

שוכר שלא נותן למשכיר להיכנס לדירה

עו"ד- רונן פרידמן
לתיאום פגישה עם עורך דין חייגו: 077-4008177

הנתבעת מסרבת לאפשר לתובעת או מי מטעמה להציג המושכר לקונים פוטנציאליים וזאת למרות פניות חוזרות ונשנות של התובעת לנתבעים והתכתבויות רבות בעניין זה.

מומלץ לקרוא את הקטע להלן אשר נבחר מפסיקת הערכאות השיפוטיות בנושא כניסת משכיר לדירה:

רקע, טענות הצדדים והשתלשלות ההליך

1. ביום 6.10.11 הגישה התובעת תביעה לפינוי מושכר לפי פרק ט"ז (4) לתקנות סדר הדין האזרחי.

2. ביסוד התביעה הסכם שכירות אשר נחתם בין התובעת לנתבעים ביום 13.5.11, על פיו השכירה התובעת לנתבעים דירה ברח' אלונה פהר 12 בחולון הידועה כגוש 6868 חלקה 60 תת חלקה 34 (להלן: "המושכר", "הדירה" ו"הסכם השכירות" בהתאמה). על פי הסכם השכירות (סעיף 4) נקבעה תקופת השכירות ל- 12 חודשים החל מיום 1.6.11 ועד ליום 31.5.12 (להלן: "תקופת השכירות").

3. כן ניתנה לנתבעים אופציה להאריך את תקופת השכירות בשנה אחת נוספת עד ליום 31.5.13 בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם השכירות (סעיף 5).

4. התובעת טוענת כי הנתבעים הפרו את הסכם השכירות הפרות יסודיות המזכות אותה על פי כל דין בביטול ההסכם, שכן הנתבעת מסרבת לאפשר לתובעת או מי מטעמה להציג המושכר לקונים פוטנציאליים וזאת למרות פניות חוזרות ונשנות של התובעת לנתבעים והתכתבויות רבות בעניין זה.

5. התובעת טוענת כי נתנה לנתבעים אורכות לתיקון ההפרות ועל כן גם אם היו ההפרות הנטענות הפרות לא יסודיות, הן הפכו כאלה משהנתבעים לא תיקנו אותן.

6. התובעת מוסיפה וטוענת כי ממועד הודעת ביטול ההסכם אשר נמסרה לנתבעים ביום 18.9.11 בטל הסכם השכירות אך הנתבעים ממשיכים להחזיק במושכר שלא כדין ולפיכך קמה עילה לתובעת לפינוי הנתבעת מהמושכר לאלתר.

7. התובעת במקביל להגשת כתב התביעה הגישה בקשה דחופה למתן סעד ארעי אשר לפיו יורה בית המשפט לנתבעים לאפשר למנהלה ובא כוחה של המבקשת להכנס אחת לשבוע למשך 15 דקות למושכר וזאת לצורך הצגת המושכר לרוכשים פוטנציאליים או לצורך בדיקת מצבה.

8. ביום 15.11.11 ניתנה על ידי החלטה ארוכה ומפורטת (להלן: "ההחלטה בסעד הארעי") בה ניתן לתובעת צו זמני כמבוקש וזאת בעיקר משמצאתי כי יש ממש בטענות התובעת כי סירובם של הנתבעים להראות את המושכר לרוכשים פוטנציאליים מהווה הפרה של הוראות הסכם השכירות והפרה של החובה לקיים ההסכם בתום לב ובדרך מקובלת ולפיכך עשויה ההפרה להוות עילה לביטולו של ההסכם על ידי התובעת ולתביעת פינוי.

בהתאם להחלטה, ניתן צו המורה לנתבעים לאפשר לתובעת באמצעות מנהלה ובא כוחה להיכנס לדירה אחת לשבוע למשך 15 דקות לצורך הצגתה לרוכשים פוטנציאליים בהודעה מראש.

9. כבר באותה החלטה ציינתי כי למרבה הצער הסכסוך בין הצדדים הסלים וכי ניסיונותיי להביא הצדדים לידי פשרה עלו בתוהו.

