



ת"פ 63726/12/21 - פרידה טהור, יוחאי יוריק טהור נגד אורטל ציון, נוי נמר, אושרי מדר

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 63726-12-21 טהור ואח' נ' ציון ואח'

לפני כבוד השופטת טל פישמן לוי

התובעים:

1. פרידה טהור
2. יוחאי יוריק טהור

נגד

הנתבעים:

1. אורטל ציון
2. נוי נמר
3. אושרי מדר

פסק דין

1. בפניי תביעה שהוגשה על ידי התובעים, במסגרתה מבוקש להורות לנתבעים לפנות את המושכר ולהשיב לאלתר את החזקה בנכס.
2. התובעים הם הבעלים של דירת מגורים המצויה ברחוב ההסתדרות 59/5 בעיר חולון, והידועה כגוש 7174, חלקה 124 (להלן: "המושכר" / "הדירה" / "הנכס").
3. הנתבעים הם השוכרים המתגוררים בנכס בהתאם להסכם שכירות שנחתם בין הצדדים ביום 25.10.2021, במסגרתו נקבע כי דמי השכירות יועמדו על סך של 6,600 ₪. הצדדים חלוקים ביחס לתקופת השכירות ומועד סיום החוזה.
4. זמן קצר לאחר כניסתם של הנתבעים לנכס, החלו סכסוכים ומחלוקות רבות בינם לבין התובעים בדבר עמידתם בתנאי ההסכם ודבר עמידה בהתחייבויות שנטלו על עצמם. מחלוקות אלה הולידו מערכת יחסים עכורה ומורכבת בין הצדדים להליך, אשר הביאה להגשת תביעת הפינוי.

תמצית טענות הצדדים

טענות התובעים

5. התובעים מבססים תביעתם על טענות רבות להפרות יסודיות של הסכם השכירות, אשר בגין מבקשים התובעים את פינוי המושכר לאלתר. כך למשל, מפרטים התובעים בכתב תביעתם כיצד הנתבעים מפרים את חובתם בתשלום דמי השכירות במלואם ובמועד, נמנעים מהעמדת הבטוחות המתחייבות על פי החוזה ואף מפרים את התחייבויותיהם בהעברת הנכס על שמם מול הרשויות השונות.



6. לא זו בלבד, אלא שהנתבעים יוצרים מטרדים של ממש והפרעות חמורות לשכנים ולסביבה כולה, עת מחזיקים הם בארבעה כלבים בתוך הנכס, וזאת ללא הסכמת הבעלים ובניגוד לקבוע בסעיף 7.10 לחוזה השכירות. לטענת התובעים, הם מקבלים עשרות שיחות טלפון ותלונות, לאורך כל שעות היום והלילה, המעידים על גודל המטרד וההפרעה.

7. התובעים טוענים כי נגרמו למושכר נזקים כבדים עקב החזקת הכלבים בתוכו, וכי הנתבעים מאלצים אותם לבצע שינויים ותיקונים בדרך שאינה ראויה, באמצעות בעלי מקצוע מטעם הנתבעים ועל חשבון התובעים.

8. עוד מוסיפים התובעים כי הם חווים איומים מצד הנתבעים וכי מדובר בהתנהגות גסה ובריונית אשר מסבה להם אי נוחות של ממש.

טענות הנתבעים

9. ראשית מציינים הנתבעים כי התובעים הם אשר נמנעים מקיום התחייבויותיהם על פי הסכם השכירות, בין היתר בכך שאינם מבצעים תיקונים בסיסיים נדרשים במושכר, ובאופן בו מגורי הנתבעים הפכו בלתי ראויים, וכל זאת תוך איומים, הפחדות וחוסר שיתוף פעולה.

10. הנתבעים מכחישים כי קיים חוב כלשהו עבור דמי השכירות, נכון ליום 10.2.2022, הוא מועד הדיון בבית המשפט.

11. הנתבעים ניסו לא אחת להסדיר את המחלוקת בין הצדדים, בעוד שהתובעים התעקשו להגיש תביעת פינוי מנופחת וחסרת בסיס.

