

ת"פ 3054/08/23 - מאיר בן ציון, סימון בן ציון נגד עזר בר אביב

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 3054-08-23 בן ציון ואח' נ' בר-אביב

לפני כבוד סגנית הנשיא, השופטת כרמלה האפט
התובעים: 1. מאיר בן ציון
2. סימון בן ציון
נגד
הנתבע: עזר בר אביב

פסק דין

בפני תובענה לפינוי מושכר.

רקע וטענות הצדדים

1. התובעים הינם אחים והבעלים של דירת מגורים מספר 6 המצויה ברחוב אבא קובנר 11 בתל-אביב ידועה כגוש 6798 חלקה 61 (להלן: "המושכר").
2. הנתבע שכר מהורי התובעים את המושכר בהסכם שכירות מיום 11/6/2008, לתקופת שכירות בת שנה, הכוללת אופציה לשנה נוספת. הנתבע מימש את זכותו לאופציה לשנה נוספת, ולאחר מכן הוארך הסכם השכירות לשנת נוספת בהסכם הארכה נפרד, בתוספת 5% לשכר הדירה. כך, הוארך הסכם השכירות שנה אחר שנה באופן דומה, עד לשנת 2015. לאחר פטירת אבי התובעים, בשנת 2015 נערך הסכם שכירות בין הנתבע לבין אם התובעים והתובע 1. בהסכם זה, (להלן: "הסכם 2015") נקבע:

"2. מוסכם על הצדדים כי תקופת השכירות את המושכר תוארך ב- 12 חודשים נוספים, אשר תחילתה ביום 1.07.2015 וסופה ביום 30.06.2016 (להלן: "תקופת השכירות הנוספת"), בתנאיו של חוזה השכירות המקורי בנספח א', למעט התשלום בגין שכר הדירה החודשי, כפי שיפורט בסעיף 4א, ותנאי תקופת האופציה, כפי שיפורטו בסעיף 3א.

3. א. מוסכם על הצדדים כי בתום כל תקופת שכירות, תינתן לשוכר האופציה להאריך את השכירות לתקופה נוספת של 12 חודשים (להלן: "האופציה") באותם תנאים של החוזה המקורי בנספח א', למעט גובה התשלום החודשי בגין שכר הדירה, אשר יועלה ב-150 ₪. כך למשל, גובה השכירות לשנת 2016 יעמוד על 7,650 ₪, גובה השכירות לשנת 2017 יעמוד על סך של 7,800 ₪ וכך הלאה.

ב. היה ויחליט השוכר לממש את האופציה, יפעל כמוגדר בסעיף 8 לחוזה

השכירות המקורי בנספח א', כמו כן בתום תקופת האופציה גם המשכיר יוכל להודיע על אי רצונו בהארכת החוזה לשנה נוספת, 60 יום לפני תום תקופת סיום חוזה השכירות.

3. בשנת 2016 מימש הנתבע את אופציית הארכה, והצדדים חתמו על הסכם הארכה נוסף, וכך גם בשנת 2017. בשנת 2018 נחתם בין הצדדים הסכם הארכה נוסף, שם שונה סעיף 3.א מהסכם 2015, באופן שבו המשכיר יוכל להודיע על אי רצונו בהארכת החוזה לשנה נוספת, רק אם ברצונו למכור את המושכר. הסכמי הארכה דומים נחתמו בין הצדדים גם בשנים 2019, 2020 ו-2021 (להלן: "**הסכם 2021**").

4. לטענת התובעים, בסביבות חודש מאי 2022, בטרם הסתיימה תקופת השכירות בהסכם 2021 (תקופה שהסתיימה ביום 30/6/2022), פנה הנתבע לתובעים והודיע לו על רצונו לממש את האופציה לשנה נוספת. התובע 1 הביע את הסכמתו בעל פה, אולם לא נפגש עם הנתבע בפועל מסיבות רפואיות.

