



ת"פ 48757/04/21 - צבי ישראל ביאלוקמינסקי נגד נפתלי וגנר, מעיין וגנר

בית משפט השלום ברחובות

תפ"מ 48757-04-21 בילוקמינסקי נ' וגנר ואח'

לפני כבוד השופט ישראל פת
התובע
נגד
הנתבעים
1. נפתלי וגנר
2. מעיין וגנר באמצעות ב"כ עו"ד בן ציון ענקי
צבי ישראל ביאלוקמינסקי באמצעות ב"כ עו"ד מיכל רז

פסק דין הצגת יריעת המחלוקת בקליפת אגוז

1. לפניי תביעה לפינוי מושכר של בית ברחוב השלדג 119 במושב מישר הידוע כגוש 5137, חלקה 61, מגרש 119 (להלן: "המושכר").

התובע התקשר עם הנתבעים בהסכם מיום 31.8.2020 להשכרת המושכר **למטרת מגורים** למשך תקופה של 34 חודשים החל מיום 1.9.2020 ועד ליום 30.6.2023 (להלן: "ההסכם").

הנתבעים הם אם ובנה, כאשר גילו של הבן אינו עולה על 20 שנים, כפי שהדברים עולים ממסמך רפואי שצורף בעניינו לכתב ההגנה. לטענת התובע הוא כרת את ההסכם עם הנתבעת 2 ועם בעלה, טל וגנר (להלן: "טל") ולא עם הבן. אתייחס לכך בהמשך הילוכי.

טענות הצדדים

2. עילת התביעה באי-תשלום דמי שכירות ובאי-תשלום מיסי ארנונה וחייבים שונים למועצה האזורית ולוועד המקומי. כמו כן טוען התובע כי המושכר משמש, בניגוד להוראות ההסכם, לעסקיהם הפרטיים של הנתבעים או בני משפחתם, ובכלל זה: עסק להכנת ג'חנון, המשמש את הנתבעת 2, וכן מספרה, המשמשת את בנה של הנתבעת 2, ששמו טוהר (עמ' 4, ש' 7 לפר'). עוד טוען התובע כי הנתבעים ביצעו שינויים במושכר, ואף ריצפו שלא כדין את חניית המושכר, קירו אותה, הרכיבו דלת כניסה והפכו את החניה לחלל עבודה. כן טוען התובע כי הנתבעים בנו בחצר המושכר מחסן בגודל של 20 מ"ר והסבו אותו ליחידת דיור נוספת שלא כדין.

באשר לטענות בדבר ניהול המספרה מודים הנתבעים בכתב ההגנה מטעמם כי בחניה יש מראה גדולה וכיסא המשמשים את אחד הילדים לתספורת אחיו ואחיותיו. התובע עצמו הציג פרסום של המספרה, שאף סומן על ידי כמוצג, וממילא עולה ספק האם אכן מדובר בתספורת לבני המשפחה בלבד.

באשר לטענה בדבר קירוי החניה מודים הנתבעים בסע' 24 לכתב ההגנה מטעמם, כי סגרו קיר וריצפו את



החניה בעידוד התובע ובהסכמתו. לא מצאתי לכך כל אישוש בכל מסמך מטעם מי מהצדדים (כן אפנה לטענות התובע שלעניין, בעמ' 4, ש' 7-8 לפר').

3. לבסוף טען התובע במהלך הדיון לפני כי רק לאחר הגשת כתבי הטענות התברר לו כי הנתבע 1, נפתלי שון וגנר (להלן: "נפתלי"), החתום על ההסכם מולו, יחד עם אמו, הנתבעת 2, אינו בעלה של הנתבעת 2 אלא בנה, כאשר שמו של הבעל הוא טל, כאמור, וטל הוא שחתם על ההסכם מול התובע יחד עם רעייתו, הנתבעת 2, והציג את עצמו כנפתלי בנו. לטענת התובע, בכך הטעה אותו טל לסבור כי הוא משכיר את המושכר לבני זוג ולא לאם ובנה. לטענת התובע, גם בשיחות הטלפוניות ביניהם הוא פנה לטל בשם "נפתלי" וטל לא העמיד אותו על טעותו. כל זאת, כאשר במעמד כריתת ההסכם הופיעו רק טל ומעיין וגנר (הנתבעת 2), ואילו הבן הצעיר, הנתבע 1, נפתלי, כלל לא הופיע (מעמ' 3, ש' 35 ועד עמ' 4, ש' 3 לפר'). לדברי התובע, ודאי לא היה משכיר את המושכר לילד בן 19.

