

ת"פ 30009/09/21 - ניסים משה בוקובזה ע"י נגד עליזה עשווש, צחי עשווש

בית משפט השלום באשקלון

תפ"מ 21-09-30009 בוקובזה נ' עשווש ואח'
תיק חיצוני:

לפני כב' השופטת הבכירה סビן כהן
תובעים ניסים משה בוקובזה ע"י ב"כ עוה"ד יורם ברוך
נגד
נתבעים 1. עליזה עשווש
2. צחי עשווש

פסק דין

1. עניינה של התביעה שלפניי, פינוי מושכר, בית מגורי הממוקם במשק חקלאי במשפט זמרת, שכרה הנتابעת מאת התובע.

הנתבעים, בני זוג המתגוררים עם ילדיהם במושכר. לטעתם, הנtabע משמש כ'ערבי' להתחייבויות הנtabעת על פי הסכם השכירות.

בmeshק החקלאי מלבד דירת המגורים מצויות שתי יחידות דיור נוספות, כאשר כו�ם באחת מיחידות הדיון הנוספות מתגוררת דירתם. בmeshק נעשה, בנוסף, שימוש חקלאי של התובע, לפרנסתו.

ה התביעה הוגשה בחודש ספטמבר 2021, כתשעה חודשים לאחר שהנתבעים החלו להtagורר בנכס, כשתקופת השכירות החלה החל מיום 1.1.21. בהתאם להסכם השכירות, תקופת השכירות היא לשנה אחת. ההסכם כולל גם תקופת אופציה למשך ארבע שנים נוספות.

2. התובע טוען כי הנtabועים הפכו הפרה יסודית את הסכם השכירות ולפיכך, דורש פינאים מהמושכר. התובע פרט בכתב התביעה את מעשייהם ומחדריהם של הנtabועים, העולמים כדי הפרה:

א. הנtabועים צרכו חשמל באמצעות חיבור למערכת חשמל באופן שעוקף את שעון החשמל וצרכו חשמל שלא כדין, התובע פנה לנtabועים בעניין זה והותקף באלים על ידי הנtabע, בשל כך הוגשה תלונה במשטרת. הנtabועים אינם משלימים עבור צריכת החשמל אותה הם צריכים.

ב. הנtabועים הקימו מחסן בחצר, על אף שבהתאם לתנאי ההסכם, הקמת המחסן כפופה לכך שהנתבעים יבנו

עמוד 1

רצף בתון שתתמור במחסן.

ג. התובע אפשר לנتابעים להעמיד אוטובוס בצד הצפוני של המבנה ובלבד שהה לא יוזד ולא יונע. הנتابעים העמידו את האוטובוס באופן שחותם את דרכו של התובע. כמו כן, חובר האוטובוס לחשמל באופן בלתי בטיחותי.

ד. התובע אפשר לנتابעים להוכיח משאית מוחז למשק ובלבד שלא תחסום את המעבר למשק. הנتابעים מחנים את המשאית בניגוד למוסכם ותוך הפרעה לשימוש שעווה התובע במשק.

ה. הנتابעים הציבו מבנה עץ על שטח התובע, בניגוד להסכם וללא רשות.

ו. הנتابעים לא ביטחו את הנכס.

ז. הנtabעת לא הציגה ערב להתחייבותה להסכם.

3. כאמור, הتبיעה הוגשה במהלך תקופת השכירות שנקבעה בהסכם, במועד הדיון ובעיקר הטעון מטעמו, הייתה והסתימה תקופת השכירות, ציין ב"כ התובע כי האופציה להמשך תקופת השכירות לא מומשה על פי הדיון, היה ועל פי החוק נדרשת הנtabעת למסור הودעה על מימוש תקופת האופציה עד 60 יום טרם מועד סיום תקופת השכירות. לטענת התובע, הנtabעת הודהה, כי היא הודיעה רק בתאריך 9.12.21 על רצונה למשמש את האופציה.