התובעים מוספים וטוענים כדלקמן:

5. הסכם להארכת השכירות לשנה נוספת, דהיינו מיום 1/7/2022 בו פקע הסכם 2021 ועד ליום 30/6/2023 - לא נחתם. חרף זאת, החל הנתבע לשלם דמי שכירות עבור שנה נוספת.

6. בחודש יוני 2022 נפגשו התובעים עם הנתבע. באותו מעמד הבהיר התובע 2, שזוהי ההארכה האחרונה (וזאת הגם שחוזה לתקופה של עד 30/6/2023 כלל לא נחתם), ולא יחתמו בין הצדדים הסכמי הארכה נוספים. התובעים אפשרו לנתבע להמשיך להתגורר במושכר ללא הסכם שכירות חתום, והנתבע המשיך לשלם דמי שכירות.

7. ואכן, ביום 14/2/2023, כשלושה חודשים וחצי לפני סיום תקופת השכירות, הודיעו התובעים לנתבע בכתב על סיום השכירות ביום 30/6/2023. הנתבע השיב כי איננו מקבל את הדברים, וכי הוא מסרב לפנות את הדירה.

8. מהתנהלות הצדדים לאורך השנים עולה, כי כמעט בכל שנה נערך הסכם הארכה חדש, דבר המלמד על כך שהאופציה להארכת הסכם השכירות לא הייתה אוטומטית ונצחית, שכן נדרשה חתימה על הסכם חדש בכל שנה.

9. טענתו של הנתבע כי הוא זכאי להחזיק בדירה למשך פרק זמן בלתי מוגבל, היא בלתי סבירה ופוגעת בזכותם הקניינים של התובעים. הדין והפסיקה מקנים להם זכות לקצוב את תקופת השכירות.

10. הפסיקה קבעה כי חוזה בלתי קצוב בזמן אינו מקנה זכות בלתי הדירה, וניתן לסיום תוך זמן סביר.

11. התובעים פעלו בתום לב עת הודיעו כשלושה חודשים וחצי לפני תום תקופת השכירות, כי הם אינם מעוניינים להאריך את הסכם השכירות עם הנתבע.

12. על כן, מבוקש לפנות את הנתבע מהדירה לאלתר.

13. מנגד, טוען הנתבע כי על פי נסח הרישום, עולה כי הדירה מצויה גם בבעלות מר חיים גלעדי, ולא רק בבעלות התובעים. על כן, יש לדחות את התביעה על הסף.

הנתבע מוסיף וטוען כדלקמן:

14. בכל השנים 2009-2013 נחתם הסכם הארכה עם אופציה להארכה נוספת. בשנים אלה היו מחלוקות

לגבי גובה דמי השכירות שצצו ועלו לפני כל סיום שנת שכירות. בהסכם לשנת 2014 סעיף האופציה נמחק. הצדדים הסכימו בעל פה כי בשנת 2015, אם יהא רצון להמשיך התקשרות בין הצדדים, אזי תהא חובה למצוא פתרון ארוך טווח ומוסכם לשם מניעת ויכוחים אלה בכל שנה. על כן, בהסכם 2015 נכלל סעיף של "אופציה מתחדשת אוטומטית", המספק לנתבע "ביטחון דיורי" שיאפשר לו שכירות ארוכת טווח במחיר ידוע מראש.

15. לקראת תום תקופת השכירות בשנת 2022, הציע התובע 1 לנתבע להיפגש לצורך הארכת הסכם השכירות, אולם בהמשך ביקש לדחות את הפגישה מסיבות רפואיות, ובמקביל ביקש כי הנתבע יבצע העברה על סך דמי השכירות עבור החודש הראשון של שנת השכירות הבאה, דהיינו יולי 2022. חודש לאחר מכן, שוב פנה התובע 1 לנתבע וביקש כי יבצע העברה נוספת עבור חודש נוסף.