התנהלות הצדדים גם לאחר ההחלטה ובמהלך הדיונים בתביעה, כמו גם נוסח הבקשות הרבות, התגובות והתשובות אשר הוגשו לבית המשפט העידו כי הסכסוך מעמיק ומחריף.

10. ביום 14.11.11 הגישו הנתבעים כתב הגנה.

הנתבעים טענו כי דין התביעה להימחק על הסף בהעדר עילה. לטענת הנתבעים, לשון ההסכם מראה בבירור כי כוונת הצדדים הייתה כי הזכות להציג את המושכר לקונים פוטנציאליים, קמה לתובעת רק לקראת סוף תקופת השכירות, הווה אומר- 3 חודשים לפני סיום השכירות, לקראת חודש 2/12.

11. לטענת הנתבעים, הם שכרו את המושכר תוך ידיעה ברורה כי במידה והמושכר יוצג למכירה, יעשה הדבר רק בסוף תקופת השכירות ואילו ידעו שידרשו להציג את הדירה לרוכשים פוטנציאליים פעם אחר פעם במהלך תקופת השכירות ואף בסמוך לתחילתה, לא היו מתקשרים עם התובעת בהסכם השכירות.

12. הנתבעים טוענים עוד בכתב ההגנה כי יש להפעיל את הכלל של "פרשנות נגד המנסח" לנוכח העובדה כי מנסח הסכם השכירות היה מנהל התובעת, עו"ד במקצועו.

13. הנתבעים הוסיפו וטענו כי בהתאם לסעיף 11 לחוק השכירות והשאלה, התשל"א – 1971, חייבת התובעת לאפשר להם להשתמש במושכר ללא הפרעה וזאת בשים לב בין היתר לעובדה כי הנתבעת 2 מצויה בחודשי הריון מתקדמים ובנו של הנתבע עומד בפני ניתוח.

14. לאור האמור, טוענים הנתבעים כי דרישת התובעת להציג את הדירה לקונים פוטנציאליים בשלב זה הינה הפרה בוטה ויסודית של ההסכם ולפיכך יש לדחות את התביעה.

15. ביום 12.1.12 התקיים דיון בתביעה העיקרית. בפתח הדיון הודיעו ב"כ הצדדים כי מוסכם עליהם שכל התצהירים והפרוטוקולים והמסמכים שהוגשו במהלך הדיונים בסעד הארעי ישמשו גם בתביעה העיקרית.

16. באותו מועד העיד מר טל שרם – המתווך, מר חזי לביא, מטעם התובעת והנתבע 1 מטעם הנתבעים.

בסיום הדיון נקבע התיק לסיכומים בע"פ ליום 14.3.12 אולם הדיון נדחה ליום 6.5.12 לבקשת ב"כ התובעת אשר הוגשה בבוקרו של ה- 14.3.12 נוכח מחלתו.

17. ביום 6.5.12 לאחר שהוגשה בקשה והתרתי הגשת מסמך נוסף באמצעות עו"ד נחתומי העיד אף עו"ד נחתומי מטעם הנתבעים ובאמצעותו הוגשו נ/2 ו-נ/1. לאחר מכן סיכמו ב"כ הצדדים בע"פ.

דיון והכרעה

18. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים ובראיות שבפני, החלטתי לקבל את התביעה. כפי שיפורט להלן:

התובעת הוכיחה את ההפרות הנטענות בכתב התביעה, קרי סירוב הנתבעים להראות את המושכר לקונים פוטנציאליים.

התובעת הוכיחה כי ניתנה לנתבעים שהות לתקן את ההפרות אך הם לא תיקנו את ההפרות ובכך הקימו לתובעת עילה לביטול החוזה ולדרישה לפינוי המושכר.

יתרה מכך, גם בדיון שהתקיים בפניי הצעתי לנתבעים לאפשר לתובעת להציג את הדירה בפני קונים פוטנציאליים במועדים שיוסדרו ויתואמו ובכך תתייחר התביעה והבקשה לסעד ארעי, וכי הנתבעים ימכרו הדירה בכפוף להוראות הסכם השכירות אולם הנתבעים סירבו לעשות כן, כפי שאף העיד הנתבע 1:

"גם כשהיית פה בדיון בבית המשפט במסגרת הסעד הזמני, גם בית המשפט הפציר בך ואמרת שאתה מתנגד?"

