

## ת"פ 66847/05/23 - מלאכי וגנר נגד שחר אורינוביץ

בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 66847-05-23 וגנר נ' אורינוביץ ואח'  
תיק חיצוני:

<b>כבוד השופטת עדנה יוסף-קוזין</b>	<b>בפני</b>
<b>מלאכי וגנר ע"י ב"כ עוה"ד</b>	<b>תובע</b>
	<b>נגד</b>
1. שחר אורינוביץ ע"י ב"כ עוה"ד	<b>נתבעים</b>
2. חן אורינוביץ ע"י ב"כ עוה"ד	

### פסק דין

תביעה לפינוי מושכר, דירה בת 3 חדרים בקומה א' ברחוב עמי 6 בפתח תקווה.

לאחר הגשת התביעה, הודיעו הנתבעים כי הם מתכננים לפנות את המושכר ביום 31.7.2023, ולכן ביקשו למחוק את התביעה. התובע הסכים למועד הפינוי, אך התנה הסכמתו בקבלת פסק דין לפינוי ביום 31.7.2023. הנתבעים לא הסכימו לכך. הנתבעים הודיעו כי תגובתם, בה פירטו טענות ההגנה, תשמש כתב הגנה.

הנתבעים שוכרים מהתובע את המושכר החל משנת 2017.

על פי הסכמי השכירות שצרפו הנתבעים (נספח 4 לתגובתם), קיים סעיף בהסכמים המקנה להם אופציה להמשיך לשכור את המושכר ל- 12 חודשים בהודעה בכתב 90 יום לפני תום תקופת השכירות, ובלבד שעמדו בכל תנאי החוזה ובהסכמת המשכיר להמשך השכירות ולגובה השכירות (סעיף 4ח'). הנוהג בין הצדדים היה כי מדי שנה, סמוך לסוף תקופת השכירות, הצדדים היו חותמים על הסכם שכירות חדש, שהועבר לנתבעים על ידי התובע. יש לציין כי בהסכם נעשה שימוש במינוח אופציה אך במהות אין מדובר באופציה, שכן הארכת תקופת השכירות הוכפפה להסכמת התובע להארכת הסכם השכירות. לא בכדי בפועל הארכת תקופת השכירות נעשתה בדרך של חתימה על הסכם שכירות חדש ועצמאי.

החל מחודש יולי 2021 קיימת בין הצדדים מחלוקת בעניין סעיפים מסוימים בהסכם השכירות. הנתבעים המשיכו להחזיק במושכר על אף המחלוקת.

טענת הנתבעים, לפיה התובע נהג לשנות את סעיפי הסכם השכירות מדי שנה ללא שהביא לידיעתם את השינויים, לא הוכחה. על פי הסכמי השכירות שצורפו, הנתבעים חתמו על הסכמי השכירות. בהסכם שנת 2018 אף חתמו בצד כל

סעיף, ובהסכמי השנים 2019 ו-2020 חתמו על כל דף בהסכם. הנתבעים, אפוא, קראו את ההסכם וחתמו עליו. כמו כן, על פי ההסכם, היה על הנתבעים לממש את האופציה באמצעות משלוח הודעה בכתב על כך לתובע 90 יום טרם סיום שנת השכירות, ואך אם התובע מסכים להמשיך התנאים יוכלו להמשיך בשכירות לשנה נוספת. אף אם הנוהג היה שלא הנתבעים מודיעים על רצונם להמשיך, אלא נשלח הסכם המשך על ידי התובע, על הנתבעים היה להסכים לתנאיו של התובע אם היה ברצונם להמשיך בשכירות.

על פי ההתכתבות מחודשים יולי-נובמבר 2021 (נספח 2 לכתב התביעה ונספח 5 לתגובת הנתבעים), המחלוקת העיקרית נגעה לסעיף 6 להסכם השכירות (ראו הודעת התובע מיום 22.11.2022). סעיף 6 דן באופן פינוי המושכר, והנושאים שבמחלוקת היו: פינוי 10 ימים טרם סיום השכירות עבור ניקיון וצביעת המושכר, וביצוע קרצוף וסילר במכונה על ידי הנתבעים בפינוי.

סעיף זה לא מהסעיף בשני ההסכמים הקודמים (בשנים 2019 ו-2020), בהם נכתב כי על הנתבעים לפנות את המושכר מינימום 10 ימים טרם סיום השכירות. בהסכם משנת 2018 נכתב "כ- 10 ימים", אך כאמור לאור חתימת הנתבעים על הסכם חדש מדי שנה, יש בכך להוכיח שהסכימו לשינוי בנוסח. אשר לנושא הקרצוף והסילר, הוא היה קיים בכל ההסכמים.

לפיכך, משהנתבעים לא הסכימו לדרישות התובע, הם לא היו רשאים להמשיך להחזיק במושכר.

הנתבעים המשיכו להחזיק במושכר, וביום 1.6.2022 שלחו הודעה לתובע כי הם מאריכים את השכירות בשנה נוספת שתסתיים ב- 31.7.2023, וקבעו את דמי השכירות (נספח 6 לכתב התביעה). התובע שלח לנתבעים מכתב תשובה באמצעות בא כוחו (נספח 5 לכתב התביעה). מקובלת עלי הטענה כי לנתבעים לא הייתה זכות לשלוח הודעה על הארכת השכירות, שכן לא היה הסכם תקף בין הצדדים, ואף אם ההסכם היה תקף לא מולאו התנאים למימוש האופציה להארכת השכירות (סעיפים 8 ו-9 למכתב).

מחומר הראיות עולה שהנתבעים השיבו למכתב בא כוח התובע ביום 4.7.2022 (נספח 5 לתגובת הנתבעים), וכתבו כי הם מצפים שהתובע יענה לבקשתם. התובע השיב ביום 8.7.2022 שאין הוא מסכים להארכת ההסכם אלא רק אם יסכימו לתנאיו (נספח 7 לכתב התביעה). ב- 21.7.2022 מסר התובע לנתבעים את התנאים להמשיך השכירות (נספח 2 לתגובת הנתבעים).

לאור האמור לעיל, הנתבעים מחזיקים במושכר ללא הסכם שכירות תקף, וללא הסכמת התובע. טענתם, לפיה ההסכם עליו חתמו מול התובע "פגום ושלא על פי דין", בשל היות התובע רק מחצית מבעלי המושכר, אין בה לסייע לנתבעים, שכן אין לטעון כנגד זכות בעלות ממשכיר שמכוחו ניתנה לשוכר זכות השכירות (בר"ע (ת"א) 2551/03 **אוצר מפעלי ים בע"מ נ' איזיק הפקות ושות' בע"מ** (22.2.2004)).

באשר לטענות הנתבעים לגבי הפרות ההסכם מצד התובע, אין באלה כדי לבסס לנתבעים זכות להמשיך להחזיק

במושכר ללא הסכם בתוקף וללא הסכמת התובע. טענותיהם ביחס להפסדים כספיים מקומם בתובענה נפרדת ובכפוף לדין.

## **סוף דבר**

התביעה מתקבלת.

הנתבעים יפנו את המושכר, שהוא דירה בת 3 חדרים בקומה א' ברחוב עמי 6 בפתח תקווה, יחזירו את החזקה בו לידי התובע כשהוא פנוי מכל אדם ומכל חפץ השייך לנתבעים.

הנתבעים ישלמו לתובע את אגרת בית המשפט בצירוף שכ"ט עו"ד בסך 6,746 ש"ח.

## **המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים ותסגור את התיק.**

ניתן היום, ט"ו תמוז תשפ"ג, 04 יולי 2023, בהעדר הצדדים.