4. הנتابעים טוענים כי הם לא הפכו כלל את תנאי ההסכם. להיפך, התובע הוא שלא קיים התחייבותו כלפיهما:

א. הנتابעים משלמים את דמי השכירות כסדרם ובמועדם וכן תשלום עבור צריכת חשמל ומים לתובע כנדרש. התובע הוא זה שפועל בניגוד לחוק ודורש תשלוםים עבור צריכת החשמל והמים בחלוקת בין הדיירים הגרים במבנה לפי שיקול דעתו, ללא קשר לצריכה בפועל. בתחילת תקופת השכירות דרשו הנتابעים שיתוקן להם מונה חשמל בנפרד וכך היה, אלא לאחר שבאו התגלו סכ索ר בין התובע לדיר נוסף, התובע עקר אתلوح החשמל והותיר את כלל הדיירים ללא חשמל במשך שעות רבות.

ב. המיחסן הוקם באופן שבו הוקם לבקשת התובע, שציין, כי מדובר במבנה המיועד להריסה.

ג. האוטובוס הועמד באופן שהוסכם בין הצדדים, העמדתו של האוטובוס במנח אחר היא זו שתחסום את דרכו של התובע.

ד. המשאית אינה חונה באופן שمفיע לתובע.

ה. הנتابעים הביאו בית מעץ, על מנת לשבת בו. מדובר במבנה שאינו מפריע ודוחק התובע היה זה שהנחיק קונטיינרים, שהнатבעים סייעו לו למוכר.

. הנتابעים ביקשו לבטח את הנכס אלא שחברות הביטוח אינן מעוניינות לבטח את הנכס בשל ממצאי שמא מטעם שביקר בנכס ביחס ללוח החשמל המציג בסכנה, נזילות מים רבות, מפגעים בטיחותיים וכו'. הנتابעים מוכנים שהתובע יבטח את הנכס והם ישפו אותו בעליות הביטוח.

ז. התובע משמש כערב. בנוסף לנتابעים, מסרו לתובע 12 המחאות עברו תשלום דמי השכירות והמחאה נוספת המשמשת כבתוחה.

התובע טען שהמחאות אבדו. התובע נמנע מלמסור לנتابעים אישור משטרה בדבר אובדן המחאות למרות דרישתם.

5.

הנתבעים טוענים להפרות נוספת של התובע את הסכם השכירות.

לטענת הנتابעים, השקיעו במושכר סכומי כסף רבים כתימוכין לכך ישנן תМОנות וקהלות.

הנתבעים, מצינים דוגמאות להוצאות בהן נשאו חרב חובטו והתהייבותו של התובע לשאת בהן:

א. דלות במושכר- התובע התחייב ל"סדר' את כל הדלות במושכר, כשבועים לאחר כניסה הנتابעים למושכר הציע התובע להתקן דלות חדשות, אך דרש כי הנتابעים ישתתפו בעלות הדלות והנתבעים הסכימו לכך.

ב. לוח החשמל- התובע התחייב לתקן את לוח החשמל ולהחליף שקעים, בפועל התובע לא תיקן את לוח החשמל והנתבעים החליפו את השקעים.

ג. דוד- בדוד היו נזילות, במשך חודשים, התובע דחה את הנتابעים בתשובה 'היום -מחר' עד שלא היו להם מים חמימים כלל,

התובע ביקש שהנתבע夷 ישיג סוג של רתקת מיוחדת לצורך תיקון הדוד, התובע שאל מחבר רתקת אך התובע לא השיב אותה ורק לאחר שהנתבע夷 ציין כי יכול לרכוש רתקת חדשה, נמצאה האבדה.

ד. בחצר קיימים מפגעים, פתחי ביוב שאינם מכוסים, התובע פטר עצמו על-ידי הנחת צמיג בלבד.

ה. במועד כניסה הנتابעים למושכר, המשק היה עמוס בפסולת, הנتابעים נאלצו לפנות את הפסולת באמצעות טרקטור ומשאית והtout לא סייע כלל בפנוי.

ו. הברושים בבית לא תקינים لكن הנتابעים נאלצו להחליפם, הנتابעים התלוננו כי בברז זורמים מים חמימים ותלונותיהם נדחו.