ת: נכון". (פרוטוקול מיום 12.1.12 עמ' 26 ש' 20-22).

רק צו של בית המשפט, אשר ניתן כאמור ביום 15.11.11 אפשר את הצגת המושכר לקונים פוטנציאליים ומכירת הדירה בסופו של דבר כפי שנאמר בסיכומי ב"כ התובע בסוף אפריל 2012 (פרוטוקול עמ' 31 שורות 10-11).

סירוב הנתבעים להציג המושכר לקונים פוטנציאליים

19. המחלוקת העיקרית בין הצדדים מתייחסת לשאלה האם רשאית התובעת לדרוש מהנתבעים לאפשר לה להציג את הדירה לקונים פוטנציאליים בעת שנדרשה לעשות כן, בשים לב לכך כי תקופת השכירות החלה ביום 1.6.11 והאם סירוב הנתבעים להציג הדירה מהווה הפרה המזכה את התובעת בסעד המבוקש בתובענה זו – קרי ביטול ההסכם ופינוי המושכר.

20. התובעת טוענת כאמור כי בהתאם להוראות הסכם השכירות וסעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973 (להלן: "חוק החוזים"), הנתבעים חייבים לאפשר את הצגתה של הדירה כאמור על ידי התובעת וזאת בין היתר בשים לב לאילוצי התובעת אשר נוצרו לאחר השכרת המושכר לנתבעים, קרי,

הודעת הבנק לתובעת, כי אינו מוכן להאריך את הסכם ההלוואה כנגד השעבוד הרובץ על הדירה ודרישתו של הבנק לפרעון מיידי של ההלוואה.

21. הנתבעים טוענים מנגד כי לתובעת לא קמה כל זכות לדרישתה נוכח הוראות ההסכם, ההסכמות וההבנות בע"פ בין הצדדים עובר לחתימת הסכם השכירות.

22. הוראות הסכם השכירות הרלבנטיות קובעות כדלקמן:

(א) סעיף 10.4 להסכם השכירות קובע:

"10.4. השוכר מתחייב להרשות למשכיר ו/או לב"כ להכנס בשעות סבירות כדי לבדוק אם השוכר מקיים את תנאי הסכם זה, וכן מתחייב השוכר לאפשר למשכיר להציג את המושכר בפני שוכרים ו/או רוכשים פוטנציאליים לפני תום תקופת השכירות וזאת בתיאום מראש עם השוכר".

(ב) סעיף 14 להסכם השכירות קובע:

"המשכירים יהיו רשאים להסב את זכויותיהם והתחייבויותיהם על פי חוזה זה לאחר מבלי צורך בהסכמה כלשהי מצד השוכר ובתנאי שלא יפגעו זכויות השוכרים עקב כך".

23. בשים לב להוראות ההסכם וההלכות אשר פרטתי בהחלטה בבקשה לסעד הארעי, לרבות בעניין פרשנות תכליתו האובייקטיבית של הסכם השכירות והמטרות והאינטרסים שחווה מסוג זה נועד להגשים ובשים לב בין היתר לדרישת הבנק לפרעון מיידי של ההלוואה אשר אילץ את התובעת למכור הדירה כבר באותה עת ומכוח הוראות סעיף 39 לחוק החוזים הקובע כי בקיום של חיוב הנובע מחוזה יש לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב והוא הדין לגבי שימוש בזכות הנובעת מחוזה והמפורט בסעיפים 70-49 לאותה החלטה, קבעתי כי במקרה דנא, הפרשנות הסבירה וההגיונית של סעיף 10.4 להסכם השכירות ביחד עם סעיף 14 להסכם השכירות וסעיף 39 לחוק החוזים, הינה כי לתובעת הזכות להציג את המושכר כבר עתה לרוכשים פוטנציאליים ולכן סירובם של הנתבעים לאפשר לתובעים להראות המושכר לרוכשים פוטנציאליים בעלי עניין "מנוגדת להוראות ההסכם, מהווה שימוש בזכות שלא בדרך מקובלת וחוסר תום לב בוטה בקיום ההסכם הגובל בהתעמרות במבקשת, בעלת הזכויות הקנייניות בדירה" (החלטה מיום 15.11.11 עמ' 11 ש' 15-16).

