

ת"פ 69421/08/23 - סיגלית פוני, אבישי פוני נגד שמואל אריה קמיל

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 69421-08-23 פוני ואח' נ' קמיל

לפני תובעים
נגד נתבע

כבוד השופטת מיכל הירשפלד

1. סיגלית פוני
2. אבישי פוני
ע"י ב"כ עו"ד מוטי ישר

שמואל אריה קמיל

פסק דין

תביעה לפינוי מושכר.

1. ענייננו בתביעה לפינוי מושכר, דירה ברחוב אבא אבן 2/8 במשכנות האומה בירושלים.
2. הדירה הושכרה לנתבע למשך שנה, מיום 1.8.22 עד ליום 31.7.23. דמי השכירות נקבעו על סך של 6,800 ₪ לחודש.
3. אין מחלוקת, כי בסעיף 2 לחוזה השכירות ניתנה למשכיר אופציה להאריך תקופת השכירות בשנה נוספת, היינו עד ליום 31.7.24. במקרה כזה עליו להודיע זאת למשכיר בכתב, לא יאוחר מ-3 חודשים טרם תום תקופת השכירות.

תמצית טענות התובעים

4. לטענת התובעים-המשכירים, התובע לא הודיע להם דבר אודות רצונו להאריך את הסכם השכירות בהתאם לאופציה שניתנה ועל כן פנו הם אליו, החל מחודש יוני 2023 והתריעו בפניו כי ביום 31.7.23 תסתיים תקופת השכירות. תחילה הנתבע לא השיב להם ומאוחר יותר אמר להם כי הוא מעונין להמשיך ולשכור את הדירה.
5. התובעים מצדם הודיעו לנתבע כי משנסתיים הסכם השכירות, הם יסכימו כי הוא ימשיך לשכור את הדירה לשנה נוספת בלבד אולם בדמי שכירות גבוהים יותר, מותאמים לדירות דומות בשוק.
6. התובעים שלחו לנתבע הסכם שכירות לחתימתו, הנתבע החזיר את ההסכם עם הערות רבות משלו, התובעים הטמיעו את רובן ושלחו לו את ההסכם המתוקן לחתימה, ביום 31.7.23, תוך התרעה כי עליו לעשות כן באותו היום, שכן הסכם השכירות המקורי יפוג בתום היום. אלא שהנתבע לא חתם על ההסכם השכירות באותו היום וגם לא מאוחר יותר וביקש לאפשר לו לערוך תיקונים נוספים, שבסופו של דבר לא

שלח.

7. חלף חתימה על הסכם השכירות החדש שלח הנתבע לתובעים מכתב התראה בו טען כי התובעים הפרו את הסכם השכירות (המקורי), לא תיקנו את שהיה עליהם לתקן ומנעו ממנו שימוש מלא בדירה נוכח בעיות רטיבות עליהם לא ידוע לטענתו בעת שנכנס לדירה. לפיכך, טען הנתבע במכתבו כי הוא זכאי לתשלום דמי שכירות מופחתים אותם ישלם עד לתיקון הליקויים.
8. התובעים מצידם הבהירו לנתבע כי הוא מתגורר בדירה ללא הסכם ועליו לפנות את הדירה מיידית. משלא עשה כן הנתבע, הגישו נגדו התובעים תביעה זו לפינוי מושכר ביום 31.8.23.

תמצית טענות הנתבע

9. בכתב ההגנה שהגיש הנתבע ביום 10.12.23, טען כי בחודש נובמבר 2023 הגיש נגד התובעים תביעה משל עצמו, בה עתר לאכיפת אופצית הארכת תקופת השכירות וכן לתשלום נזקיו בסך של כ-30,000 ₪ לאחר קיזוז דמי השכירות בהם הוא חייב עד לאותו מועד.
10. לטענת הנתבע בכתב התביעה, נוכח הליקויים הרבים הקיימים בדירה (בעיקר נזקי רטיבות) הוא זכאי להפחתה של שליש מדמי השכירות שנקבעו עוד בחוזה הקודם. עוד עתר הנתבע בתביעתו, בין השאר, לפיצוי בגין הפרת התובעים את הסכם השכירות, לטענתו, בגין פיקדון שהפקיד, בגין עוגמת נפש שנגרמה לו בשל נשיכה שנשך אותו כלבם של התובעים והוצאות נוספות, שהסתכמו בקרוב ל-50,000 ₪ (לפני הקיזוז).
11. בכתב ההגנה שהגיש הנתבע, הוא נסמך על טענותיו שבכתב התביעה שהגיש, כשהוא מוסיף ומפרט גם בכתב ההגנה את כל הליקויים והתקלות שהיו לטענתו בדירה מאז נכנס אליה ועד היום. עוד טוען הנתבע בכתב ההגנה כי במהלך חודש אפריל 2023 הודיע כי הוא מעונין להאריך את תקופת השכירות אך ביקש החשת תיקון הליקויים בדירה.
12. לטענתו פירוט המו"מ שהיה בין הצדדים ביחס לחוזה השכירות החדש אינו קביל וגם נסיונם של התובעים להתנות את מימוש האופציה בהעלאת דמי השכירות ומבלי שתיקנו את הליקויים אינה כדין.
13. עוד ביקש הנתבע לאחד את הדיון בתביעה החדשה שהגיש עם הדיון בתביעת התובעים לפינוי המושכר.

