



ת"פ 19479/07/22 - ארז זיו ע"י נגד ישראל רביבו ע"י

בית משפט השלום בעפולה

תפ"מ 19479-07-22 זיו נ' רביב

כבוד השופטת מאג'דה ג'ובראן מורקוס	בפני
ארז זיו ע"י ב"כ עוה"ד ליאן אלישע	תובעים
ישראל רביבו ע"י ב"כ עוה"ד שרון מרודוב	נגד
	נתבעים

פסק דין

1. לפני תביעה לפינוי מושכר בהתאם לפרק י"ב לתקנות סדר הדין האזרחי. בהתאם למצוות תקנה 82 לתקנות סדר הדין האזרחי, פסק הדין להלן יהיה מנומק באופן תמציתי.
2. הנתבע שכר מהתובע דירה ברחוב הלח"י במגדל העמק. המדובר היה בדירה חדשה שהתובע רכש מקבלן.
3. תקופת השכירות היתה מיום 21.10.21 לתקופה של 5 שנים. סוכם כי דמי שכירות יעמדו על 4,800 ₪ לחודש בשנה הראשונה. כך סוכם: "שכ"ד בשנה הראשונה יהיה 4,800 ₪ לחודש במידה והאזור ישאר כאתר בניה יהיה שכ"ד בשנה השניה 5,000 ₪ במידה והבניה מסביב תסתים ולא יהיה מפגעי אבק ולכלוך קרובים יעמוד שכ"ד על 5,200 ₪ בחודש...".
4. הנתבע שילם לתובע, בטרם קיבל את החזקה במושכר. הוא שילם בהעברה בנקאית תשלום עבור 6 חודשי שכירות לתקופה שעד 5.4.22. הסכום שולם עוד באוגוסט 21.
5. בכתב התביעה טען התובע כי בחודש אפריל 22 החל התובע לפגר בתשלום דמי השכירות. רק לאחר פניות לנתבע הוא שילם ביום 25.4.22 תשלום של 9,600 ₪ עבור חודשים אפריל ומאי 22. עוד נטען בכתב התביעה כי בחודש ביום 6.6.22 שולם שכ"ד בסך של 4,800 ₪ וביום 4.7.22 שולם סכום של 4,800 ₪.
6. התביעה דנן הוגשה כבר ביום 11.7.22. התובע דרש פינוי הנתבע מהדירה מהסיבה שהנתבע לא שילם עבור חצי שנה מראש כמוסכם, לטענתו. עוד טען התובע כי הנתבע לא שילם עבור ארנונה ומים המגיעים לסכום כולל של 4,51 ₪. אלה היו ההפרות שנטענו בכתב התביעה.
7. התובע טען בכתב התביעה כי בהתאם לסעיף 17 להסכם השכירות, אי תשלום שכירות במועד מהווה הפרה יסודית המקנה לו (למשכיר) את הזכות לבטל את ההסכם.
8. התובע ציין בכתב התביעה כי בדיעבד הבין כי הנתבע הוא אדם בעייתי ובריון(כלשון התובע) וכי פונה מדירה אחרת בקרית טבעון בהליך שהוגש נגדו בבית המשפט בקרית.