12. הנתבעים מחדדים ומדגישים, הן בכתבי הטענות והן במהלך הדיון שהתנהל בבית המשפט, כי התובעים ידעו כבר מראשית הדרך על הכלבים אשר בבעלותם וצפויים להתגורר יחד עמם במושכר, אולם לא הביעו כל טענה על כך ואף נתנו הסכמתם. לא זו בלבד, אלא שהנתבעים אף תיעדו חלק מהשכנים מתגרים ומפריעים בכוונה לכלבים, ובכך יוצרים בעצמם את המטרד.

13. עוד טוענים הנתבעים, כי פעלו נחרצות לצורך העמדת הערבויות והביטחונות אולם התנהלות התובעים מנעה מהם לעשות זאת. הנתבעים מוסיפים בהקשר זה, כי התובעים ידעו ואף הסכימו לכך שהנתבעים עצמם יהיו ערבים זה כלפי זה.

14. כמו כן, הנתבעים מציינים כי חוזה השכירות נחתם לתקופה בת 18 חודשים ולא 12 חודשים כשם שמעלים התובעים.

דיון והכרעה

15. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות שהוגשו על ידי הצדדים, שמעתי את טיעוניהם במסגרת דיון שהתנהל בפני ביום 10.2.2022, בחנתי ושקלתי את נסיבות העניין, נחה דעתי כי יש להורות על פינוי הנתבעים מהמושכר עד ליום 20.2.2022, וזאת מן הטעמים שיפורטו להלן.



16. תחילה ייאמר, כי אין מחלוקת בין הצדדים באשר לאי תשלום מלוא דמי השכירות במועד. הנתבעים מודים כי בשל קושי כלכלי שעמד בפניהם נמנעה מהם האפשרות לשלם את דמי השכירות במועד הקבוע בהסכם, וכי התשלום הושלם רק פרק זמן לאחר מכן. ואף זאת לאחר שיחות ובקשות של התובעים לצד השמעת איומים מצדם של הנתבעים, או מי מהם.
17. בהקשר זה, ובשים לב לטענות התובעים על השמעת איומים כלפיהם, הושמעו בדיון הקלטות המעידות על מערכת יחסים קשה בין הצדדים, אשר מנוהלת בדרך של צעקות, איומים והפחדות בעיקר ע"י הנתבעת 1. נחה דעתי כי אכן מדובר בשיח ובהתנהלות שאינה מקובלת ואינה ראויה בין שוכר למשכיר.
18. שנית, הנתבעים כשלו בהעמדת הבטחונות על פי הסכם השכירות בין הצדדים. סעיף 13 קובע כי לשם מימוש הסכם השכירות יעמידו הנתבעים שלוש בטוחות: ערבות בנקאית בסך 13,000 ₪, שיק ביטחון על סך 15,000 ₪ (לאחר תיקון בכתב יד), ושני ערבים טובים שיערבו לנתבעים לכל התחייבויותיהם לפי ההסכם.
19. לאחר ששמעתי את דברי הצדדים ובחנתי את עמדתם, הגעתי למסקנה לפיה הנתבעים לא עמדו בסעיף זה כך שלא הועמדו הערבויות והבטוחות המתחייבות. איני מקבלת את טענתם של הנתבעים לפיה הוסכם כי הם ערבים זה כלפי זה. כאשר זהות השוכרים והערבים אחת היא, הרי שאין כל משמעות לקיום הערבות ולא קיימת כל בטוחה כלכלית למשכירים. איני קובעת מסמרות באשר להסכמתם או התנגדותם של התובעים למתכונת זו, אולם ברור הוא שהדבר לא יכול להמשך וכי אין בידי התובעים בטוחה או ערבות ממשית במתכונת שנוצרה. בנוסף, לא ניתנה כלל ערבות בנקאית בגובה הסכום האמור.
20. שלישית, אין מחלוקת בדבר העובדה שהנתבעים לא נרשמו כמחזיקים במושכר, על אף התחייבותם, כך שכלל החשבונות לרשויות לא הועברו על שמם. במועד הדיון התרשמתי כי מדובר בפעולה ידועה שאינה תוצאה של טעות או אי שיתוף פעולה, אלא הדבר נובע מאי בהירות של הנתבעים לגבי עתידם במושכר. איני סבורה שסיבה זו היא סיבה מספקת אשר יכולה לרפא את הפגם ולשנות ממהותה של ההפרה.
21. באשר להחזקת הכלבים במושכר, לאחר שעיינתי בתכתובות שהונחו בפניי ושמעתי את עדויות הצדדים, אני מקבלת את טענת התובעים לפיהם מדובר במטרד של ממש וכי הם נדרשים לעניין לאורך כל שעות היממה, תוך שהדבר יוצר אי נעימויות ופוגע במערכת היחסים שלהם עם שכניהם.
22. בהקשר זה אציין, כי איני נדרשת לדון ולהכריע בסוגיית ידיעתם המפורשות של התובעים על החזקת הכלבים כבר במועד החתימה על ההסכם, שכן גם אם הייתה ידיעה כזאת, וכאמור איני קובעת דבר, הרי שהונחה בפני תשתית ראייתית לפיה הדבר מסב נזק לתובעים והם מסרבים להמשיך כך. אני מקבלת את טענת התובעים לפיה מדובר בהפרה יסודית של הסכם השכירות באופן המקנה להם עילה לדרוש את פינוי הנתבעים, על אחת כמה וכמה כאשר מדובר בארבעה כלבים ולא כלב אחד בודד.
23. כמו כן, התרשמתי במועד הדיון כי קיימים קשיים כלכליים אמיתיים מולם ניצבים הנתבעים. הנתבע 3 ציין בהגינותו כי הוא מצוי בפתיחתו של הליך פשיטת רגל ונראה כי יש לו חובות אשר מעלים סימני שאלה באשר ליכולתו להמשיך ולשלם לתובעים מדי חודש בחודשו את דמי השכירות במלואם.
24. עוד אוסיף, כי הצדדים שניהם מסכימים שהדירה לא בוטחה כנדרש בביטוח צד ג' ורכוש, והנתבעים אף ציינו כי הדבר נובע מאי הבהירות שהרגישו ביחס לעתידם בנכס.
25. משאלו הם פני הדברים, ובשים לב להפרות הרבות אשר הוצגו והוכחו בפניי, נראה כי אין מנוס מפינוי המושכר.



