

ת"פ 51151/05/23 - אלונה לוני יצחקי, יואב יצחקי נגד גלית קנדל, עמיר קנדל

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 51151-05-23 יצחקי ואח' נ' קנדל ואח'

לפני כבוד סגנית הנשיא, השופטת כרמלה האפט
התובעים: 1. אלונה לוני יצחקי
2. יואב יצחקי
נגד
הנתבעים: 1. גלית קנדל
2. עמיר קנדל

פסק דין

1. תובענה לפינוי מושכר - דירת מגורים מספר 6 המצויה ברחוב ההגנה 48 בעיר גבעתיים וידועה כגוש 6154, חלקה 105, תת חלקה 6 (להלן: "**המושכר**") ולהשבתה לידי התובעים, כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ השייך לנתבעים או למי מטעמם.
2. דין התובענה להתקבל.
3. בין הצדדים נחתם ביום 1/8/2020 הסכם שכירות שעמד בתוקפו עד יום 1/8/2022 (להלן: "**ההסכם הראשון**"). בהסכם זה ניתנה לנתבעים אופציה להארכת תקופת השכירות בשלוש שנים נוספות ובלבד שיודיעו על כך בהודעה בכתב, לפחות 60 ימים קודם לפקיעתו. הודעה כאמור לא ניתנה. משכך, פקע הסכם זה ביום 1/8/2022.
4. חרף האמור הסכימו התובעים לאפשר לנתבעים להמשיך להתגורר במושכר ובלבד שימלאו אחר כלל תנאי האופציה שניתנה להם בהסכם הראשון ובכלל כך, ימסרו להם ערבות בנקאית תקפה, כתב ערבות עדכני ופוליסת ביטוח בתוקף לתקופת השכירות המוארכת. במקביל היה עליהם לחתום על הסכם שכירות חדש (להלן: "**ההסכם השני**"). ההסכם השני הועבר לחתימת הנתבעים ביום 15/1/2023. (יוער בהקשר זה כי במכתבם לתובעים מיום 5/4/2023 טוענים הנתבעים כי טיוטת הסכם השכירות החדש נשלחה אליהם כבר בחודש 10/2022).
5. ביום 21/2/2023 וטרם שהנתבעים חתמו על ההסכם השני, הודיעו להם התובעים, בכתב, כי נוכח אי חתימתם על ההסכם השני ואי המצאת הביטחונות הדרושים לרבות פוליסת הביטוח, עליהם לפנות את המושכר. מכתב

התראה טרם נקיטת הליכים משפטיים נשלח אליהם ביום 30/3/2023. מכתבים אלו התווספו על תזכורות שנשלחו לנתבעים בימים 9/10/2022 ו- 15/1/2023 בנוגע לצורך בחתימה על ההסכם השני ובכלל כך, צירוף ערבות בנקאית חדשה בגין מלוא התקופה ואישור שנעשה למושכר ביטוח תכולה, שלא נענו על ידי הנתבעים.

6. טוענים התובעים כי הנתבעים לא חתמו על ההסכם השני עד לחודש מרץ 2023 וכי גם באותה עת עשו כן בצורה משובשת, לא מסרו להם ערבות בנקאית תקפה ולא חידשו את פוליסת הביטוח שהיה עליהם להוציא בגין המושכר. עוד הם טוענים כי הנתבעים נותרו חייבים להם דמי שכירות בגין חודש יוני 2021, הגם שהם מאשרים כי השיק עבור דמי השכירות בגין תקופה זו ניתן להם וכי העובדה שהוא לא הוצג לפירעון נעוצה ככל הנראה בטעות מצדם. לטענתם, האמור מגלם הפרה מהותית של ההסכם השני ומקנה להם עילה לביטול.

7. במועד שאיננו ידוע לי הועבר לתובעים ביטוח תכולה בתוקף החל מיום 16/1/2023 ועד יום 31/1/2024 וכן ערבות בנקאית בתוקף מיום 27/2/2023 ועד יום 28/2/2025. כתב ערבות צורף לכתב ההגנה לאחר שנחתם ביום 21/6/2023.