24. באותה החלטה התייחסתי בין היתר אף לטענת הנתבעים בדבר תחולת הכלל של "פרשנות נגד המנסח" ודחיתי הטענה. (ראה סעיפים 68-69 להחלטה).

25. מסקנתי כפי שבאה לידי ביטוי כאמור בהחלטה בסעד הארעי מתחזקת ומתעצמת אף נוכח עדויות הצדדים בדיונים שהתקיימו לאחר מתן ההחלטה בסעד הארעי וההתכתבויות שבין ב"כ הצדדים כפי שיפורט לעיל:

26. בהתאם לעדותו של מר חזי לביא מטעם התובעת הובהר והוכח שוב כי הבנק אשר נתן משכנתא לתובעת בגין המושכר דרש פרעון המשכנתא וכי האריך את המועד לפרעון המשכנתא לבקשת ב"כ התובעת בכפוף להעמדת שיעור הריבית על אחוז גבוה במיוחד. "ש. הבנק החל בהליכי מימוש משכנתא?"

ת. לא. למעשה הוא התחיל כאשר התחיל בריביות הגבוהות זה חלק מהמימוש, הריביות האלה זה בשביל לחנוק אותנו זה ריבית מטורפת" (ראה פרוטוקול מיום 12.1.12 עמ' 20 ש' 12-13, 20-23) "הבנק מאריך את מועד פרעון המשכנתא רק לחודשיים" ואנחנו נלחמים בהם ומוציאים את המעיים כדי להאריך בעוד חודשיים" (פרוטוקול עמ' 21 ש' 4-5).

גם נספחים ב' וג' למסמך המצאת מסמכים אשר הוגש על ידי התובעת בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 12.1.12, אשר נשלחו על ידי ב"כ התובעת לבנק איגוד, מעידים כי ב"כ התובעת נאלץ לפנות לבנק פעם אחר פעם לצורך הארכת המועד לפרעון המשכנתא. בהתאם לנספח א' לאותו מסמך הועמדה הריבית לאותה ההלוואה ע"ס 10% ולאחר מכן ע"ס 12% ו- 11.75% - נספח ה' לכתב התביעה.

עובדה זו הועברה לידיעת הנתבעים ובא כוחם בכתב פעם אחר פעם אך לשווא.

27. בהתאם לעדותו של הנתבע 1 הסתבר, כי למרות שבמכתב בא כוחם, עו"ד נחתומי מיום 27.9.11, נספח ט"ז לכתב התביעה, נרשם "משיחה עמו (מרשי) לאור הצגת המושכר זה מכבר למספר לא

מבוטל של רוכשים פוטנציאלים אך עד בלי די, מרשי עומד על האמור במכתבו של עו"ד נחתומי מיום 19.9.11 סעיף 10", הרי שהלכה למעשה עד למתן הצו על פי החלטתי כאמור מיום 15.11.11 הסכימו הנתבעים לאפשר הצגת המושכר לקונים פוטנציאלים למרות פניות אינספור של התובע אליהם, רק פעם אחת ביום 5.10.11 ולאחר הגשת התביעה והבקשה ולאור המלצתו של בית המשפט, אפשרו המשיבים ביקור נוסף אחד במושכר.

וזאת כפי שמעיד הנתבע 1:

"ש. ... כמה פעמים אפשרת לבקר בדירה עד 6.10.11?

ת. נדמה לי פעמיים לא?

ש. אתה לא זוכר?

ת. לא זוכר...

כשאני מרענן את זכרוני, פעם אחת לפני הגשת התביעה נתתי לראות את הדירה".
(פרוטוקול עמ' 22 ש' 17-24).