סוף דבר

1. התביעה מתקבלת.
2. ניתן בזאת צו לפיו על הנתבעים לפנות את המושכר מושא התובענה - דירת מגורים המצויה ברחוב ההסתדרות 59/5 בעיר חולון, והידועה כגוש 7174, חלקה 124 - ולהשיבו לתובעים, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך לנתבעים או למי מטעמם, וזאת לא יאוחר מיום 20.2.2022 בשעה 12:00. עם זאת, ככל שהשיק אשר נמסר לתובעים בגין חודש פברואר 2022 יופקד ויפרע כמתוכנן, יהיו רשאים הנתבעים להישאר בדירה עד ליום 1.3.2022, הוא מועד הפינוי הסופי.
3. אני ערה לכך כי ככל שההמחאה מיום 10.02.22 נפרעה כמתוכנן, הרי היא בעבור שכר דירה עד ליום 10.03.22 בעוד מועד הפינוי הנדחה הינו ליום 1.03.22, זאת בשים לב להעדר בטחונות בידי התובעים.
4. אציין כי נתתי דעתי לניסיון הצדדים להגיע למועד מוסכם לפינוי בהתאם לחוזה הביטול שנערך ביניהם, כך שמועד זה, דהיינו 20.2.2022, נקבע בהתבסס על הסכמת הצדדים הראשונית, גם אם לאחר מכן חזרו בהם מהסכמה זו.
5. יובהר כי תביעה זו עניינה בפינוי המושכר בלבד, כאשר את טענותיהם הכספיות של הצדדים רשאים הם להביא בהליך נפרד בפני הגורם הרלוונטי.
6. הנתבעים ישאו בהוצאות התובעים בסך 654 ש"ח ובשכר טרחת עו"ד בסך 5,477 ₪.
7. המזכירות תעדכן טלפונית הצדדים בדבר מועד הפינוי הקרוב.

ניתן היום, י"ב אדר א' תשפ"ב, 13 פברואר 2022, בהעדר הצדדים.