8. מכלל האמור עולה כי הנתבעים חתמו על ההסכם השני, רק לאחר שהתובעים הודיעו להם כבר כי נוכח התנהלותם אין בכוונתם עוד לחדש את ההסכם. עוד עולה כי החל ממועד פקיעת ההסכם הראשון ועד יום 16/1/2023 לא היה למושכר ביטוח תכולה בתוקף. בהקשר זה אשוב ואפנה לפנייתם של התובעים לנתבעים מיום 9/10/2022 בה הזכירו להם את פרטי המסוכם ביניהם ובעיקר עמדו על חובתם למסור להם ערבות בנקאית חדשה למלוא תקופת ההסכם השני וכן אישור שנעשה למושכר ביטוח תכולה. אוסיף כי הנתבע, בעדותו בפניי, אישר כי לא דאג לכיסוי הביטוחי לתקופה שקדמה ליום 16/1/2023.

9. בהתאם לסעיף 11.4 להסכם השני, היה על הנתבעים לבטח על חשבונם בביטוח תכולה וצד ג' את המושכר ולהמציא לתובעים העתק מפוליסת הביטוח, עוד לפני קבלת החזקה בו. נוסח הסעיף זהה לנוסחו בהסכם הראשון ומכאן שברי כי לכל הפחות היה על הנתבעים להמציא לתובעים את העתק הפוליסה, כפי ששילמו את דמי השכירות, כתנאי להמשך החזקתם במושכר.

10. בהתאם לסעיף 14.5 להסכם השני, הפרה של סעיף 11 הנ"ל מהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות ומוליכה לביטול.

11. עולה מן האמור כי הנתבעים הפרו את הסכם השכירות הפרה מהותית. האמור מזכה את התובעים בעילה לביטול. בהקשר זה מקובלת עליי טענת התובעים בסיכומיהם לפיה מקום בו הופר הסכם השכירות הפרה מהותית, הזכות להחליט האם להודיע כתוצאת כך על ביטול החוזה או למחול על הפרה, היא שלהם.

12. לא ניתן בהקשר זה להתעלם מנטייתם של שני הצדדים שבפניי לכוון אצבע מאשימה זה כלפי זה, תחת שיקבלו, במידה כזו או אחרת, אחריות להתנהלותם שלהם. עם זאת, ברי כי נוכח ההר שגבה בין הצדדים, הנתק בתקשורת

ואף השפה בה בחרו להשתמש זה כנגד זה, הן בכתבי הטענות והן בדיון בפניי, קשה לקבוע כי עמידתם של התובעים על זכותם הנזכרת הינה דווקנית.

13. עוד אוסיף כי לא מצאתי לקבוע כעילת פינוי את סימן השאלה המרחף מעל תשלום דמי השכירות של חודש יוני 2021. בהקשר זה וכפי שכבר נזכר, אישר התובע כי הוא מחזיק בשיק בגין דמי השכירות שניתן לו במועד בגין תקופה זו ומכאן כי העובדה שהשיק לא נפדה איננה באשמת הנתבעים. מכלל הראיות שהונחו בפניי אף עלה שיהוי במועד פדיון השיקים שניתנו לתובעים על ידי הנתבעים ולא פעם נדרשו האחרונים לתזכר את הראשונים להפקיד אותם לפירעון. עם זאת ראוי היה כי משעה שהתובעים גילו את דבר החסר וטענו כן בכתב התביעה, יבדקו הנתבעים את הטענה וישלימו את התשלום החסר, תחת שיטוחו בתובעים טענות בדבר אי אמירת אמת. חובה על השוכר גם לעקוב אחר פדיון השיקים, כפי שחובה על המשכיר לפדותם ואין איש מהם יכול להתנער מחובתו זו.

14. שימת לב כי בהינתן סעיף 14.5 להסכם השני שאיננו קובע את ההפרות בנושא מתן הביטחונות, הקבועים בסעיף 12 להסכם, כהפרות מהותיות, אינני מוצאת לקבוע כי גם בגין הפרות אלו קמה לתובעים עילה לביטול ההסכם.

15. מכל מקום ובהינתן כאמור ההפרה המהותית של הסכם השכירות, לאחר שהמושכר עמד ללא כיסוי ביטוחי כנדרש תקופה של חודשים רבים, אני מוצאת לקבל את הטענה לפיה קמה לתובעים עילה לביטול ההסכם השני.

16. התביעה מתקבלת.

17. הנתבעים יפנו את המושכר וישיבו לתובעים את החזקה בו, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך להם או למי מטעמם וזאת בתוך 60 ימים ממועד היום.

18. הנתבעים ישלמו לתובעים הוצאות ההליך ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 7,000 ₪. הסכום האמור 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 את פסק הדין, כחוק.

ניתן היום, ה' אב תשפ"ג, 23 יולי 2023, בהעדר הצדדים.