ז. לנتابעים לא ניתנת אפשרות לפתח השער במושב באמצעות חילוג, להיות נדרש אישורו של התובע. עד היום הנtabע אינו נותן אישור בכתב לאגודה, זאת למחרת שהנתבעים משלמים מיסים מוניציפליים. סירובו של התובע לרשום את הנtabעים אף מונע מהנתבעים להשתתף בבחירה לוועדת המוניציפלי.

ח. במועד שהתובע ל乾坤 את שעון החשמל, נגרמו נזקים לモצרי החשמל. התובע לא פיצה את הנتابעים בשל כך.

ט. שבועיים טרם הגשת כתב ההגנה, ביצע התובע שיפוץ ברפת, טרקטור שעבד במקום פגע במדרגות מעץ שהיו ליד הקירון, התובע שהוא במקום אמר 'עד יומם ראשון אני אסדר לך', אך בפועל דבר לא נעשה.

הנתבעים ביקשו כי ימונה מומחה מומחה מטעם בית המשפט לצורך עירicht חוות דעת מקצועית וחשמלאי שיבחן את הסכנה הטמונה במערכות החשמל במושכר.

דין:

6. לאחר ששמעתי את הצדדים, הנני סבורה, כי הਪורות הנטעןות על ידי התובע אין הפרות יסודיות המזכות את התובע בפנוי המושכר.

בעניין זה, התרשםתי, כי כתענטה הנتابעים, הסוגיה העיקרית העומדת על הפרק הינה הסדרת התשלום בגין צדיקת החשמל וכי כל טענותיו האחרות של התובע הין טענות שנולדו בשלב מאוחר של השכירות, על מנת להוכיח תביעה זו, או כי התובע החליט לעמוד בדוחקנות על זכויותיו החוזיות רק לאחר שהתגלו ויכוח, שאף הוביל לאלים.

כאשר נשאל התובע באשר לערב השיב: "...**כבר בחודש Mai עלה נושא של ערבות. אז הייתה בעיה של אלימות בಗל החובות...**". נראה אפוא, כי הסוגיה הבוערת הייתה אכן סוגייתחלוקת ביןוגע לצדיקת החשמל.

לא ברור למשל, מדוע נזכר התובע רק לאחר חצי שנה של שכירות, כי האוטובוס מונח במצב הפוך, או כי המיחסן הוקם ללא רצפת בטון תחתיו, כאשר סוגיית רצפת הבטון אף לא עלתה במכותב ההתראה מטעם התובע מחודש יוני 2021.

סבירותני גם, כי עיקר הטענות הין טענות ביןוגע לעניינים שהצדדים יכולים להסדיר ביניהם ואין לראות בהם הפרה יסודית של ההסכם. מכל מקום, בחינת טענות הנتابעים עצמן מעלה, כי גם לנتابעים טענות כבדות משקל כנגד התובע ואין מקום באיזו שבן הטענות ליתן משקל גדול יותר לטענות התובע באופן שבו טענותיו תגרורנה את הצעד הדרמטי של ביטול ההסכם ואילו הנتابעים מצדם יעדדו שלא כל אפשרות לסייע מיידי.

מכאן אדון בטענות אחת לאחת.

7. **חובות החשמל**- כאמור, על פניו, סוגיית החשמל הינה הסוגיה העיקרית שבחלוקת בין הצדדים. במהלך הדיון שהתקיים הסתבר עוד, כי החל ממועד הגשת התביעה ועד היוםחלוקת בעניין זה הוחרפה, שכן הנتابעים אינם משלימים בפועל את תשלום החשמל ואילו התובע מצדיו דרש מהנתבעים תשלום חשמל בהיקפים גדולים, שאינם פרופורציונליים לתשלומי החשמל ששלמו הנتابעים בעבר.

הנתבעים טוענים, כי לא ניתן לפתח אחר חשבונות החשמל כפי שמצוירים על ידי התובע ומבקשים, כי התובע

יתקין מונה חשמל על שם ננתבעים בלבד.