16. ביום 4/8/2022 הודיע התובע 1 לנתבע בפעם הראשונה על כך שהדירה הועברה בירושה, וכי יהיה שינוי בגובה דמי השכירות. זאת, הגם שהצדדים היו כבר בעיצומה של שנת שכירות חדשה שתסתיים ב- 30/6/2023, ולאחריה יהא הנתבע זכאי לשנת אופציה נוספת עד ליום 30/6/2024.

17. התובע 1 לא הודיע על רצונו לסיים את השכירות 60 יום לפני תחילת תקופת האופציה, דהיינו עד ליום 30/4/2022, אלא ביקש לחדש את ההסכם ואף דרש העברת התשלומים החודשיים.

18. על פי ההסכם בין הצדדים, אין התובע 1 יכול להודיע על סיום חד צדדי של השכירות, אלא במקרה של מכירת הדירה. התובע 1 חשף כי גובה דמי השכירות הוא הבעיה.

19. על כן, יש לדחות את התביעה.

דין והכרעה

הסכם בלתי קצוב בזמן

20. לטענת הנתבע, הסכם 2015 כלל "אופציה מתחדשת אוטומטית", אשר משמעותה היא כי בכל סיום שנת שכירות מאותה עת ואילך, עומדת לנתבע האופציה להאריך את הסכם השכירות לשנה נוספת, בתוספת של ₪ 150 לדמי השכירות, וזאת למעט מקרה בו יבקשו התובעים למכור את הדירה ויודיעו על כך 60 ימים לפחות לפני תום תקופת השכירות. משמעות טענה זו, הנה כי מדובר בהסכם שכירות בלתי קצוב בזמן.

21. סעיף 19(א) לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971 (להלן: "חוק השכירות והשאלה"), מורה כדלקמן:

"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."

22. יתרה מכך, חזקה היא כי:

"חוזה אינו נערך לצמיתות. אין זו דרכן של הבריות לערוך חוזים על מנת שיעמדו בתוקפם לעולם ועד. אף אין זו מדיניות ראויה, מבחינה כלכלית או חברתית, להקפיא חוזה כמין מומיה, עד שיבוא אליהו. חוזה נועד לחיות בתוך סביבתו, ולהיות מושפע משינויים שהזמן גרמם...." (ע"א 2491/90 התאחדות סוכני נסיעות ותיירות בישראל נ' פאנל חברות התעופה הפועלות בישראל (פורסם

בנבו, 3/5/1994), בעמ' 6 לפסק הדין).

23. זאת ועוד;

"ההלכה היא כי כאשר לא נקבע מועד סיום להסכם, הוא ניתן לביטול בהודעת צד למשנהו ובלבד שההודעה תינתן זמן סביר לפני הסיום, הכול לפי נסיבות העניין" (ת"א (חי') 17000-05-19 **בנימין ברב נ' ביטום תעשיות פטרו כימיות בע"מ** (פורסם בנבו, 21/6/2020, פסקה 19 לפסק הדין).

24. הנה כי כן, מסעיף 19(א) לחוק השכירות והשאילה כמו גם מפסיקת בתי המשפט עולה, כי חוזה שאיננו קצוב בזמן ניתן לסיום באמצעות מתן הודעה לצד השני זמן סביר מראש.

25. התובעים הודיעו לנתבע בחודש פברואר 2023, למעלה משלושה חודשים מראש, כי ברצונם לסיים את הסכם השכירות ביום 30/6/2023, פרק זמן סביר בהחלט, שממילא חלף לפני חודשים רבים.

26. זאת ועוד, התנהגות הצדדים, אשר חתמו על הסכם הארכה חדש כמעט בכל שנה מאז שנת 2015 ועד לשנת 2021, מלמדת על כך שהצדדים לא סברו כי מדובר בהסכם בלתי קצוב בזמן, שאחרת לא היה כל צורך לחתום על הסכמי הארכה. בנוסף, פרשנות לפיה עסקינן בהסכם בלתי קצוב בזמן, המתחדש אוטומטית לנצח, מרוקנת מתוכן את היותה של השכירות דנן שכירות בלתי מוגנת, ופוגעת קשות בזכותם הקניינית של התובעים, בעלי הדירה.

