



ת"פ 31823/01/24 - אלה טל נגד מישל בן מוחא, דניאל בן מוחא

בית משפט השלום בכפר סבא

תפ"מ 31823-01-24 טל נ' בן מוחא ואח'
תיק חיצוני:

לפני	כבוד השופט איתי רגב
תובעת	
נגד	אלה טל ע"י ב"כ עוה"ד ספיר
נתבעים	1. מישל בן מוחא 2. דניאל בן מוחא

פסק דין

1. לפני תביעה לפינוי מושכר.
2. כפי שנטען בכתב התביעה, התובעת היא בעלת הזכויות בנכס בראשון לציון אותה השכירה לנתבעים בהסכם שכירות לתקופה שהסתיימה בינואר 2024. על אף תום תקופת השכירות, לא פינו הנתבעים את הנכס, והתובעת עותרת לפנותם.
3. כמתואר בכתב התביעה, הסכם השכירות נכרת בין הצדדים (התובעת ובעלה המנוח מצד אחד והנתבעים מהצד השני) עוד בדצמבר 2017, ובדצמבר 2020 הוסכם על הארכת תקופת השכירות עד לינואר 2023. עוד הוסכם כי לאחר תקופה זו תעמוד לרשות הנתבעים אופציה להארכת התקופה למשך שנה נוספת - דהיינו, עד ינואר 2024.
4. בינואר 2021 נודע לתובעת ולבעלה כי הרשות המקומית חוקרת טענה לבניה לא חוקית בנכס - בקשר לסככה שהקימו הנתבעים.
5. בדצמבר 2023, לקראת תום תקופת השכירות כאמור, פנתה התובעת לנתבעת 1 (להלן: הנתבעת) ותזכרה אותה כי תום תקופת השכירות מתקרב. יום לפני תום התקופה (8.1.24) פנתה התובעת שוב לנתבעת כדי לתאם מסירת החזקה בנכס, והנתבעת השיבה שהיא לא יודעת על איזה חוזה שמסתיים מדברת התובעת. בהמשך, הוחלפו בין הצדדים הודעות נוספות.
6. בכתב ההגנה נטען כי עם הארכת תוקפו של הסכם השכירות הרי שגם האופציה הוארכה בשנה נוספת ומכאן כי תקופת השכירות לא צפויה להסתיים אלא בינואר 2025.

7. התובעת השיבה כי עמדת הנתבעים היא "פרשנות מגוחכת ובלתי אפשרית" של הסכם השכירות.
8. בדיון חזרו הצדדים על עיקרי טענותיהם. ב"כ התובעת ציין כי לו תתקבל פרשנות הנתבעים להסכם הרי שזה לא יסתיים לעולם - שכן עם כל הארכה של תקופת השכירות תוארך גם האופציה, שוב ושוב. עוד נטען כי גם לו היה ממש בפרשנות הנתבעים הרי שהם הפרו את ההסכם ולא שילמו את מלוא דמי השכירות עבור הנכס, ודי בכך על מנת שבית המשפט יורה על פינוי הנכס.
9. הנתבעת חזרה על הנטען בכתב ההגנה וכפרה בטענות כאילו הופר הסכם השכירות על ידי הנתבעים. לטענתה, בניית הסכמה היתה בהסכמה ובאישור העירייה. הנתבעת אישרה כי במהלך שנת 2023, על רקע נסיבות אישיות, היו פיגורים בתשלום דמי השכירות אולם הוסיפה כי תמיד שילמה אותם בסופו של דבר. למרות זאת, אישרה כי בדצמבר 2023 נותר חוב של 4,000 ₪ וכי בינואר 2024 לא שולמו דמי השכירות - על רקע המחלוקת בקשר לסיום תקופת השכירות.
10. הוסכם כי בפברואר 2024 בוצע תשלום על חשבון דמי השכירות, אולם לעמדת התובעת נותר חוב דמי שכירות בקשר לשלושה חודשים והוא עומד על סך 28,000 ₪ (נכון למועד הדיון).
11. **מצאתי לקבל את התביעה.**
12. בתוספת להסכם השכירות, שנחתמה בדצמבר 2020, נכתב כי השוכרים מקבלים את הנכס למגורים ולשימוש "ל-24 חודשים החל מיום 10.1.21 וכלה ביום 9.1.23" (ס' 3 לתוספת). עוד נכתב כי לאחר סיום התקופה "תינתן אופציה לשוכרים להמשיך את החוזה לשנה נוספת" (ס' 4(ב) לתוספת).
13. גם לעמדת התובעת, אין מחלוקת כי תקופת האופציה מומשה בהסכמה - ולכן לא נטען אלא שתקופת השכירות הסתיימה בינואר 2024 ולא שנה קודם לכן.
14. כאמור, הנתבעים בדעה כי עם מימוש תקופת האופציה מתחדשות הוראות ההסכם כולו, ויחד עמן - תקופת אופציה נוספת. משמעות טענה זו היא כי מדובר בהסכם שכירות לא קצוב בזמן. אין בידי לקבל את הטענה כאילו הזכות של הנתבעים לחדש את ההסכם לתקופת האופציה, גוררת גם את הזכות לחידוש האופציה ללא הגבלה.
15. לא אחת נקבע 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** (3.5.94), עמ' 6 לפסק הדין).
16. ברוח זו נקבע גם כי "מסעיף 19(א) לחוק השכירות והשאלה [תשל"א - 1971] כמו גם מפסיקת בתי המשפט עולה, כי חוזה שאיננו קצוב בזמן ניתן לסיום באמצעות מתן הודעה לצד השני זמן סביר מראש" (תפ"מ (שלום ת"א) 3054-08-23 **מאיר בן ציון נ' עזר בר אביב** (5.1.24)).
17. ההתכתבות בין הצדדים שצורפה לכתבי הטענות, כמו גם מכתב ב"כ התובעת שהוצג, מלמדים כי למעלה מן

הנדרש - התובעת הודיעה לנתבעים על הכוונה לסיים את ההתקשרות ביניהם (במועד שלעמדתה ממילא היה המועד המוסכם).

18. מכיוון שכך, ומשנמצא כי תקופת השכירות הסתיימה, היה על הנתבעים לפנות את הנכס עם תום התקופה (עד ולא יאוחר מיום 9.1.24) - והכרעה בשאלת הפרת החוזה אינה נדרשת לצורך פסק הדין בתביעה דנן. יחד עם זאת, ומבלי לקבוע מסמרות, יוער כי נדמה כי גם לגרסת הנתבעים אין מחלוקת כי דמי השכירות לא שולמו במלואם ובמועדם, ואם כך אכן יימצא הרי שגם מטעם זה יתכן והיה מקום להגיע לאותה תוצאה.

19. לאור האמור, אני מקבל את התביעה ומורה לנתבעים לפנות את הנכס עד לתום שנת הלימודים בבתי הספר (30.6.24) ולהשיבו לחזקת התובעת כשהוא פנוי ונקי מכל חפץ או אדם.

בנוסף, על הנתבעים לשלם לתובעת את סך אגרת התביעה (₪ 729) וכן שכ"ט עו"ד בסך 10,000 ₪. סכומים אלו ישולמו לא יאוחר מהמועד שנקבע לפינוי בפועל, שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

זכות ערעור כחוק.

ניתן היום, כ"ח ניסן תשפ"ד, 06 מאי 2024, בהעדר הצדדים.