28. זאת ועוד, במכתבו של עו"ד נחתומי אל ב"כ התובעת הובהר באופן שאינו משתמע לשתי פנים כי הנתבעים מסרבים בשלב זה של תקופת השכירות לאפשר להראות המושכר לרוכשים פוטנציאלים וכי התובעת נדרשת "שלא להטריד את מרשי ביחס להצגת המושכר בשלב זה של ההסכם". (מכתב עו"ד נחתומי מיום 12.9.11 נספח ח' לכתב התביעה).

29. דברים דומים נכתבו על ידי עו"ד נחתומי בתשובה לפנית ב"כ התובעת אליו מיום 18.9.11. במכתבו אל ב"כ התובעת מיום 19.9.11, נספח ט' לכתב התביעה, נרשם כי לפני משורת הדין יסכימו הנתבעים להראות את המושכר בפעם נוספת ביום 21.9.11 בשעה 10:00 וכי הפעם הנוספת במידה והתובעת תהיה חפצה להראות המושכר תהיה רק לאחר 3 חודשים מכתובת המכתב ובתנאי "שתאשר את האמור בסעיף זה בכתב ולבד שלא יהיו הטרדות נוספות ולמען הסר ספק עד לפני תום תקופת השכירות כאמור בסעיף 10.4 להסכם השכירות".

30. ביום 21.9.11 התקבל אצל ב"כ התובעת מכתבו של עו"ד טל שחם אשר רשם בפתח הדברים כי קיבל על עצמו את ייצוג הנתבעים במקום עו"ד נחתומי.

באותו מכתב צוין כי הנתבע 1 נמצא בחו"ל וכי המועד שניתן יהיה לקיים ביקורים במושכר יהיה רק לאחר החגים וכי לעניין הצגת הדירה לרוכשים פוטנציאלים, הדבר יתאפשר רק לקראת סוף תקופת השכירות. (ראה נספח י"ג לכתב התביעה).

31. פניות נוספות אל ב"כ הנתבעים גם הן עלו בתוהו למעט כאמור ביקור אחד במושכר ביום 5.10.11.

32. הנתבעים טענו כי ביום 20.9.11 שוגרה לב"כ התובעת הודעת פקסימיליה אשר בהתאם לה הסכימו הנתבעים כי ביום 21.9.11 יוכל ב"כ התובעת להכנס לדירה לבדוק באם השוכר מקיים את ההסכם בלבד וזאת נוכח סירובו של ב"כ התובעת לאשר את האמור בסעיף 10 למכתבו של עו"ד נחתומי מיום 19.9.11. בעניין זה אף העיד עו"ד נחתומי.

33. מכתבו של עו"ד טל שחם מיום 21.9.11 (נספח י"ג לכתב התביעה), אינו מתיישב עם טענת הנתבעים כי הם אפשרו לתובעת לבקר במושכר ביום 21.9.11. יחד עם זאת, יתכן שאי ההבנות בעניין זה נגרמו בעטיים של חילופי הייצוג מטעם הנתבעים באותו מועד.

34. כך או כך, איני צריכה להכריע במחלוקת שבין הצדדים בעניין אותה הודעת הפקסימיליה מיום 20.9.11, שכן, הלכה למעשה כפי שהעיד הנתבע 1 הוא אפשר את הצגת הדירה עד למועד הגשת התביעה רק פעם אחת ולמעשה ביקשו הנתבעים להימנע מביקורים של קונים פוטנציאלים שכן הדבר מפריע ומטריד אותם.

35. כפי שכתבתי בהחלטתי בעניין הבקשה לסעד הארעי, אין ספק שביקורים חוזרים ונשנים של רוכשים פוטנציאלים בדירה עלולים להפריע לנתבעים ויש בכך אולי אף להכביד על הנתבעים. יחד עם זאת, קבעתי כי הנתבעים שכרו את המושכר בידיעה שהדירה עשויה להימכר והם הסכימו מראש לאפשר ביקורים של קונים פוטנציאלים לפני תום תקופת השכירות. היענות הנתבעים לבקשת ב"כ התובעים מלכתחילה, היתה לכל היותר מקדימה את אי הנוחות וההפרעה, אשר ממילא היתה מתרחשת אף לגרסת הנתבעים ב- 3 החודשים לפני סיום תקופת ההסכם.

