



ת"פ 29991/07/21 - אפרת אסנפי נגד שלומי כהן, צמרת עמשלם

בית משפט השלום בקריות

תפ"מ 29991-07-21 אסנפי נ' כהן ואח'
תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט בכיר ערן נווה
תובעת אפרת אסנפי
נגד
נתבעים 1. שלומי כהן
2. צמרת עמשלם

פסק דין

לפני תביעה לפינוי מושכר.

1. בתאריך 12.10.21 התקיים דיון בתיק זה ובמהלכו הוברר, כי החוזה בין הצדדים כשהתובעת היא המשכירה והנתבעים הם השוכרים עתיד להסתיים בסך הכל בעוד פרק זמן קצר ביותר, ביום 31.12.21.

נוכח העובדה שמדובר בפרק זמן קצר ביותר, הציע בית המשפט, כי הנתבעים יעזבו את המושכר מבלי לפגוע בטענות הצדדים, תוך החזר יחסי של דמי השכירות ששולמו על ידי הנתבעים עד ליום 31.12.21 תוך עיכוב ביצוע של חודש ממועד מתן פסק הדין על פינוי והדבר יאפשר לתובעת להכניס בעלי מקצוע לדירה, לרבות בעלי מקצוע של הקבלן שכן מדובר בדירה חדשה וזאת מתוך חשש שהועלה על ידי התובעת ששנת הבדק תסתיים מבלי לתקן את הליקויים, כאשר שנת הבדק מסתיימת ביום 20.12.21.

עוד נטען על ידי התובעת והוכחש על ידי הנתבעים, כי יש גם טענות של שכנים לנזילות ממרפסת הדירה, דבר שמחייב כניסה מיידית של בעלי מקצוע ותיקון הנזילות על מנת למנוע נזקים לצדדים שלישיים.

2. התובעת הסכימה להצעת בית המשפט, ואולם הנתבעים סרבו, תוך טענה כי אין כל הפרה חוזית מצידם, וכי הדרישה לפינויים נבע אך ורק לאחר שטענו טענות קשות כנגד התובעת בגין הסבל שעברו במהלך 8 החודשים הראשונים של החוזה ודרישה מצידם לפיצוי כספי.

יש לציין, כי הנתבעים הגישו כנגד התובעת, הגב' אפרת אסנפי, לבית משפט השלום בחיפה תביעה נזיקית בסדר דין מהיר בתיק שמספרו 37163-07-21, אשר טרם הוגש בה כתב הגנה על ידי התובעת.

כתב התביעה שהוגש בבית משפט השלום בחיפה הוגש על סך 66,000 ₪ וכולל בתוכו תביעה להחזר מלא של עלות שנת השכירות ששולמה על ידי הנתבעים בסך 32,000 ₪ בתוספת אובדן ימי עבודה בשיעור של 6,000 ₪.



ל, פיצוי בגין עוגמת נפש בסך של 20,000 ₪, פיצוי בגין נזקים ישירים בסך של 4,500 ₪ ועוד סכום של 3,500 ₪ בגין עלות מנקה, הזמנת אוכל וכו'.

כפי שהסברתי לצדדים חוזר והסבר, לא דנה תביעה זו במשמעויות הכספיות שעליהן הוגשה תביעה נפרדת ושונה, והסוגיה היחידה עניינה שאלת פינוי המושכר.

משסירבו הנתבעים לכל הסדר, אין לי אלא לתת פסק דין בתיק זה.

להלן טענות התובעת;

3. התובעת, בעלת דירת מגורים הממוקמת ברחוב הטניס 5, דירה 24, בעכו, הידועה כגוש 18042, חלקה 125 (להלן: "המושכר").

ביום 20.10.20 התובעת רכשה את המושכר מקבלן, מפרוייקט מגדלי אפגד בעכו.

ביום 3.11.20 חתמה התובעת על הסכם שכירות לא מוגן של המושכר, עם הנתבעים, שתחילתו נקבע ליום 1.1.21 ועתיד היה להסתיים ביום 31.12.21.

התובעת קיבלה את ההחזקה במושכר ביום 29.12.20. במועד זה העבירה לידי הנתבעים את מפתח המושכר. לנתבעים הייתה הידיעה, כי מדובר בדירה חדשה מקבלן.

4. לטענת התובעת, במהלך ששת החודשים שלאחר המועד האמור, התגלו במושכר ליקויים שהתובעת ביקשה לתקנם. לשם כך, פנתה התובעת לקבלן על מנת שהאחרון יפעל לתיקון הליקויים.

על אף פניות חוזרות ונשנות הן מטעם התובעת והן מטעם הקבלן, הנתבעים דחו פעמים רבות את התיקונים במושכר, נמנעו מלשתף פעולה ולאפשר לבעלי מקצוע להיכנס למושכר על מנת לתקן את הליקויים.

