



ת"פ 23985/12/22 - אברהם אליהו הבר נגד חיים גוזלי, ורד מיכאלי

בית משפט השלום בבית ים

תפ"מ 23985-12-22 הבר נ' גוזלי ואח'
תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט יגאל נמרודי
תובע אברהם אליהו הבר
נגד
נתבעים 1. חיים גוזלי
2. ורד מיכאלי

פסק דין

לפניי תביעה לפינוי מושכר.

1. ביום 2.8.2020 השכיר התובע לנתבעים דירה, לתקופה של 24 חודשים, מיום 3.8.2020 ועד ליום 31.7.2022. בהסכם השכירות לא נקבעה תקופת אופציה. התובע הגיש את התביעה ביום 21.12.2022, כשעילת התביעה היא תום תקופת השכירות. בכתב התביעה מתייחס התובע לדין ודברים בין הצדדים, במסגרתו הוא היה נכון להשכיר את הדירה לתקופת שכירות נוספת, אולם זאת בכפוף להסדרת חובות קודמים, המצאת המחאות לתקופת השכירות החדשה, העמדת בטוחה (שטר ביטחון) **וכן בכפוף לחתימה על הסכם המסדיר את הארכת תקופת השכירות**. אין מחלוקת כי נקבע מועד לחתימה על הסכם הארכה - שהתובע הודיע על ביטולו. בהיעדר הסכם נוסף - עומד התובע על דרישת הפינוי.

2. הנתבעים התגוננו. הם טענו כי "בין התובע לנתבעים נכרת הסכם נוסף **להארכת הסכם השכירות**", בעוד **"התובע בעצמו** הוא זה אשר בהתנהגותו ומעלליו **הפר את ההסכם**" (סעיפים 6(א) ו-6(ב) לכתב ההגנה; ההדגשה במקור - י.ג.). ההסכם הנוסף הוגדר על ידם "ההסכם השני", ומועד השכירות על-פיו: עד ליום 31.7.2023, מועד שטרם חלף.

3. ביום 31.1.2023 התקיים דיון, במהלכו נשמעו עדויות הצדדים והצדדים סיכמו את טענותיהם בעל-פה. ביום 19.2.2023 הוזן לתיק תמלול ההקלטה (לאחר פניה של ביהמ"ש לזירוז תמלול ההקלטה), ועתה בשלה העת ליתן פסק-דין. לאחר בחינה של כתבי הטענות, העדויות וסיכומי הצדדים, הגעתי למסקנה שלפיה דין התביעה להתקבל. טענות שאינן מפורטות בפסק-הדין נמצאו על ידי בלתי רלוונטיות להכרעה.

4. בדיון העלו הנתבעים טענה שלפיה הגורם שהתייצב לדיון אינו התובע אלא "מתחזה". אותו גורם מסר את פרטיו והציג את תעודת הזהות שלו (עמ' 18 לפרוטוקול, ש' 29-31). מדובר בתובע, המשכיר. הזיהוי שנערך באולם מספק, ואני זוקף לחובת הנתבעים את הטענה בדבר "התחזות" שהם ניסו לייחס לתובע. אקדים ואבהיר כי אני מעדיף - באופן מובהק - את עדות התובע על פני עדות הנתבעים.

5. תקופת השכירות המוסכמת, על-פי הסכם השכירות הכתוב מיום 2.8.2020 הסתיימה ביום 31.7.2022. כל



עוד לא הוסכם אחרת - היה על הנתבעים לפנות את המושכר ולמסור את החזקה בו לתובע.

6. הנתבעים לא פינוי את המושכר ביום 31.7.2022. היה ברור שהם חפצים להוסיף ולשכור את הדירה. די היה בעצם סיום תקופת השכירות כדי לזכות את התובע בקבלת החזקה במושכר, אף אם מדובר היה בשוכרים שעומדים על ביצוע חיוביהם החוזיים ככתבם. בפועל, הוכח - אני מעדיף את גרסת התובע על-פני גרסת הנתבעים - כי הנתבעים הפרו את הוראות הסכם השכירות. לפיכך, ביום 1.8.2022 - אף אילו מלכתחילה הייתה השכירות החוזית נמשכת - זכאי היה התובע להודיע על ביטול הסכם השכירות ולדרוש את השבת החזקה במושכר.

7. התובע בחר לנהוג אחרת. הוא בחר לנהוג עם הנתבעים בהתאם למידת הרחמים, ולאפשר להם לשכור את המושכר לתקופת שכירות נוספת של שנה. עם זאת, הוא העמיד לפני הנתבעים תנאים. מדובר היה בתנאים בסיסיים, לגיטימיים, תנאים מתחייבים: תשלום החוב לוועד הבית; תשלום חוב דמי שכירות. כך כתב אחיו של התובע - מטעמו של התובע - לנתבעים בהודעה טלפונית, ששוגרה ביום 10.8.2022:

"הי חיים, מה שלומך? אני מקווה שהכל טוב. העברתי לעו"ד שלנו את המספרים שלכם והוא יצור קשר כדי לתאם חתימה להמשך. **תוכל בבקשה לסגור את כל החובות הקיימים? למיטב ידיעתי יש חודש שעדיין לא שולם ואת דמי הוועד.** אגב, מה קורה עם חברת הניהול החדשה? הם יותר טובים? כפי שראית הם כבר לוחצים על ההורים שלי. שמור על קשר, שימי" (נספח 1 לכתב ההגנה).