36. נוכח כל האמור לעיל, אני שבה על הקביעה בהחלטה לסעד זמני כי בסירובם של הנתבעים לאפשר לתובעים להראות את המושכר שרוכשים פוטנציאליים ובנסיבות המפורטות לעיל, הפרו הנתבעים את הסכם השכירות.

37. כעת נותרה השאלה, האם בשל הפרת ההסכם ע"י הנתבעים כפי שקבעתי לעיל קמה לתובעת הזכות לבטל את הסכם השכירות ולדרוש את פינויו של המושכר לאלתר.

38. בהתאם לסעיף 17 א' להסכם השכירות, הפרת סעיף 10 להסכם מהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות אשר עפ"י לשונו של סעיף 17 א' להסכם, מזכה את המשכיר בפינויו המידי של השוכר וביטול ההסכם לאלתר.

39. סעיף 6 לחוק החוזים (תרופות) התשל"ג – 1973 (להלן: "חוק החוזים-תרופות") מגדיר הפרה יסודית כדלקמן:

.... "הפרה שניתן להניח לגביה, שאדם סביר לא היה מתקשר באותו חוזה אילו ראה מראש את ההפרה ותוצאותיה או הפרה שהוסכם עליה בחוזה שתחשב ליסודית: תניה גורפת בחוזה העושה הפרות הפרות יסודיות ללא הבחנה ביניהן, אין לה תוקף אלא אם היתה סבירה בעת כריתת החוזה".

40. במקרה שבפניי טוענת התובעת כי ציינה בפירוש בפני הנתבעים, כי ככוונתה וברצונה למכור הדירה וכך עשתה בע"פ ובכתב ובסעיפים 10.4 ו- 14 להסכם.

מכך משתמע כי במידה והתובעת היתה יודעת כי הנתבעים לא יאפשרו הצגת המושכר לרוכשים הפוטנציאליים בנסיבות העניין, לא היתה התובעת מתקשרת בהסכם השכירות.

41. מנגד טוענים הנתבעים כי לא זו בלבד שהתובעת לא הביעה את רצונה למכור את המושכר, אדרבא, נטען בפניהם ע"י המתווך מר שרם כי המכירה צפויה להיות כשנתיים מיום חתימת הסכם השכירות. לשיטתם, העובדה כי בדיעבד מעוניינת התובעת למכור המושכר גם אם בעקבות דרישת הבנק לפרעון המשכנתא, אינה מעניינם ואילו ידעו עובר לחתימת המושכר, כי יצטרכו להציג הדירה לרוכשים פוטנציאליים בעת הזו, לא היו מתקשרים בהסכם השכירות.

42. טענתם של הנתבעים אינה עולה בקנה אחד עם העובדה כי היו שותפים פעילים בניסוח סעיף 10.4 להסכם השכירות וגם אינה מתיישבת עם התמונה הכוללת שעולה מקריאת ההסכם וסעיפיו ובפרט מסעיפים 10.4 ו- 14 להסכם השכירות.

43. מאופן נוסחו של סעיף 14 להסכם, ניכרת החשיבות הרבה שהקנתה התובעת לזכותה למכור המושכר ולהיותה של זכות זו בלתי תלויה בדבר.

44. עוד טענו הנתבעים כי סעיף 17 (א) להסכם השכירות הינה הוראה גורפת בחוזה ולפיכך אין לה תוקף.

45. בענייננו איני נדרשת להכריע במחלוקת שבין הצדדים, האם הפרת הסכם השכירות ע"י הנתבעים מהווה הפרה יסודית אם לאו, המזכה את התובעת בביטול ההסכם מבלי לתת אורכה לקיומו, שכן התובעת, כפי שפורט לעיל, שיגרה ביום 11.9.11 מכתב לב"כ הנתבעים בה הודיעה לו על הפרה ואף נתנה לנתבעים אורכה לתיקון ההפרה.

46. באותו מכתב ציין ב"כ התובעת, כי לתובעת נגרמו נזקים כבדים כתוצאה מהפרת ההסכם ע"י הנתבעים, וכי אי תיקון ההפרה יהווה הפרה יסודית של ההסכם אשר יזכה את התובעת בתרופת ביטול ההסכם בין היתר.