27. הסכם השכירות הכתוב האחרון שנכרת בין הצדדים, הנו הסכם 2021, בו נקבע כי תקופת השכירות הנה עד ליום 30/6/2022, עם אופציה להארכה לשנה נוספת, כאשר "אם יחליט המשכיר למכור את הנכס בתום תקופת האופציה, יוכל להודיע על אי רצונו בהארכת החוזה לשנה נוספת, 60 יום לפני תום תקופת סיום חוזה השכירות". ההסכם לשנת 2022 בין הצדדים - דהיינו לתקופה שבין 1/7/2022 ועד 30/6/2023 - לא נחתם. יחד עם זאת, אני מוכנה להניח כי בין הצדדים נכרת הסכם לתקופה זו בעל פה ומכוח התנהגות, שכן התובעים אפשרו לנתבע להמשיך להתגורר בדירה, לא דרשו את פינויו לפני סוף התקופה, והנתבע המשיך לשלם לתובעים דמי שכירות באופן שוטף. רק בחודש פברואר 2023 הודיעו לנתבע באופן רשמי, כי עליו יהיה לפנות את הדירה ב-30/6/2023.

28. במקביל התייתרה הכרעה בשאלה האם הסכם בעל פה שנכרת בין הצדדים לתקופה שבין 1/7/2022 ועד 30/6/2023, כלל גם אופציה לשנה נוספת, משמע עד יום 30/6/2024, אותה יוכלו התובעים לבטל רק אם ירצו למכור את המושכר, שכן התובעים הביעו הסכמתם, בין היתר במסגרת הדיון שבפניי כי הנתבע יחזיק במושכר עד יום 30/6/2024 וכי במועד זה יידרש לפנותו. הסכמתם זו פוגשת גם את צרכיו של הנתבע שהינו בעל משפחה וילדים המשתייכים למסגרות חינוך בקרבת המושכר.

29. בהינתן כלל האמור, יש אפוא להורות על פינוי המושכר במועד זה.

30. בשולי הדברים אציין כי אני דוחה את טענת הנתבע לסילוק התובענה על הסף לאחר שזו לא הוגשה גם על ידי מר חיים גלעדי, משהובר, במסגרת הדיון שבפניי כי המושכר איננו מצוי בבעלותו וכי בבעלותו דירה אחרת באותה בניין.

סוף דבר

31. משהודיעו התובעים לנתבע בחודש פברואר 2023 על רצונם להפסיק את מערכת היחסים החוזית מולו בכל הנוגע למושכר, ומשלא הוארך הסכם השכירות בין הצדדים, על הנתבע לפנות את המושכר בתוך זמן סביר, לאחר

שאין לו עוד כל זכות חזקה זו. בהסכמת התובעים, ניתן לקבוע מועד זה, ביום 30/6/24.

32. משכך, ניתן בזאת צו לפיו על הנתבע לפנות את המושכר ולהשיבו לתובעים כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך לו או למי מטעמו, וזאת לא יאוחר מיום 30/6/2024. כמובן שעל הנתבע לשלם לתובעים עד מועד הפינוי את דמי השכירות, כשיעורם בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים לעדכון דמי השכירות, משמע 8,700 ₪ לחודש בשנה שבין 1/7/2023 ועד 30/6/2024.

33. בהינתן הסכמת התובעים לאורכה זו, על הנתבע לאפשר להם להראות את המושכר לשוכרים אפשריים אחרים, בתיאום מראש, לפחות 48 שעות קודם למועד המבוקש.

34. הנתבע ישלם לתובעים הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 7,000 ₪. סכום זה ישולם בתוך 30 ימים ממועד היום שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מהיום ועד יום התשלום המלא בפועל.

מזכירות בית המשפט תמציא לצדדים העתק פסק הדין, כחוק.

ניתן היום, כ"ד טבת תשפ"ד, 05 ינואר 2024, בהעדר הצדדים.