מנגד הכחיש טל במהלך הדיון לפני את טענת ההטעה והבהיר כי בנו הוחתם על ההסכם, בשים לב לכך שהוא עצמו מצוי בהליכי פשיטת רגל (עמ' 4, ש' 21 לפר'). בהקשר זה יוער כי גם הנתבעת 2 מצויה בהליכי פשיטת רגל, במסגרת תיק פש"ר 58270-01-17, ובעניין זה התקבל אצל ב"כ התובע אישור מטעם עו"ד אוהד בתרון, המנהל המיוחד, לנהל את הליך פינוי המושכר שלפני (עמ' 1, ש' 23-26 לפר').

דיון והכרעה

4. ברי לי כי אדם מן הישוב היה מתקשה לקבל החלטה להשכיר בית מגורים לבני זוג פושטי רגל, ומשכך, אני מוצא קושי בהחתמת הבן הצעיר, נפתלי, על ההסכם (שלפיו מתחייבים השוכרים לשלם סך של 7,000 ₪ לחודש דמי שכירות), וכל זאת, כאשר לא ברור כלל האם הבן נפתלי, הנתבע 1, משתכר למחייתו.

5. יוער כי במהלך הדיון נדרשתי לשאלה מי הגורם החתום על כלל המסמכים שהוצגו לפני, ובכלל זה: חתימה על ההסכם, חתימה על תצהיר תמיכה בכתב ההגנה וחתימה על השיק שסורב. לדברי טל, בנו נפתלי הוא החתום על כלל המסמכים. מעיין בעין בלתי מזוינת עולה כי מדובר בחתימות שונות מזו (לעניין זה אני נוטה לקבל את טענת התובע בעמ' 5, ש' 35-36 לפר'), המצביע על חתימות שאינן זהות בין ההסכם לבין השיק שבוטל). מכל מקום, אינני נדרש לסוגיה זו, באשר לטעמי, הנתבעים הפרו את ההסכם באי עמידתם בתנאי התשלום של דמי השכירות.

6. מכל מקום, אין כל חולק כי נכון להיום חייבים הנתבעים דמי שכירות עבור שני חודשי שכירות לפחות, כאשר מדובר בחודשים אפריל ומאי 2021, וכאשר הנתבעים לא טענו כי שילמו את דמי השכירות בגין חודש יוני. בעניין זה נתתי דעתי הן לדברי בא כוח הנתבעים (עמ' 3 שורות 1 ו-2) והן לעדותו של טל בפניי (עמ' 5 שורה 4 לפרוטוקול). יתירה מכך: גם בעניין החובות לרשויות מודה ב"כ הנתבעים כי החובות הללו אינם מוכחשים, הגם שלטענתו, חובות אלו צומצמו בתקופה האחרונה (עמ' 2, ש' 31-32 לפר'). כל זאת, בסתירה לאמור בסע' 13 לכתב ההגנה, ולפיו, הנתבעים משלמים את המסים **בדוקנות**.

אין צורך לומר כי הנתבעים אף לא נתנו הסבר נאות לכך ששיקים שהעבירו בגין דמי השכירות סורבו, ובכלל זה

שיק מיום 12.4.2021.

אמנם לטענת הנתבעים (הן בכתב ההגנה והן במסגרת פרוטוקול הדין) התובע סירב לקבל את דמי השכירות במזומן, אולם סירובו של התובע מעוגן בהסכם, הקובע כי השיקים ימסרו עד ליום 1 באפריל של השנה האזרחית עבור דמי השכירות לשנה הבאה. ברי כי אי עמידה בכך מהווה אף היא הפרה יסודית של תנאי ההסכם.

