

ת"פ 24087/11/23 - יצחק טמאז אלישקוב נגד יוסף חי אדזיאשוילי, מאיה אדזיאשוילי

בית משפט השלום בראשון לציון

תפ"מ 24087-11-23 אלישקוב נ' אדזיאשוילי ואח'
תיק חיצוני:

לפני תובעים נגד נתבעים	כבוד השופטת קרין ווינסקי	יצחק טמאז אלישקוב
		1. יוסף חי אדזיאשוילי 2. מאיה אדזיאשוילי ע"י ב"כ עוה"ד אבי אדיב

פסק דין

1. לפני תביעה לפינוי מושכר, שהוגשה בהתאם לתקנה 81(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 (להלן: "**התקנות**"), בה מבקש התובע כי הנתבעים יפנו את דירה מס' 79 שברחוב אחי להב 3 בראשון לציון, הידועה כגוש 2704 חלקה 55 (להלן: "**המושכר**").

העובדות

2. בין הצדדים נכרת הסכם שכירות ביחס למושכר (להלן: "**הסכם השכירות**") לתקופה של 12 חודשים החל מיום 05/08/2018 ועד ליום 04/08/2019 (ראו סעיף 5.1 להסכם השכירות, אשר עותק קריא הימנו הוגש על ידי התובעים ביום 08.01.24 ולהלן: "**תקופת השכירות החוזית**").

3. אין מחלוקת בין הצדדים כי בתום תקופת השכירות החוזית האריכו הצדדים את תקופת השכירות למשך שנה נוספת, עד ליום 04.08.2020.

4. בפועל, המשיכו הנתבעים להחזיק במושכר עד לכתיבת שורות אלה, כאשר לטענתם "מעולם לא היה דיבור כלשהו על פינוי המושכר בתום שנת 2020 או 2021 ובכלל" (ראו סעיף 5 לכתב ההגנה). הנתבעים הוסיפו וטענו, כי המשיכו לשכור את המושכר בהתאם לסיכומים בעל פה שהושגו עם התובע, אשר אף העלה להם את דמי השכירות בסך של 1,000 ₪ בחודש אוגוסט 2022.

5. לטענת התובע, בחודש אוגוסט 2023 לא הגיעו הצדדים להסכמות בדבר הארכת תקופת השכירות, משהנתבעים סרבו לדרישת התובע להעלאת דמי השכירות ב- 2,000 ₪ (לסך של 12,500 ₪)

6. כמפורט בכתב התביעה, ביום 11.09.23 נשלח לנתבעים מכתב התראה בטרם נקיטת הליכים משפטיים, בו טען התובע כי מאחר שהנתבעים מפרים את הסכם השכירות בהפרה יסודית, הרי שהם בגדר "פולשים" למושכר ולכן ככל שלא יסדירו את חובם וכן את נושא הערבות, יאלץ התובע לנקוט בהליך משפטי לפינויים מהמושכר.
7. ביום 05.10.23 שלחו הנתבעים, באמצעות בא כוחם באותה עת, מכתב תשובה, בו בין היתר נטען כי הנתבעים שילמו את מלוא דמי השכירות עד לחודש אוגוסט 2023, אז כאמור ביקש התובע להעלותם ב-2,000 ₪, דרישה אשר סורבה על ידי הנתבע (ראו נספח 6 לכתב ההגנה).
8. בחלוף כחודשיים ממועד משלוח מכתב ההתראה, ומשלא הוסדר חובם של הנתבעים, הגיש התובע את תביעת הפינוי.
9. ביום 10.12.23 הגישו הנתבעים כתב הגנה, בו הכחישו את טענות התובע, וטענו כי החזיקו במושכר כדן, בהסכמת התובע, ושילמו באופן דווקני את דמי השכירות, אשר הועלו מדי שנה בשנה, לרבות בחודש אוגוסט 2023.
10. בסמוך לאחר מכן, ביום 01.01.24 הגיש בא כוחם של הנתבעים בקשה לדחיית מועד הדיון (שהיה קבוע ליום 03.01.24) ולהגשת כתב הגנה מתוקן, בטענה כי רק ערב קודם לכן פנה אליו הנתבע וביקש את ייצוגו בהליך. עוד הוסיף ב"כ הנתבעים כי כתב ההגנה נכתב ללא קבלת ייעוץ משפטי, כאשר "הלחץ הרב שהופעל על הנתבעים לא אפשר לבם להבין את המצב המשפטי והמסגרת בה הם נמצאים". עוד נטען, כי בפי הנתבעים טענות קיזוז בסכום של 110,000 ₪ שיש לקזזם מדמי השכירות העתידיים ולפיכך בכדי לאפשר לנתבעים את יומם, יש לדחות את הדיון ולאפשר הגשת כתב הגנה מתוקן.
11. בהחלטתי מאותו היום, דחיתי את הבקשה בין היתר בנימוק כי הליך מסוג ההליך דנן הינו הליך מקוצר, המחייב דחיית דיונים במשורה ומטעמים מיוחדים, שאינם מתקיימים בענייננו, קל וחומר כאשר כל טענותיהם הכספיות של הנתבעים שמורות להם, ויידונו בהליך נפרד.