עמדת התובע - הסכמתו להאריך את השכירות, שבאה על סיומה, לתקופת שכירות נוספת; הסכמה עקרונית שלווה בהודעה בשפה לא משפטית ונינוחה - התפרשה אצל הנתבעים (בטעות) כחולשה של התובע. הם ביקשו להוסיף ולשכור את המושכר לתקופה נוספת, אולם לא עמדו בדרישת התובע, ונמנעו מלשלם את חוב דמי הניהול וחוב השכירות. לפיכך, במועד מאוחר יותר, ככל הנראה ביום 30.8.2022, הודיע התובע (באמצעות בא כוחו) לנתבעים כי הוא אינו מסכים לחדש את הסכם השכירות "ולכן הפגישה שהייתה קבועה להיום מבוטלת". באותו מכתב פירט ב"כ התובע את החובות: חודש שכירות שלא שולם בתקופת השכירות; שכירות חודש אוגוסט 2022 לא שולמה; חוב דמי הניהול עבור שלושה חודשים לא שולם; חוב קודם לחברת הניהול הקודמת לא שולם, והתובע נאלץ לשלמו (מדובר בחוב על סך של 10,000 ₪). על אף האמור הודיע התובע לנתבעים, כי חרף האמור יסכים התובע, לפני משורת הדין, להשכיר לנתבעים את המושכר עד ליום 30.11.2022, בכפוף לתשלום דמי שכירות מלאים וכל יתר התשלומים השוטפים, וזאת למשך "**תקופת התארגנות של 3 חודשים נוספים בלבד, עד ליום 30.11.2022**". הסכמה זו הותנתה בתשלום כל החובות שהצטברו, המצאת המחאות וכן שטר לביטחון, עד ליום 10.9.2022 (נספח 3 לכתב התביעה). תגובת הנתבעים הייתה קצרה ובהירה: "**לא מקובל**" (שם).

8. הטענה שלפיה נכרת הסכם חדש בין הצדדים - נדחתה. הסכם לא נכרת. **התובע התנה הסכמה נוספת בחתימה על מסמך בכתב.** בנסיבות העניין, די בכך שמסמך לא נחתם, על-מנת לדחות את טיעוני הנתבעים. **הדרישות שהעמיד התובע** - כתנאי לחתימה על הסכם שכירות נוסף, הן לשנה, הן לשלושה חודשים - **לא קוימו** (ההפניות להלן הם לעמודי פרוטוקול מערכת תיעוד הדיונים: עמ' 1, ש' 16-18; עמ' 2, ש' 37-38-עמ' 3, ש' 2; עמ' 11, ש' 7).

ממילא, אין לומר כי בין הצדדים מולאו תנאי גמירות הדעת והמסוימות, בשעה שהנתבעים עומדים על טענת הכזב, שלפיה אותו גורם שרשאי היה להשכיר להם את הדירה - התובע - אינו בעל הזכויות בדירה, אלא מתחזה. היינו: גם



לשיטתם, עם התובע לא נכרת הסכם כלשהו, לא בכתב, אף לא בכל דרך אחרת.

9. נספח 2 לכתב ההגנה אמור היה להיות מסמך שמלמד על תשלומים שהיה על הנתבעים לשלם לתובעים. אלא שמסמך כאמור לא צורף, וראיות המעידות על אודות תשלום כל דמי שכירות לא הוצגו. גם עדויות הנתבעים לא תרמו לביסוס הטענה בדבר עמידה בכל התשלומים (עמ' 3, ש' 32; עמ' 4, ש' 4-5). נספח 3 לכתב ההגנה מלמד כי אכן המחאה על-סך של 16,000 ₪ נפרעה. מדובר היה בהמחאה לביטחון. פירעונה מלמד כי הנתבעים הפרו את הוראות הסכם השכירות, עד אשר התובע נמצא זכאי לממש את שטר הביטחון. אין טענה, כל שכן ראיה לכך שבהמשך נמסרה המחאה חדשה לביטחון. הנתבע 1 אף הבהיר: "**כשהגענו לכאן אז אני אומר שאני לא אשלם לו**" (עמ' 4, ש' 20-21). לפיכך, בהנחה שהסכם חדש אמור היה להיות זהה להסכם החתום, בהיעדר מסירה של המחאה חדשה לביטחון, אין לומר כי הנתבעים עמדו בהתחייבויותיהם.

סיכום

10. התביעה מתקבלת. על הנתבעים, ביחד ולחוד, הם וכל מי מטעמם, לפנות את המושכר ולהשיב את החזקה בו לתובע כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייכים להם, ובהתאם להוראות הסכם השכירות בין הצדדים, וזאת לא יאוחר מיום 9.3.2023 בשעה 16:00.

המושכר - דירה ברחוב 450 בניין 3 (כתובת זמנית), בבת ים, הידועה כדירה מס' 82, בקומה 20, בחלקה (מספר זמני) 53, בגוש 7121, ידועה כיום כדירה ברחוב עפרה חזה 9, דירה 82, בבת-ים.

11. הנתבעים, ביחד ולחוד, יישאו בהוצאות התובע על סך של 669 ₪ (שיעור האגרה) ובשכר טרחת עו"ד על סך של 12,000 ₪. התשלום ייעשה בתוך 30 יום, שאם לא כן הוא יישא ריבית והפרשי הצמדה כחוק, מיום פסק הדין ועד למועד התשלום המלא בפועל.

המזכירות מתבקשת לשלוח את פסק הדין אל ב"כ הצדדים.

ניתן היום, ה' אדר תשפ"ג, 26 פברואר 2023, בהעדר הצדדים.