דין והכרעה

8. דין הטענה המקדמית בעניין היעדר חתימת התובעת 1 על הסכם השכירות להידחות לאחר שאין בה אלא כדי לכרות את הענף עליו יושבים הנתבעים. ככל שאין בידם הסכם שכירות מחייב, אין בידם גם כל זכות חוקית להחזיק במושכר ועליהם לפנותו. משכך, והגם שהתובעת 1, בעלת המושכר, לא חתמה על הסכם השכירות, יש לראותו כהסכם שנחתם על דעתה ובהרשאתה, כפי שגם נטען על ידה ועל ידי התובע 2.
- אין גם לקבל את הטענה בעניין תחולת פסק הדין על הנתבעת. שכן בהינתן כי היא מחזיקה במושכר, מובן שפסק הדין יחול גם עליה ואף ביתר שאת, אם מלכתחילה אין בידה כל זכות חוקית להחזיק במושכר.
9. הסכם השכירות פקע ביום 1/6/2022 לאחר שהנתבעים לא מימשו את האופציה שניתנה להם על פי תנאיה.



הנתבעים אינם כופרים בטענה לפיה לא מסרו הודעה כאמור בכתב, ובהקשר זה, אין לקבל את טענתם לפיה לא ידעו כי כדי לממש את האופציה עליהם למסור הודעה בכתב, 3 חודשים קודם למועד פקיעת החוזה (סעיף 19 לכתב ההגנה).

האמור רשום כבר בעמוד השני להסכם, "ברחל בתך הקטנה", (וראו סעיף 3.ב).

שימת לב גם לעובדה כי ב"כ הנתבעים לא חקר את התובע על אודות מימוש האופציה. משכך הטענה בדבר פקיעת הסכם השכירות, לא נסתרה.

10. על האמור מתווספת העובדה על פיה כעולה מהתכתבות ענפה בין התובע 2 לנתבע, אכן איחרו הנתבעים פעם אחר פעם בתשלום דמי השכירות, באופן העולה כדי הפרת ההסכם, אף בעת שעמד עדיין בתוקפו. שימת לב כי אין המדובר בהפרות זניחות אלא בעיכוב של חודשים בתשלום הנדרש (נספח 1 לכתב ההגנה. ראו למשל עמ' 19, 20).

11. הנתבעים לא טרחו להתייצב לדיון שנקבע בתובענה והגם שתצהירים (תצהיר אימות עובדות בלבד) לא הוצא מתיק בית המשפט אגב כך, מובן שיש בכך להוסיף ולהחליש את עמדתם.

12. מכלל האמור ואף מבלי להידרש לטענות התובעים בדבר הפרות נוספות של הסכם השכירות, או בדבר הלשון הבוטה שלא הוכחשה שבה נקט הנתבע כנגד התובע, אין מנוס מקבלת התביעה.

13. תוצאת האמור אני מורה לנתבעים לפנות את המושכר ולהשיבו לתובעת, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך להם או למי מטעמם וזאת לא יאוחר מיום 1/12/2022 בשעה 12:00.

בהקשר זה יצוין כי אין לקבל את טענת הנתבעים מפי בא כוחם, בסיכומיו, לפי הנתבעים לא היו חותמים על הסכם שכירות שמסתיים באמצע השנה, בהיותם הורים לילדים בגיל בית ספר, שכן הסכם השכירות והמועדים שנקבעו בו, הם הקובעים.

יוער גם כי גם כן ניתנה להם מעת הגשת התובענה, בחודש יולי 2022 ועד מועד הדיון היום. תקופה משמעותית נוספת בה החזיקו במושכר, ללא זכות שהיא.

14. פסק הדין ניתן לאכיפה כפסק דין של פינוי ללא צורך בהתראה נוספת מאת ההוצאה לפועל.

15. למען הסר ספק, ניתן להתחיל בהליכי הפינוי הפיזי בפועל, ביום 1/12/2022 בשעה 13:00.



16. במידת הצורך (והדעת נותנת שלא יהיה בכך צורך) תסייע משטרת ישראל בפינוי.

17. הנתבעים ישלמו לתובעת הוצאות ההליך ושכ"ט עו"ד בסך של 6,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק. כמו כן ישלמו לו את החזר אגרת בית המשפט.

ניתן היום, ח' חשוון תשפ"ג, 02 נובמבר 2022, בהעדר הצדדים.