ביום 11.9.18, נשלח לב"כ הנתבעים מכתב נוסף ולנתבעים הודעה על ביטול הסכם השכירות ודרישה לפינויו המידי של המושכר. גם לאחר הודעת הביטול הודיעו הנתבעים באמצעות ב"כ, כי לא יאפשרו למעשה הצגת המושכר.

ראה מכתב עו"ד נחתומי מיום 11.9.19, נספח י"א לכתב התביעה, מכתב עו"ד טל שחר מיום 11.9.21 נספח י"ג לכתב התביעה וכן נספחים טו-טז לכתב התביעה וכפי שבא הדבר אף ליד ביטוי כאמור בדיון שהתקיים בפניי.

47. הנה כי גם אם הפרת ההסכם ע"י הנתבעים לא היתה הפרה יסודית מוסכמת, עפ"י הוראות הסכם השכירות, הרי שקמה לתובעים הזכות לביטול ההסכם מכוח סעיף 7 (ב) ו-8 לחוק החוזים-תרופות ובלבד שניתנה לנתבעים ארכה לקיום החיוב ותיקון ההפרה תוך זמן סביר.

48. הנתבעים, למרות פניות חוזרות ונשנות אליהם ולמרות מתן אורכה ע"י התובעת לתיקון ההפרה ונכונותה, לפתור הסכסוך מחוץ לכותלי ביהמ"ש, עמדו בסירובם לאפשר הצגת הדירה ובכך המשיכו להפר את ההסכם עד למתן הצו על ידי ביום 15.11.11 כאמור.

49. בנסיבות המתוארות לעיל, קובעת אני כי לנתבעים ניתן זמן סביר לתקן ההפרות ומשלא התרצו ולא הראו פניהם לשלום גם מעבר לתקופת הזמן הסביר, הרי שביטול ההסכם ע"י התובעת הינו כדין.

50. יתרה מכך, ומעל לצורך, בסוף חודש זה (31.5.12) עומדת להסתיים תקופת השכירות בהתאם להסכם השכירות. (סעיף 4 א' להסכם השכירות).

51. סעיף 5 להסכם השכירות קובע כדלקמן:

5.1 "בכפוף למילוי כל הוראות הסכם שכירות זה ע"י השוכר בתקופת השכירות הראשונה בשלמותו ובמועדו תהיה נתונה לשוכר הזכות לבקש את הארכת תקופת השכירות לפי הסכם זה בשנה אחת נוספת עד ליום 31.5.13 (להלן: תקופת השכירות המוארכת) בכפוף להתקיים התנאים כדלקמן:

5.2

5.3

5.4 זכותו של השוכר עפ"י סעיף זה לבקש את הארכת תקופת השכירות שלו במושכר מותנית במפורש בכך שבתקופת השכירות שקדמה לתקופת השכירות המוארכת הוא מילא בשלמות ובדייקנות אחר כל הוראות הסכם שכירות זה והתחייביותיו על פיו.

52. משתמה ממילא תקופת השכירות נוכח הימשכות ההליכים בין הצדדים ומשקבעתי כי ההסכם הופר ע"י הנתבעים הרי שממילא לא קמה לנתבעים אף הזכות לבקש את הארכת תקופת השכירות בהתאם להוראות סעיף 5 להסכם השכירות.

53. לאור כל האמור, אני מקבלת התביעה ומורה לנתבעים לפנות את המושכר ולהחזיר החזקה בו לידי התובעת בהתאם להוראות סעיף 10.3 להסכם השכירות.

לפנים משורת הדין, על מנת ליתן לנתבעות שהות להתארגן, ידחה מועד הפינוי עד ליום 24.6.12. עד למועד זה, ימשיכו לחול הוראות הסכם השכירות בשנויים המחויבים.

הנתבעים ישלמו לתובעת הוצאות התביעה ושכר טרחת עו"ד בסך כולל של 20,000 ₪. לא ישולם הסכם תוך 30 יום מהיום, יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק החל מהיום ועד לתשלום בפועל.

54. זכות ערעור לבית המשפט המחוזי תוך 45 יום.