ווער עוד, כי במהלך הדיון, הסתבר, כי המחלוקת בעניין אופן החיוב אינה נוגעת אר ורך לחיבוי החשמל, אלא היא מתקיימת גם בנוגע לחיבוי המים, שכן התובע מחייב את הננתבעים בתשלום מלא של חובות הארנונה, כאשר לטענותו, התשלום העודף מתקזז אל מול תשלום חשבון המים, שבנוגע אליו, טענים הננתבעים, כי התובע אף הוא עושה שימוש במים כאמור, גם הדירת הנוספת עושה שימוש במים והאופן בו עורך הננתבע חלוקה של החשבון אינו מדויק.

.8. כפי שהדבר עלה במהלך הדיון, התובע היה מגיע אל הננתבעים על מנת לגבוט את תשלוםיו החשמל. הננתבעים שילמו את התשלומים ובמועד יוני 2021, כאשר נערכה התשכבותן האחרונה, שבה שולם החוב,מעט סכום של 500 ₪, שהנתבעים טוענים, כי בעניינו פנו אל התובע על מנת שישור לקבלו, אלא שהתובע סירב לעשות כן ומАЗ החובים אינם משולמים

סבירותני, כי בעניין זה יש ממש בטענת הננתבעים.

ראשית, טענת התובע, כי הננתבעים 'גנבו' חשמל, לא הוכחה. התובע לא הציג את קריאות המונים וגם לא הביא בעל מקצוע, על מנת שיעיד, כי אכן הננתבעים צרכו חשמל מעבר לצריכה שהופיעה במונה החשמל שלהם.

כיום, מונה החשמל הsofar על ידי התובע והוא מחייב את הננתבעים על פי המונה הראשי, כאשר הננתבעים אינם יכולים לדעת האם מדובר בחובים שהם כולם שלהם, או חייבים שהם גם של אחרים.

בנסיבות אלו, כאשר הננתבעים שילמו את תשלוםיו החשמל כסדרם וגם העיכובים היו בתיאום, אין סבורה, כי האופן שבו פועל התובע מביא להפרת ההסכם על ידי הננתבעים. הצדדים הסכימו, כי יותקן מונה חשמל לביהם של התובעים והם ישלמו את צרכיהם בלבד, כיש שלהם יכולת פיקוח על היקף החיוב שנעשה. על התובע לאפשר לפיך לננתבעים צריכת חשמל בפיקוח שלהם והצעת הננתבעים לחיבב במכשור 'טוקמן' היא הצעה סבירה, שאף תנתק את הקשר שבין התובע לבין הננתבעים. אין כל מניעה לכך שאם קטעת התובע, לא ניתן להתקין 'טוקמן' בשל הסדרת אנרגיה סולארית, כי המונה הראשי יהיה על שם הדירת הנוספת והמונה המשני יהיה של הננתבעים, באופן שבו תהיה להם יכולת פיקוח.

מכאן, ככל שהחוב אינו עצמאי במונה כגן 'טוקמן', על התובע להתקן לננתבעים מונה וככל שהוא סביר, כי מתבצעת 'גנבת חשמל', יואר לפיקח על הדבר, או לקבוע מגנונים מפוקחים לחיבוב, שייה באם כדי להוכיח את טענותו.

.9. בשלב זה, כאמור, הצבבר חוב חשמל.

התובע יתokin לפיך מונה לננתבעים והנתבעים ישלמו לתובע את צריכת החשמל לפי ממוצע החובים הקודמים, שדרישה לשילוש התשלום, או יותר מכך, בדרך של העמדת החיבור החודשי (או הדו חודשי) על סכום של 2,500 ₪ לעומת סכום של כמה מאות שקלים קודם לכן, על פניו היא דרישת טעונה בדיקה ואם היא משקפת חייבים

אמתיים, הרי שיאול התובע להוכיח לנتابעים שיעור הضرיכה.

מכל מקום, עד להסדרת המחלוקת ועריכת בדיקה, גם אם בדייבד, בהתאם לצריכה העתידית, יצאו הנتابעים ידי חובתם, אם ישלמו עבור החודשים בהם לא שלמו את עלות צרכית החשמל, את הסכומים ששילמו קודם לכן, כאשר בגין חודשיים מחודשי הקיז ישלמו תוספת של 30% ובין חודשיים מצרכית החורף ישלמו תוספת דומה.