בעניין זה מציינת התובעת, כי מדובר בליקויים הגורמים נזקים גם ליתר דיירי הבניין, וחלקם דורשים טיפול דחוף. כך למשל, במקלחת הנמצאת במושכר, קיימת נזילה לדירה הנמצאת מתחת למושכר- וזו מוצפת בשל אותה נזילה. הנתבעים מונעים את הטיפול הן מהתובעת והן מהקבלן.

יש לציין כי בדיון ביום 12.10.21 הובהר כי אותה נזילה תוקנה בסופו של דבר.

לטענת התובעת, הנתבעים מסרבים לאפשר לה לתקן את הליקויים וזאת על אף הצעת הקבלן להעניק להם מגורים זמניים בבית מלון מטעמו, ועל אף הצעת התובעת לסיים את חוזר השכירות ולעזוב את המושכר, מבלי



שהדבר יהווה הפרת ההסכם.

התובעת מפנה לסעיפים 11 ו-15 להסכם השכירות, לפיהם, על הנתבעים לאפשר לתובעת או למי מטעמה, להיכנס למושכר לשם ביצוע תיקונים או שיפוצים.

התובעת מפנה למכתב ההתראה שנשלח מטעמה ביום 6.6.21 במסגרתו ביקשה מהנתבעים כי ישתפו פעולה ויאפשרו התיקונים במושכר. כמו כן מפנה התובעת למכתב ההתראה שנשלח על ידי חברת הקבלן.

בשים לב לכל האמור, הודיעה התובעת ביום 22.6.21 על סיום הסכם השכירות ביום 31.12.21 והעדר מתן אפשרות למימוש אופציית הארכת תוקף הסכם השכירות.

הנתבעים שלחו לתובעת מכתב בחוזר, בו הודיעו "כי הם עוברים סיוט מתמשך וחורבן חייהם".

ביום 29.6.21 נשלח מכתב נוסף מטעם התובעת, טרם פנייה להליכים משפטיים, במסגרתו, עתרה התובעת לפינויים המידי של הנתבעים. במסגרת מכתב זה, הציעה התובעת לנתבעים שוב, ביטול הסכם השכירות, מבלי שהדבר ייחשב להפרתו, ותוך השבת יתרת ההמחאות שניתנו, מהמועד בו יפנו המושכר. הנתבעים המשיכו לסרב לשתף פעולה.

לטענת התובעת, פינוי הנתבעים, הוא לאפשר התיקונים, על מנת להקטין את הנזק שיוצר כתוצאה מהעדר טיפול בליקויים.

לבסוף טוענת התובעת, כי המושכר נמצא בתקופת "שנת בדק", וככל שהנתבעים ממשיכים למנוע תיקון הליקויים אשר התגלו ועתידיים להתגלות, הדבר עלול להוביל לכך שתסתיים שנת הבדק ועלויות התיקונים תוטלנה על התובעת.

להלן טענות הנתבעים;

5. לגופם של דברים טוענים הנתבעים, כי התובעת הציגה עצמה כבעלים של המושכר, תוך הצגת מצג שווא בפניהם שהמושכר ראוי למגורים ותוך הסתרת הליקויים. לטענתם, במעמד החתימה על הסכם השכירות, התובעת הסתירה את היות המושכר אינו ראוי למגורים. כמו כן, התובעת הסתירה את העובדה שמדובר בשנת בדק של המושכר.

לטענת הנתבעים, בניגוד לטענות התובעת, הם אפשרו לאנשי מקצוע להיכנס למושכר ולבצע התיקונים.



הנתבעים מפרטים את התיקונים אותם ביצעה התובעת לכאורה בתקופת השכירות, תוך ציטוט מהודעות הוואטסאפ שנשלחו מטעם התובעת והמבססות את טענותיהם.

עוד טוענים הנתבעים, כי נאלצו לקחת יום חופש "בכדי שבעלי המקצוע יכנסו לדירה ויבצעו אטימה בדבק מסביב לאמבטיה".

הנתבעים עוד טוענים, כי בחודש הראשון לשכירות, הם גילו, כי התובעת ביקשה לתקן את מטבח המושכר והזמינה נגר על חשבון זמנם של הנתבעים, וזאת מבלי לתאם עימם מועד. באופן זה טוענים הנתבעים, כי גם בחודש השני לשכירות "המשיכה התובעת עם רצף הביקורים ו/או הביטולים ו/או הפרוייקט בנייה אותו שמה על כתפי הנתבעים ללא רצונם ו/או ידיעתם..".