7. תשלום דמי שכירות, כמו גם פירעון החובות לרשויות השונות, הם תנאים שבלתם איין. אלו תנאים שהפרתם מהווה הפרה יסודית של ההסכם. ההצדקה לקיום ההסכם היא בתשלום התמורה של דמי השכירות ושל יתר החובות, ומשאלו לא משולמים תמידים כסדרם הרי שדינה של השכירות לפקוע. בהקשר זה אפנה לסעיף 5 להסכם, הקובע כי: **"אי תשלום דמי השכירות באיחור של 7 ימים היא [כך במקור] הפרה יסודית של החוזה [...]"**.

די לי בכך כדי להכריע כי הנתבעים הפרו את ההסכם.

הפרה יסודית של ההסכם

8. המסגרת המשפטית המסדירה את הכללים בעניין הפרות החוזים ותוצאותיהן היא בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 (להלן: **"החוק"** או **"חוק החוזים תרופות"**). סעיפי החוק הרלוונטיים לענייננו הם כדלקמן:

ראשית, מגדיר סעיף 6 לחוק מהי הפרה יסודית:

"לענין סימן זה, 'הפרה יסודית' - הפרה שניתן להניח לגביה שאדם סביר לא היה מתקשר באותו חוזה אילו ראה מראש את ההפרה ותוצאותיה, או הפרה שהוסכם עליה בחוזה שתיחשב ליסודית...";

המבחן להפרה יסודית הוא אובייקטיבי והוא בוחן האם האדם הסביר היה מתקשר בחוזה אילו ידע מראש שתתקיים הפרה כזאת:

"ההפרה היסודית המסתברת הינה פגיעה חמורה ביסוד החוזה, חמורה עד כדי מיטוט בסיסו העסקי ושלילת התועלת שהוא נועד להעניק לנפגע ועל כן יכיר בה בית המשפט באותם מקרים קיצוניים בהם יש בהפרה כדי להביא לסיכול מטרת החוזה (ג' שלו, דיני חוזים (מהדורה שניה, תשנ"ה), עמ' 549-548)" [ע"א 10474/03, הכהן נ' מלונות הים התיכון בע"מ (2005), 24/11/2005, בפסקה 12].

סעיף 7 (א) לחוק קובע את דרך הפעולה של הצד הנפגע כאשר מדובר בהפרה יסודית:

"(א) הנפגע זכאי לבטל את החוזה אם הפרת החוזה היתה יסודית."

סעיף משנה (ב) קובע את דרך הפעולה כאשר מדובר בהפרה שאינה יסודית:

"(ב) היתה הפרת החוזה לא יסודית, זכאי הנפגע לבטל את החוזה לאחר שנתן תחילה למפר ארכה לקיומו והחוזה לא קויים תוך זמן סביר לאחר מתן הארכה...."

משמעות הדברים היא שנפגע מהפרה יסודית של החוזה זכאי לבטל את החוזה מיידית ואילו נפגע מהפרה שאינה יסודית זכאי לבטל את החוזה לאחר שנתן לצד המפר ארכה לקיומו של החוזה.

9. בשולי הדברים יוער כי לטענת התובע (בסע' 27 לכתב התביעה ובסע' 21 לתצהיר לתמיכה) הוא שלח לנתבעים הודעה בדבר ביטול ההסכם ודרישה לפינוי המשוכר לאלתר, בעקבות הפרות יסודיות של ההסכם, ונענה ע"י הנתבעים (או ע"י טל) כי "**ברוך ה' יש בית משפט ניפגש שם**". בהקשר זה בחנתי את כתב ההגנה ולא מצאתי בו כל הכחשה לאמור בסע' 27, ומשכך עלי לקבל את טענתו של התובע בעניין.