התשלום יעשה בתוך 30 ימים וככל שהוא יבוצע, לא יהווה הדבר עילה לפינוי הנتابעים. במקרה של מחלוקת באשר לשיעור החיבור, ישלמו הנتابעים את הסכומים שונים במחלוקת ויתר המחלוקת ניתנת לבירור בבית המשפט, כאשר לצורך ההליך כאן, יוכל הצדדים להביא לפני את היקפי הضرיכה בעבר ובית המשפט יקבע מהו הסכם לתשלום עד להסדרת המחלוקת או בירורה.

10. כיוון שצריכת המים אינה חלק מעילת התביעה כאן, הרי שהצדדים יסדרו סוגיה זו בין עצמם, כאשר על פניו, יש ממש בטענת הנتابעים, כי עליהם לשלם עבור צרכיהם ולא לשלם בדרך של קיזוז אל מול חיובים אחרים שמחייב אותם בהם התובע.

11. **הקמת המחסן:** בהתאם לסעיף 2 להסכם השכירות:

"**תאפשר לחתם את המחסן הצמוד לשימוש השוכרים ללא תשלום. ובתנאי ש:**

א. לשיער למשכיר לפניו כל התכולה למחסן סמן.

ב. לצקת ריצוף בטון עם רשת ברזל לפחות בעובי 10 ס"מ.

ג. ידוע לצורך קבלת היתרים באמנדט להריסת מחסן זה, לא תהיה כל מניעה להריסה.

הATABעים טוענים, כי סיינו לתובע לפנות את המחסן, אך לא יצקו ריצוף בטון, כיוון שהتابע אמר להם שהמחסן מיועד להריסה.

גם במכתבו של התובע מחודש יוני 2021, אין ذكر של המחסן.

סבירותני, כי כאשר התובע טוען לכך שיש להסדיר בניה בלתי חוקית במשק, כי יש ממש בטענת הנتابעים, כי התובע אישר להם להשתמש במחסן ללא יציקת בטון. יציקה כזו, מطبع הדברים מצריכה את אישור הרשות ויש להניח, לאור נוסח הסכם השכירות, כי גם המחסן לא קיבל אישורים כנדרש.

לפיכך, אין מוצאתה בעצם השימוש במחסן ללא יציקת הרצפה משום הפרה של הסכם השכירות, אך מובן, כי אם ימציא התובע לנتابעים אישור הרשות התקנון כי ניתן לצקת את הרצפה, הרי שעל הנتابעים לצקת אותה, חלק ממלוי התחייבותיהם על פי הסכם השכירות.

12. העמדת האוטובוס: האוטובוס המדובר הינו אוטובוס אשר הוסף על ידי הנتابעים ל夸רוואן והוצב במקום, לפי הסכמת התובע. התובע מליין באשר לכך לאוון האוטובוס ולטענת הנتابעים, הכוון נקבע על פי המוסכם, כאשר בסעיף 6 להסכם השכירות, נקבע כי גבול החצר יתחום בפנل מבודד, דבר שלא עשה.

שעה שהتובע עומד על שינוי כיוון האוטובוס, הרי שעיל הנتابעים לפעול לפי בקשת התובע. אין סבורה, כי בעצם הצבת האוטובוס עד כה במצב האמור יש כדי להצדיק את פינוי המושכר, התובע לא ראה, כי מדובר בהפרה יסודית של ההסכם, שעה שלטענת הנتابעים החלופה האחראית של תיחום החצר לא בוצעה.

הATABעים יפעלו לפיקר לשינוי כיוון האוטובוס, בהתאם למבוקש על ידי התובע ובהתאם לסעיף 6 להסכם השכירות.

13. החנייה המשאית: לא הוכח שהמשאית חוסמת את המעבר, גם במכתבו של התובע מחודש יוני 2021 ציין התובע כי מדובר בחנייה שאינה נעשית באופן תדרי. הנتابעים טוענים, כי איןם חוסמים את המעבר וגם איןם מחנים עוד את המשאית בסמוך לכינסה למשק. לא הוכיח לפני ראיות לחסימת השביל ובמהלך הדיון הציג התובע דווקא תמונה בדבר החנייה רכבים במרפסת (שהATABעים טוענים לגביה שהוא מחוץ לשטח המשק) ולא הציג את תמונה המשאית, כך שעיל פניו אין מדובר בתופעה שעודנה מטרידה, ושלא תוקנה באופן תדרי פינוי.

