



ת"פ 41473/04/21 - סילביה ידיד נגד טל דורון, גלית דורון

בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 41473-04-21 ידיד נ' דורון ואח'
תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת עדנה יוסף-קוזין
תובעת סילביה ידיד
נגד
נתבעים 1. טל דורון
2. גלית דורון

פסק דין

לפני תביעה לפינוי מושכר.

בין התובעת לבין הנתבעים נחתם הסכם שכירות מיום 20.2.2020.

תקופת ההסכם נקבעה לארבע שנים החל מיום 1.3.2020 ועד ליום 28.2.2024. דמי השכירות נקבעו ל- 8,000 ש"ח לשנה הראשונה, 8,300 ש"ח לשנה השנייה ו- 8,500 ש"ח לשנים השישית והרביעית.

אין מחלוקת בין הצדדים כי החל מפברואר 2021 הנתבעים אינם משלמים דמי שכירות. נכון להיום מדובר בחוב עבור 4 חודשים.

הנתבע טען כי בשל מגפת הקורונה, הגם שהסכם השכירות נחתם ביום 20.2.2020, הנתבעים נכנסו לנכס רק בחודש יוני 2020, ולמרות זאת הנתבעים שילמו לתובעים את מלוא דמי השכירות בגין התקופה שבה טרם גרו בדירה. אין בטענה זו כדי לפטור את הנתבעים מתשלום דמי השכירות. משהנתבעים חתמו על הסכם השכירות, התובעת לא הייתה רשאית להשכיר את הנכס לאחר ובהיעדר ביטול ההסכם מצד הנתבעים, התובעת הייתה זכאית לדמי השכירות ממועד תחילת התקופה החוזית.

עוד טענו הנתבעים, שסכום דמי השכירות נקבע בחוזה בהסתמך על הבטחה מצד התובעת לאיכות מגורים במושכר לאחר שיפוץ יסודי. לטענת הנתבעים, לאחר זמן מה התברר להם שבנכס יש ליקויים אשר כללו רטיבויות בחדרים ובמטבח, ופיצוצים חוזרים ונשנים בצנרת שהייתה ישנה ולא מתוחזקת. לטענת הנתבעים, התובעת ביצעה תיקונים במושכר אך אלה לא הסירו את הליקויים. כתוצאה מכך, תנאי המגורים של הנתבעים וילדיהם במושכר היו לא ראויים ונגרמו להם אי נוחות ועוגמת נפש מרובים.



גם טענה זו אינה מצדיקה אי תשלום דמי השכירות. כך למשל הנתבעים לא הפחיתו את סכום דמי השכירות החודשיים אותו היו משלמים לתובעת על יסוד שומה והערכה של שווי דמי השכירות הראויים עבור הנכס במצבו, אלא לא שילמו דבר בגין ארבעת החודשים האחרונים, דבר שאינו סביר ואינו מתקבל על הדעת. ככל שהנתבעים סברו שהנכס אינו ראוי למגורים, היה מצופה מהם להודיע על ביטול ההסכם ולהשיב את החזקה בו לידי התובעת. לכך יש להוסיף כי מדברי הנתבע בדיון עלה כי הסיבה בגינה לא משולמים דמי השכירות היא קושי כלכלי אליו נקלעו הנתבעים.

בנסיבות אלה, מדובר בהפרת הסכם השכירות מצד הנתבעים. ההפרה מתייחסת לתניה מהותית בחוזה, היא תשלום דמי השכירות. כמו כן, אין מדובר באי תשלום עבור חודש אחד או חלק ממנו אלא באי תשלום אשר נמשך מזה חודשים. בנסיבות אלה, דין התביעה להתקבל.

באשר למועד פינוי המושכר, עם כל הרצון לבוא לקראת הנתבעים אשר התייחסו למצבם האישי, המשמעות של התחשבות במצוקת הנתבעים וצורכי משפחתם היא על חשבון בעל הנכס ולכן אינה צודקת כלפיו. בסופו של דבר, מדובר בנכס שזכות הקניין בו היא של התובעת. המשמעות של מתן ארכות ודחיות לפינוי המושכר, ודאי בנסיבות שבהן מזה חודשים לא משולמים דמי שכירות, היא הצבת בעל הנכס בפני סיכון גבוה שגם בגין התקופה שבה בית המשפט יאפשר לנתבעים להוסיף ולשבת במושכר, לבעל הנכס לא ישולמו דמי שימוש ראויים או דמי שכירות בגין תקופה זו.

בנסיבות אלה, התביעה מתקבלת.

הנתבעים יפנו את הבית ברחוב האחים ישראלית 1, פתח תקוה, ויחזירו את החזקה בו לידי התובעת כשהבית פנוי מכל אדם וחפץ השייך לנתבעים, וזאת עד ליום 25.7.2021.

התובעת רשאית לפתוח בהליכי ההוצאה לפועל באופן מיידי ובכלל זה לנקוט בכל ההליכים הנדרשים על מנת שבמועד שנקבע לפינוי ניתן יהיה להוציא לפועל את פסק הדין ככל שלא יבוצע על ידי הנתבעים. עם זאת, מובהר כי הפינוי עצמו, באמצעות הליכי ההוצאה לפועל, לא יהיה לפני 26.7.2021.

הנתבעים ישלמו לתובעת, ביחד ולחוד, את הוצאות ההליך בסך של 4,000 ש"ח.

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים ותסגור את התיק.

ניתן היום, ט"ו תמוז תשפ"א, 25 יוני 2021, בהעדר הצדדים.