הנתבעים מצרפים לכתב הגנתם התכתבויות אשר התקיימו בין הצדדים, וטוענים כי התובעת לא תיאמה את מועדי התיקונים עימם מבעוד מועד.

עוד טוענים הנתבעים, כי אף בסוף חודש פברואר, ביקשה התובעת "להמשיך את מסכת השיפוצים על חשבון הנתבעים והפעם ביקשה לבדוק את הריצוף במרפסת הדירה וללא תיאום עם הנתבעים הביאה מהנדס".

לטענת הנתבעים, התובעת או מי מטעמה ביצעו תיקונים רבים במושכר, כשלצורך אותם תיקונים נדרשו הנתבעים לקחת ימי חופשה מרובים ממקום עבודתם, זאת כאשר התובעת תאמה עם בעלי המלאכה בשעות שאינן נוחות.

6. מכל האמור עולה לטענת הנתבעים, כי כל רצונה של התובעת הוא להתעשר שלא כדין על חשבון הנתבעים כשמחד גיסא, היא נהנית מקבלת דמי שכירות ומאידך גיסא, פועלת לצורך תיקון ליקויים המצויים במושכר.

לבסוף מפנים הנתבעים להתכתבויות בין הצדדים מהן עולה, כי אף התובעת עצמה מודה, כי נוכח סבלם של הנתבעים בשל הליקויים במושכר, ראוי כי יינתן להם פיצוי (על ידי החברה הקבלנית).

דין והכרעה;

7. בישיבת בית המשפט מיום 12.10.21 שמעתי את התובעת ואת הנתבעים. כמו כן שמעתי את סיכומי הצדדים שנעשו בע"פ והופניתי למסמכים שצורפו.



איני יכול בשום פנים ואופן להשתחרר מהתחושה שהסיבה לסירובם של הנתבעים לכל הסדר בתיק זה מבוססת על החשש שהדבר יפגע בתביעה שהגישו בבית משפט השלום בחיפה שמספרה כאמור, 37163-07-21 ועניינה דרישה לפיצוי כספי משמעותי של הנתבעים מאת התובעת.

עם זאת, מאחר ואני נדרש לתת הכרעה בתיק שלפני, אעשה זאת על סמך חומר הראיות שהוצג לי ובהתאם להתרשמותי מעדויותיהם הקצרות של בעלי הדין וסיכומי באי כוחם.

מתוך התרשמותי, מדובר היה בתקופה ארוכה מאוד שבמהלכה היה צורך להכניס בעלי מקצוע למושכר, על מנת לבצע בו תיקונים שכן מדובר בדירה חדשה במהלך שנת בדק.

בעניין זה יש לציין, כי אני דוחה את טענות הנתבעים לפיהן, הסיבה בעטיה הגישה התובעת את התביעה לפינוי מושכר, היא כי הם הודיעו לה שהם מתעתדים להגיש תביעה.

אני סבור, זאת לאחר ששמעתי את הצדדים, כי הסיבה להגשת התביעה על ידי התובעת, היא מועד גמר שנת הבדק של המושכר והחשש האמיתי של התובעת כי תמצא את עצמה בסיטואציה שבמהלכה הקבלן יתנער מחובותיו לתיקונים בשנת הבדק.

איני יכול לקבוע בצורה מובהקת האם הנתבעים שיתפו פעולה באופן מלא, עם אותם בעלי מקצוע או הערימו קשיים כאלה ואחרים על התובעת. מכל מקום, אין ספק לאור החומר שהוצג לי, כי הדבר גרם לטרחה, לבזבז זמן ולקשיים עבור שני הצדדים, הן עבור התובעת והן עבור הנתבעים.

התובעת מצידה, הציגה הודעות וואטסאפ שמתוכן עולים הקשיים בתאום עם בעלי מקצוע והקשיים שהערימו הנתבעים, שלמשל דרשו בשלב כזה או אחר כי התיקונים יבוצעו משעה 18.30 ואילך או שלא הסכימו בימים מסוימים לביצוע התיקונים. הנתבעים מצדם, הציגו התכתבויות שונות ומסמכים שונים שיש בהם כדי ללמד על כך ששיתפו פעולה עם התובעת, אך הדבר הקשה עליהם עד מאוד.

בסופו של דבר וגם התובעת מודה בכך, היתה התקופה של השכירות בבחינת סיוט עבור הנתבעים ולפיכך, הדעת נותנת, כי ירצו לעזוב את המושכר כמה שיותר מהר ולא להשאר בו.