10. אשר לטענת בא כוח הנתבעים שלפיה הזדרז התובע והגיש את תביעתו, הרי התובע פעל בהתאם להוראות ההסכם, ובכלל זה הגיש את התביעה 10 ימים לאחר שהשיק סורב, כמו גם זמן רב לאחר הודעת המושב מיום 3.3.2021 בדבר החוב בגין המושכר. לעניין זה לא אוכל לקבל את טענת ב"כ הנתבעים בסע' 33 לכתב ההגנה ולפיה יש להעניק לנתבעים 7 ימים לשם עמידה בתנאי ההסכם, באשר התובע הגיש את תביעתו זמן רב לאחר ביצוע ההפרות השונות. מכל מקום, הזדרזות התובע לעמוד על זכויותיו המשפטיות בהתאם להסכם, כאשר הנתבעים עצמם מודים בהפרת תנאי ההסכם, אל לה לעמוד בעוכריו של התובע. כל זאת, במיוחד נוכח טענת התובע לפיה הודיע לו הנתבע בהודעה קולית בריש גלי כי אין בכוונתו לשלם עוד את דמי השכירות (סע' 10 לכתב התביעה וסע' 9 לתצהיר). אמנם טענה זו הוכחשה, הגם שלא במפורש ע"י הנתבעים (בסע' 18 לכתב ההגנה מטעמם). עם זאת, אני מעדיף לבכר את גרסת התובע בעניין, בשים לב לכך שלא ברור מי מטעם הנתבעים היה בקשר עמו, נוכח העובדה שטל העיד על עצמו שהוא שכר את המושכר מהתובע והוא ניהל את ההתקשרות מולו (עמ' 4, ש' 20-22 לפר') כאשר במעמד כריתת ההסכם חתמו עליו הנתבעת 2 והבן נפתלי.

טענות בדבר פגמים במושכר וטענת קיזוז

11. הנתבעים העלו טענות רבות בדבר ליקויים שונים שקיימים במושכר, ובכלל זה טענות לטחב ולרטיבות, המהווים מפגע בריאותי, עד כי הנכס מוגדר כבלתי ראוי למגורים (סע' 19 לכתב ההגנה). הנתבעים אף המציאו אישורים רפואיים למחלות של ארבעה מילדי המשפחה, **שכולם בין התאריכים 9-2 במאי 2021**, כאשר באישורים הרפואיים מובהר כי הילדים מצביעים על הליקויים בבית כעילה למצבם הבריאותי הלא תקין. עוד צירפו הנתבעים תצהיר של שוכרת קודמת של המושכר, בשם מיטל רונן, שהתגוררה במושכר משך תקופה של 7 שנים ומעידה בתצהירה כי במושכר היו ליקויים, אשר נצבעו על ידה במטרה להסתירם. כן צירפו הנתבעים חוות דעת של מומחה בשם "דניאל מהנדסים ובדק בית" מטעמם מיום 13.5.21 בעקבות ביקורו במושכר מיום 8.5.21, כאשר חוות הדעת מצביעה על ליקויים במושכר. וכאן עולה השאלה: אם המושכר אינו מתאים למגורים, מדוע הנתבעים ממשיכים לאחוז בקרנות המזבח ולא לפנותו?! זאת ועוד: מדוע הנתבעים לא התריעו על הליקויים מהרגע הראשון, החל מתחילת תקופת השכירות, והמתינו משך תקופה של למעלה מ-8 חודשים, עד שהוגשה התביעה נגדם, על מנת להעלות את טענות הליקויים?!

12. יתרה מכך, לא מצאתי כי הנתבעים הודיעו איזושהי הודעת קיזוז בעניין, וטל אף הודה שלא שלח כל הודעה בכתב (עמ' 5 שורות 1 ו-2 לפר'). משכך גם טענת הקיזוז איננה עומדת לנתבעים, וזאת לבד מכך שלא מצאתי בהסכם הוראה פוזיטיבית ביחס לאפשרות הקיזוז.

13. באשר לטענת הקיזוז לגופה, הרי שזו אינה יכולה להיטען ללא הודעה בכתב, בשל הוראת סעיף 53 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, הקובעת כי יש לשגר הודעת קיזוז בכתב, והודעה כזאת לא נשלחה. (ר' עמ' 15 לפר', שורות 10-14).