14. בניית בית מעץ: בעניין זה, יש ממש בטענת התובע, כי הנتابעים אינם יכולים להקים מבנים בחצר, כאשר על פניו, הקמת מבנה זה מהווה חריגת בנייה. העובדה שהATAB夷ה עצמה הנית בחצר מבנים אסורים, אינה מצדיקה הנחת המבנה על ידי הנتابעים.

מנגד, אין סבורה, כי עצם הנחת המבנה בנסיבות האמורות מהוות הפרה יסודית של ההסכם, לפני ניתנה לנتابעים הזדמנות להסיר את המבנה והATAB夷ים טוענים, כי מבנה שירותים שהונח, הוסר לבקשת התובע.

לאור האמור, הנتابעים יסירו את המבנה תוך 30 יום, שם לא כן, הנחתה תהווה הפרה יסודית של ההסכם, המזוכה את התובע בפינוי.

כל שיקבלו הנتابעים את אישור הוועדה המקומית להשתארת המבנה, הרי שכיוון שאין בו כדי לפגוע בתובע באופן כלשהו וכיון שמדובר בבית יביל, הנמצא בשטח המושכר, הרי שבנסיבות אלו, השימוש בו מהוות שימוש סביר במושכר ולא יהא בו כדי להיות הפרה של ההסכם.

15. ביטוח: כבר במכתבו מחודש יוני הודיע התובע לנتابעים, כי יבטיח על חשבונם את המבנה. הנتابעים נתנו הסכמתם לכך ולפיקר, על הצדדים לפעול בהתאם למוסכם, שעה שהATAB夷ים טוענים, כי לא הצליחו לבטח בעצםם את המבנה.

16. ערבית: הנtab夷ה טוען, כי הוא רואה בעצמו ערבית. אלא שכיוון שהATAB夷ה אינו חתום על ההסכם, הרי שלא ניתן לראות בו ערבית גם לא הוכיח על ידי הנtab夷ה ההסכם שלטעنته הוא חתום עליו.

התובע עצמו העיד לעניין כי החתמת ערבית במעמד חתימת הסכם השכירות: "**הם אנשים בסה"כ באיזור שלנו ולא היה חשד מעולם.**" עמ' 3 שורה 2

לפיכך, לאור הצהרתו של הנتبיע כי הוא ערבי להסכם והיות והתובע עצמו לא עמד במשך כששה חודשים על החתמת ערבית, ימציאו הנتابעים בתוך 30 ימים ערבי, או שהנתבע יערוב לקיום התcheinיביותו הנטבעת, שם לא כן, אי המצתת ערבית תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

17. בפסק דין לאתייחסתי לטענת התובע, כי ההסכם הסתיים ולא ניתנה הודעה בדבר כוונתם של נtabעים למשוך את תקופת האופציה.

מדובר בטענה שאינה מהוות חלק מכתביו הטענות ולכן אין מקום להכריע בה במסגרת הליך זה. העיר בעניין זה, כי סבורתני שלא במקרה הוגשה התביעה בחודש ספטמבר וה佗ע לא המתין עד לסיום תקופת ההסכם. על פניו, נראה כי גם התובע ידע על כוונתם של הנtabעים להוסיף ולהתגורר בנכס ואולם סוגיה זו תתרבר כאמור בהליך נפרד ולא הכריע בה עצה.

18. התביעה נדחית אפוא. בשים לב לכך שנtabעים הפרו את ההסכם, אם כי בהפרות שאין יסודות, והגמ שערה אני לכך שגם שגם לנtabעים טענות כלפי התובע, מצאתי מקום שלא לעשות צו בדבר הוצאות.

ניתן היום, י"א שבט תשפ"ב, 13 נואר 2022, בהעדר הצדדים.