לצורך הכרעה בשאלה החוזית, האם יש לאפשר את סיום החוזה ביום 31.12.21 כדרישת הנתבעים או פינוי הנתבעים לאלתר כפי שדורשת התובעת, עלי להכריע האם הופרו סעיפים 11 ו-15 להסכם השכירות, דהיינו האם אפשרו הנתבעים לתובעת או למי מטעמה לבצע תיקונים או שיפוצים במושכר. התרשמותי היא שהנתבעים שמטבע הדברים סבלו כתוצאה מאותם שיפוצים או ליקויים, לא שיתפו פעולה באופן מלא כמצופה על פי החוזה עם התובעת לצורך תיקון הליקויים או מכל מקום הערימו קשיים כאלה ואחרים בין השאר על רקע התכיפות של ביצוע אותם תיקונים ומידת עוצמתם.



הבעיה מתחילה מכאן ואילך.

הוכח לי שיש ליקויים נמשכים בדירה המצריכים כניסה של בעלי מקצוע. כמו כן, קיימת משמעות שאינה מבוטלת לעובדה ששנת הבדק מסתיימת ביום- 20.12.21 ולאחריה עלול הקבלן אפגד להתנער מאחריותו לתיקון אותם ליקויים. במצב דברים זה, הנזקים עלולים לגדול באופן משמעותי, הן בשל העובדה שתיקון הנזקים לא יהיה באחריות הקבלן והן בשל העובדה שהתובעת ו/או הקבלן, חשופים לתביעות מצדדי ג' הניזוקים גם הם מהליקויים במושכר. כאן המקום לציין, כי אני נותן אמון, כי אכן קיימות נזילות לשכנים. לפיכך, הרי שמדובר בנזקים הולכים ונמשכים. מסקנתי מתחזקת לאור העובדה שכפי הנראה יש להחליף ריצוף גם באמבטיה וגם במרפסת כאשר באמבטיה התובעת רצתה לעשות שדרוג ולהפוך את האמבטיה למקלחון, דבר שהנתבע 1 שהוא נכה צה"ל התנגד לו מכל וכל. אינני נכנס לסוגיה זו, מה שחשוב זה שהחלפת הריצוף גם באמבטיה וגם במרפסת עלולה להפוך את החיים במושכר לבלתי אפשריים עבור הנתבעים, עתידה לקחת זמן ולא תוכל להתבצע כאשר הנתבעים ממשיכים ומתגוררים במושכר חרף טענתם.

מכל האמור לעיל, בנסיבות ובאיזון הראוי בין הצדדים, אני סבור, כי בחודשיים עד מועד סיום הסכם השכירות, יש לאפשר את המשך הישגותם של הנתבעים במושכר, דבר העלול לגרום לנזקים הולכים ונמשכים.

אשר על כן אני מקבל את התביעה ומורה על פינויים של הנתבעים מן המושכר.

עם זאת, לא ניתן להתעלם מהעובדה שלנתבעים שני ילדים והתרשמותי היא שמצב בו אורה על פינויים לאלתר הדבר עלול להקשות עליהם.

יש לציין, כי הנתבעים עמדו על כך, כי לא מצאו דירה מתאימה חלופית בחיפוש שנערך מחודש מרץ או מאפריל 2021, דבר שאודה על האמת, נשמע לי בלתי סביר במידה מסוימת ואולם משניתן פסק דין זה לא תהיה להם ברירה אלא לבצע אותו וכתבו וכלשונו ואף להתפשר בדירה שאליה יתפנו. יש לציין כי אף אחד לא מפנה את הנתבעים לרחוב ובית המשפט מבין את מצבם ולכן גם מתחשב בהם.

אני מקבל את התביעה לאחר שהתרשמתי מעדויות שני הצדדים אבל מעכב את ביצוע הפינוי עד לתאריך **1.11.21** מועד בו יהיה על הנתבעים לעזוב את המושכר.

לגבי הוצאות משפט:

יש מקום לפסוק הוצאות משפט לחובת הנתבעים ואני אעריך אותם לצורך העניין בסכום של ₪ 1,500 + מע"מ.

עם זאת אני מעכב את תשלום ההוצאות עד לבירור התביעה שהוגשה על ידי הנתבעים בחיפה וההוצאות ישולמו תוך קיזוז או בהתאם לתוצאה בתביעה שתידון בבית משפט השלום בחיפה.



עם זאת, את האגרות ששולמו בתיק זה כאשר אני נותן פטור ממחצית שניה של אגרת בית המשפט כך שמדובר באגרה של פתיחת התיק, אני מטיל על הנתבעים והם ישפו את התובעת על אגרת בית משפט ששולמה כנגד קבלה וישלמו אותה לתובעת באמצעות ב"כ תוך 30 יום שאם לא כן ישאו הסכום הפרשי הצמדה וריבית כחוק.

המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים והצדדים יפעלו בהמשך ובהתאם לפסק דין זה.

ניתן היום, ז' חשוון תשפ"ב, 13 אוקטובר 2021, בהעדר הצדדים.