בהקשר זה אבקש להפנות לפסק הדין בתא"ח (הרצליה) 1625-05-10, **בנימין גורן נ' אודליה טופז**, הדן בהעלאת טענות קיזוז במסגרת תביעה לפינוי מושכר. בפסקה 18 לפסק דינו קובע כב' השופט פרידלנדר כי כפי שבמסגרת תביעה לפינוי מושכר לא ניתן להגיש תביעה שכנגד או הודעה לצד ג' הרי **שאין זה ראוי לדון בטענות קיזוז במסגרת הסד של הליך זה**.

14. יצוין כי המומחה מטעם הנתבעים לא התייצב להיחקר על חוות הדעת מטעמו והמצהירה מטעמם לא התייצבה אף היא לעדות ולחקירה על תצהירה, ומשכך אין מנוס מהוצאתם של התצהיר ושל חוות הדעת מתוך התיק.

בשולי עניין זה אעיר כי לאחר מועד הדיון התקבלה בקשה מטעם ב"כ הנתבעים לקבוע את התיק לקדם משפט מסכם, וזאת, לטענתו, לאחר שהוא ראה בדיון מיום 16.6.21 משום דיון מקדמי. בהחלטתי מאותו יום קבעתי כי הדברים אינם הולמים את האמור בתקנות משנה ד' וה' לתקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, הקובעות כי במסגרת ההליכים לפינוי מושכר לא יחולו ההוראות בדבר ישיבת קדם משפט ויתקיים דיון מהותי.

אמינות הצדדים

15. לפני סיום אציין כי מצאתי את עדותו של התובע קוהרנטית, סדורה, אמינה וללא סתירות. מאידך גיסא, לא אוכל לומר את הדברים הללו ביחס לטל: ראשית, טל עצמו לא חתם על תצהיר, אלא הנתבעים: הבן נפתלי ורעייתו של טל, מעין. במסגרת עדותו לא השכיל טל להבהיר מדוע בנו נפתלי הוא שחתום על ההסכם ובעניין זה לא קיבלתי את גרסתו כי התובע היה מודע לכך. התרשמתי כי התובע היה מופתע מכך שנפתלי הוא צעיר בן כ-20. טל התקשה לזכור כמה חודשי שכירות הוא חייב לתובע (עמ' 5, ש' 4 לפר') ולשאלתי הוא הסביר כי "**נראה לי שאנחנו חייבים שכירות עבור חודשיים**" (ההדגשה שלי. י.פ.). כן התקשה טל להבהיר את ההבדל בין החתימות השונות על ההסכם, על התצהיר ועל השיק שסורב. עוד התקשה טל להבהיר מדוע לא המציא כל התרעה בדבר ליקויים במושכר עד שהוגשה תביעת הפינוי. דומה כי הדברים מדברים בעד עצמם.

16. בנסיבות העניין ומבלי להכריע בטענות הנוספות וכבודות המשקל של התובע אין מנוס מלקבוע כי הנתבעים הפרו את ההסכם.

17. אשר על כן ניתן פסק דין לפינוי המושכר.

18. על הנתבעים לפנות את המושכר מכל אדם וחפץ השייך להם, ולהחזיר את החזקה לתובע, **וזאת בתוך 7 ימים ממועד מסירת פסק הדין**.

19. הנתבעים ישלמו לתובע הוצאות משפט כדלקמן: החזר אגרת בית המשפט בסך של 654 ₪ ושכ"ט עו"ד בסך של 6,264 ₪ (5,354 ₪ בצירוף מע"מ, בהתאם לכללי לשכת עורכי הדין (התעריף המינימלי



המומלץ), התש"ס-2000). ההוצאות ישולמו בתוך 30 ימים מהיום, שאם לא כן, יישאו הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד התשלום בפועל.

המזכירות תמציא העתק מפסק הדין לצדדים.

ניתן היום, ו' תמוז תשפ"א, 16 יוני 2021, בהעדר הצדדים.