דיון והכרעה

14. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים בכתבי הטענות על מלוא נספחיהם ושמעתי את הצדדים בדיון שהתקיים, הגעתי למסקנה כי דין התביעה להתקבל.
15. בין הצדדים נחתם הסכם שכירות לשנה עם אופציה להארכת תקופת השכירות (באותם תנאים) בשנה נוספת (סעיף 2 להסכם).
16. הארכת תקופת השכירות בשנה נוספת הותנתה במשלוח הודעה בכתב של השוכר למשכירים לא יאוחר מ-3 חודשים לפני תום תקופת השכירות המקורית, היינו לא יאוחר מיום 30.4.23.

17. אין מחלוקת בין הצדדים כי הנתבע לא שלח לתובעים הודעה בכתב כאמור במועד שנקבע.
18. יותר מכך, בהגנתו טוען הנתבע כי באפריל 2023 הודיע על רצונו בהארכת תקופת השכירות בעל פה. אלא שהנתבע צרף את ההתכתבות שהיתה בין הצדדים בענין זה וממנה ניתן ללמוד כי הפעם הראשונה בה עלה ענין זה בשיחה בין הצדדים היה בתחילת יוני או בסוף מאי (שורה 193 בעמ' 57 לנספחי כתב ההגנה). מכאן שהנתבע לא הציג כל ראיה לכך שפנה אף בעל פה בענין מימוש האופציה עד המועד האחרון שנקבע לכך בהסכם השכירות (סוף אפריל).
19. כך או אחר, אין מחלוקה כי הנתבע לא הודיע לתובעים בכתב עד סוף אפריל 2023 כי בכוונתו לממש את האופציה ומשכך, אין מקום לקבוע כי הוא מימש אותה.
20. המו"מ שהתקיים בין הצדדים מאוחר יותר לא היה אלא מו"מ לכריתתו של הסכם שכירות חדש, שלא נחתם בסופו של דבר.
21. בנסיבות אלה אין לנתבע זכות להמשיך ולשכור את הדירה ולמעשה הוא מחזיק בה שלא כדין.
22. יותר מכך, אף לגרסת הנתבע שמימוש האופציה מקנה לו זכות להמשיך השכירות באותם תנאים, הרי שהנתבע עצמו מבקש לשנות את התנאים ואף להפחית את דמי השכירות שנקבעו בהסכם המקורי בהתאם להנחתו שלו בדבר ההפחתה שיש לבצע ב"ערך השכירות". במילים אחרות, הנתבע מבקש לכפות על התובעים הסכם חדש, בהפחתה ניכרת של דמי השכירות ואף קיזוז משמעותי מהם, גם בשל טענות להפרת ההסכם בתקופת השכירות המקורית.
23. התובעים אינם חייבים לאפשר לנתבע להמשיך לשכור את הדירה שלהם בהתאם לתנאים שהציב ולהנחות שהניח באשר ל"ערך" השכירות לטעמו. במיוחד אמורים הדברים כאשר ענינו בהסכם שכירות חדש ולא במימוש אופציה להארכת תקופת ההסכם המקורית, מימוש שלא בוצע בהתאם לתנאי ההסכם, כמצוין לעיל.
24. מכאן, שעל הנתבע לפנות את הדירה, בה הוא שוהה, כאמור, ללא כל זכות חזקה.
25. מובן שאין בכך כדי לגרוע מטענותיו של הנתבע לנזקים כאלה ואחרים שנגרמו לו, ענין שידון בתביעה הנפרדת שהגיש, ואשר אין לקשור אותם עם זכותו להחזיק במושכר מעבר לתקופת השכירות.
26. בשולי הדברים אציין, כי לא מצאתי מקום להיעתר לבקשת הנתבע לאחד את הדיון בין שתי התביעות ולו מן הטעם שהיה בכך כדי לעקוף את ההליך המיוחד של פינוי מושכר ולעקר אותו מתוכן.

סיכום של דברים

27. משלא הוכיח הנתבע זכות להמשיך ולהחזיק במושכר עם תום תקופת השכירות, מבלי שעמד בתנאי למימוש האופציה ומבלי שנחתם בין הצדדים הסכם שכירות חדש, עליו לפנות את הדירה.
28. נוכח העובדה כי הנתבע כבר מחזיק בדירה למעלה מ-5 חודשים מעבר לתקופת השכירות בה היה זכאי לעשות כן, אולם בהתחשב גם שמדובר בדירת מגורים, על הנתבע לפנות את הדירה לא יאוחר מיום

29.2.24.

29. הנתבע יישא בהוצאות התובעים (אגרת התביעה) ושכ"ט עו"ד בסך של 5,850 ₪.

ניתן היום, ט"ו שבט תשפ"ד, 25 ינואר 2024, בהעדר הצדדים.