ההליך וטענות הצדדים

12. ביום 03.01.24 התקיים לפניי דיון במעמד הצדדים, במהלכו הציג התובע הודעות וואטס-אפ שהוחלפו בינו לבין הנתבע, מהן עלה כי הנתבעים ביקשו להאריך את תקופת השכירות מעת לעת, "בחודשיים שלושה" עד שבחודש אוגוסט 2023 ביקש התובע כי הנתבעים יפנו את המושכר לאלתר וקיבל תשובתם כי יפנו "בין יום 01.01.24 ליום 10.01.24" (עמ' 2 לפרוטוקול, ש. 3). עוד כתב הנתבע באחת ההודעות כי "אני עוזב את אדירה בגלל ארצון שלכם לעלות את אמחיר. אין לי אפשרות וביגלל זה אני עוזב עד סוף אשנה 10.1.2024 אחזיר לכם את אמפתחות של אדירה... גם כך קשה לאיתערגן ולעבור בטוך מספר חודשים" (כך במקור).
13. לטענת ב"כ הנתבעים, בחודש אוגוסט מדי שנה, הגיעו הצדדים למתווה מוסכם ל-12 החודשים הקרובים, וגם בחודש אוגוסט 2023 הוסכם מתווה. על שאלת בית המשפט כיצד מתיישבת טענה

זו עם ההודעות ששלח הנתבע, לא ניתן מענה.

14. בנסיבות אלה, משהסכם השכירות שצורף לכתב התביעה לא היה קריא ומשב"כ הנתבעים טען כי לא ניתנה שהות מספקת להתכונן כראוי להליך, נתבקשו הצדדים להגיש את הסכם השכירות ואסמכתאות התומכות בטענות הנתבעים, עד ליום 08.01.24.
15. ואכן ביום 08.01.24 הגיש התובע נוסח קריא של ההסכם אך הנתבעים לא הגישו כל ראייה לתמיכה בטענותיהם.
16. בנסיבות אלה הגיעה העת להכרעה.

דין והכרעה

17. מהראיות אשר הוצגו בפניי מצאתי כי הסכם השכירות הוארך מדי שנה עד לחודש אוגוסט 2023. אמנם, תקופת השכירות החוזית הסתיימה כבר בחודש אוגוסט 2019. אולם בתום תקופת השכירות החוזית, ניכר כי הצדדים הסכימו בעל פה על הארכת התקופה ועל שינוי דמי השכירות.
18. זאת, עד לחודש אוגוסט 2023, אז לא הגיעו הצדדים להבנות.
19. ראו בהקשר זה ע"א 1628/13 **חברת חלקה 184 גוש 6217 בע"מ נ' אילנה ליליאן לוי** (19.8.2014) (פסקה 39 לחוות דעתי של כב' השופט י' דנציגר):

"העובדה שהצדדים המשיכו לקיים את חוזה השכירות (או החכירה) בהתנהגות, אף מבלי להאריך פורמאלית את החוזה או לחתום על חוזה חדש, מלמדת אמנם על הסכמתם להמשיך את הקשר המשפטי ביניהם כמקודם, אך היא בוודאי אינה מלמדת על הסכמתם להמשיך את הקשר המשפטי ביניהם לנצח. הקשר המשפטי ימשך כל עוד שני הצדדים מביעים בהתנהגותם את רצונם להמשיכו, ובכל עת רשאי כל אחד מהצדדים לסיים את החוזה - בכפוף לחובתו למסור לצד השני הודעה על כך ולהעניק לו זמן סביר עד לסיום החוזה."

20. בחודש אוגוסט 2023 אמנם שוחחו הצדדים על האפשרות להאריך את תקופת השכירות, אולם ניכר מהראיות שהוצגו בפניי כי לא הושגה הסכמה בדבר גובה דמי השכירות ולכן ביקשו הנתבעים להאריך את תקופת השכירות ב- 4 חודשים ולהישאר במושכר עד לחודש ינואר 2024, בשל אירועים משפחתיים (ראו עמ' 3 לפרוטוקול, ש. 16-19). אלא שהתובע לא הסכים לאפשר לנתבעים להמשיך להתגורר במושכר (ראו למשל בעמ' 3 לפרוטוקול, ש. 20-24) ולכן הודיעם הן בהודעת וואטס אפ והן במכתב התראה כי עליהם לפנותו לאלתר. זאת לא נעשה עד למועד כתיבת שורות אלה.
21. סיכומם של דבר, אני קובעת כי הנתבעים מתגוררים במושכר עוד מחודש אוגוסט 2023 ללא רשות. יובהר, כי אין בקביעה זו כדי לחוות דעה אודות תוכן הסכמת הצדדים בדבר גובה דמי השכירות החל מחודש אוגוסט 2023 ו/או בדבר טענות התובע בנוגע להפרות הסכם השכירות על ידי

הנתבעים ו/או בדבר טענות הקיזוז של הנתבעים.

22. על כן, מצאתי לקבל את התביעה. עם זאת, בשים לב כי הנתבעים מתגוררים במושכר משנת 2018 מצאתי להורות על פינויים מהמושכר עד ליום 15.02.24.

23. אני מחייבת את הנתבעים לשלם לתובעים הוצאות בסך של 2,500 ₪.

24. זכות ערעור לבית המשפט המחוזי מרכז לוד תוך 60 ימים.

25. המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים ותסגור את התיק.

ניתן היום, י"א שבט תשפ"ד, 21 ינואר 2024, בהעדר הצדדים.