

ת"פ 15268/09/23 - אורי צדוק נגד אופיר דדוש

בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 15268-09-23 צדוק נ' דדוש ואח'
תיק חיצוני:

לפני	כבוד השופטת עדנה יוסף-קוזין
תובע	אורי צדוק ע"י ב"כ עוה"ד
נגד	
נתבעים	1. אופיר דדוש ע"י ב"כ עוה"ד 2. אתי דדוש ע"י ב"כ עוה"ד

פסק דין

עניינה של התביעה פינוי מושכר. המושכר הוא דירה ברחוב אסתר המלכה, 9ב' נתניה, גוש 8006, חלקה 68, תת חלקה 2.

בין הצדדים נעשה הסכם שכירות מיום 1.8.2018 (נספח 2 לכתב התביעה). תקופת השכירות החוזית היא מיום 1.8.2018 עד 30.7.2023. אין מחלוקת כי תקופת השכירות החוזית תמה, ומועד פינוי המושכר על פי הסכם השכירות הוא 30.7.2023. בפועל, הנתבעים לא פינו את המושכר והם ממשיכים להחזיק את המושכר ברציפות מתום תקופת השכירות החוזית ועד היום. בדיון טען נתבע 1 כי בכוננת הנתבעים לפנות את המושכר ביום 1.3.2023.

כמפורט להלן, דין התביעה להתקבל.

ההסכם בין הצדדים נעשה בכתב. תקופת השכירות החוזית תמה. במכתב מיום 2.8.2023 נשלחה לנתבעים על ידי ב"כ התובע דרישה לפינוי מיידי של המושכר. בנסיבות אלה, היה על הנתבעים לפנות את המושכר, לכל היאוחר סמוך לאחר מכתב הדרישה הנ"ל.

לטענת הנתבעים, הם ניהלו עם התובע משא ומתן לחידוש הסכם השכירות. לטענתם, התובע התנהל במשא ומתן בחוסר תום לב וחוזה חדש לא השתכלל בגלל חוסר תום ליבו.

מטענות הצדדים עלה כי במסגרת המו"מ המחלוקת העיקרית בין הצדדים נסבה על סכום דמי השכירות החודשיים לתקופה המוארכת. לטענת הנתבעים, התובע דרש דמי שכירות חודשיים לא ריאליים. לטענתם, הם הביעו נכונות להעלות דמי השכירות החודשיים. לשיטתם, ההעלאה שהוצעה על ידם משמעותית.

אין בטענת הנתבעים כדי להקנות להם זכות להמשיך ולהחזיק במושכר. ככל שהיה ברצון הנתבעים להאריך את חוזה השכירות היה עליהם לנהל את המשא ומתן ולסיימו קודם לתום תקופת השכירות החוזית. משתמה תקופת השכירות החוזית, ומשנשלחה לנתבעים דרישה לפינוי המושכר, ולא כל שכן כאשר המשא ומתן שניהלו הצדדים לא הסתייע לחתימת חוזה חדש בתוך פרק זמן קצר, ואף הוגשה נגד הנתבעים תביעה זו לפינוי המושכר (התביעה הוגשה ב- ספטמבר 2023) - לנתבעים לא הייתה זכות להמשיך להחזיק במושכר.

יצוין כי לא נמצאה בראיות כל אינדיקציה להיעדר תום לב בניהול משא ומתן מצד התובע. התובע סבר כי בגין המושכר יש בידו לקבל דמי שכירות גבוהים מהמוצע על ידי הנתבעים. על כל פנים, בהיותו בעל הנכס הזכות בידו לבחור אם להאריך או לא להאריך לנתבעים את הסכם השכירות. מהראיות ברור באופן חד משמעי כי התובע החליט לא להאריך לנתבעים את הסכם השכירות.

עוד התברר כי הנתבעים הפרו את סעיף 6 להסכם השכירות. סעיף זה עניינו "בטחונות לביצוע החוזה ופינוי המושכר". בהתאם לסעיף זה, הנתבעים הפקידו בידי התובע שיק בטחון ובנוסף מזומן בסך של 10,575 ש"ח. בסעיף קטן ד' נכתב: "הביטחונות יהיו בתוקף עד למימוש כל החוזה ולאחר פינוי הדירה בתאריך הקבוע בחוזה זה, אם כל המפתחות שנמסרו לשוכרים וכן כל התשלומים לרשויות כאשר היא צבועה בצורה אחידה ומלאה על ידי בעל מקצוע ונקייה. במועד פינוי הדירה, המשכיר ישיב את סכום הערבות שהועבר אליו את השיק בטחון".

מועד השבת הערבויות הוא, אפוא, לכל המוקדם לאחר פינוי המושכר או כנגד פינוי המושכר, ובכל מקרה לאחר ביצוע כל התשלומים המגיעים מהשוכרים לרשויות. בפועל, כאמור, הנתבעים לא פינו את המושכר. עם זאת, הם זקפו את אותו סכום במזומן שניתן כאחד הביטחונות לתובע כתשלום דמי שכירות בגין התקופה שלאחר 30.7.2023. מדובר בהפרת חוזה השכירות וגם מטעם זה אין לנתבעים זכות להחזיק במושכר.

באשר לדמי השכירות המשולמים, החל מיום 1.8.2023, דמי השכירות המשולמים הם לכל היותר דמי השכירות החוזיים שהם 7,650 ש"ח. גם לשיטת הנתבעים, אם היה מחודש הסכם השכירות דמי השכירות החודשיים היו אמורים להיות גבוהים יותר. לשיטת הנתבעים עצמם, לפחות 10,000 ש"ח. גם מטעם זה הנתבעים לא היו רשאים להמשיך להחזיק במושכר.

סיכומו של דבר, התביעה מתקבלת.

הנתבעים יפנו לאלתר את הדירה ברחוב אסתר המלכה, 9ב' בנתניה, גוש 8006, חלקה 68, תת חלקה 2, ויחזירו את החזקה בה לידי התובע כשהוא פנויה מכל אדם וחפץ השייך לנתבעים.

הנתבעים ישלמו לתובע את הוצאות המשפט כדלקמן:

א. אגרת בית המשפט בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד תשלומה.

עמוד 2

ב. שכר טרחת עו"ד בסך של 6,746 ש"ח.

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים ותסגור את התיק.

ניתן היום, ט"ו טבת תשפ"ד, 27 דצמבר 2023, בהעדר
הצדדים.