עמוד 1



9. הנתבע טען כי התובע מתנהל בחוסר תום לב. הנתבע הסביר כי שכר את הדירה למשך 5 שנים, מתוך הנחה כי זו דירה שירכוש בהמשך (בהסכם סוכם כי לנתבע תהיה זכות ראשונים לקניה). הנתבע טען כי השקיע בדירה ובעניין זה אף הגיש תביעה כספית נפרדת כנגד התובע.
10. הנתבע טען כי קיבל את הדירה ללא חשמל. את החשמל קיבל מהשכנים למשך 19 ימים. הדיון התקיים ביום 6.12.22 וביום זה העיד הנתבע כי כבר שילם דמי שכירות עד חודש אוקטובר 22 כולל.
11. הנתבע הפנה לסעיף בהסכם המקנה לו סכום לקבל פיצוי מוסכם במידה והמשכיר יבקש לסיים את יחסי השכירות לפני תום התקופה. הוא טען כי התקין ארונות מטבח בדירה ושילם על ניקון הבית ופוליש. הוא החליף מתגים בתריסים למתגים חשמליים בידיעת התובע.
12. הנתבע הדגיש כי שילם לתובע סכום של 28,800 ₪ לפני שנכנס לדירה ולפני שנחתם חוזה השכירות. זאת משום שסמך על התובע והיו ביניהם יחסי אימון.
13. בדיון שהתקיים כאמור ביום 6.12.22 הנתבע הסכים לפינוי מהדירה וזאת רק בסוף חודש מרץ 23. בא כוחו טען הסביר בסיכומיו כי הדבר נעוץ בטעמים אישיים המחייבים נקיטת הליך בבית המשפט לענייני משפחה, על מנת שיוכל לשנות את כתובתו. אם יעבור ממקומם מגוריו הנוכחי במושכר מבלי שהדבר יעוגן בהסכמי המשמורת של ילדיו הוא לא יוכל לראות את ילדיו.
14. אומר כבר עתה, כי אם אלמלא הנתבע הסכים לפינוי עד סוף מרץ, הייתי מורה על דחיית התביעה. אלא שעה שהנתבע הסביר כי הוא מחפש דירה והסכים לפינוי עד סוף חודש מרץ, אני מורה על מתן פס"ד פינוי עד סוף חודש מרץ, כהסכמתו.
15. אזכיר כי התביעה הוגשה ביום 11.7.22 שעה שההפרה הנוטענת היתה אי תשלום מראש עבור חצי שנה, כמצוות הסכם השכירות. בעת הגשת התביעה דמי השכירות עבור חודש יולי 22 בו הוגשה התביעה כבר שולמו. גם לאחר הגשת התביעה הנתבע שילם דמי שכירות עד סוף אוקטובר.
16. לגבי חודש נובמבר הוא הסביר כי מצבו הכלכלי קשה אך ממילא עומדת זו זכות, לטענתו, לקבל מהתובע פיצוי ובעניין זה הגיש תביעה כספית נפרדת.
17. כעולה מהעדויות התובע השכיר לנתבע דירה שלא חברה עדיין לחשמל טרם קבלת טופס 4. עובדה זו לא הוכחה על ידי התובע. לא רק שהוא השכיר לו נכס ללא טופס 4 אלא שאת דמי השכירות גבה מראש עבור חצי שנה לפני שנחתם חוזה. התשלום בוצע חודש ושלושה שבועות לפני קבלת החזקה במושכר. מההתכתבויות בין הצדדים עולה כי התובע בעצמו טרם קיבל את המפתחות לדירה בעת שבוצע התשלום (הדירה כאמור לעיל נרכשה כדירה חדשה מקבלן). גם אם הנתבע הסכים לשכור את הדירה במצבה, עדיין אין בכך לפטור את התובע מחובותיו כמשכיר. יש בהתנהלות התובע שהשכיר את הדירה ללא טופס 4 וללא חשמל חוסר תום לב.
18. התובע טען כי ההפרה היא כי הנתבע לא שילם מראש עבור תקופה של חצי שנה מאפריל 22 ועד אוקטובר 22. הוא הפנה להוראות ההסכם. אלא שבניגוד לנטען על ידי התובע, הוראות ההסכם (גם זה בכתב יד וגם זה המודפס שנחתם מאוחר יותר) לא קבעו כי הפרת התנאי של תשלום חצי שנה מראש מהווה הפרה יסודית המקנה את הזכות לבטל את ההסכם. גם אם היתה הפרה, אין המדובר בהפרה יסודית ואדגיש כי במועד הגשת התביעה כלל לא היה



חוב של הנתבע. לא מדובר בהפרה שמקנה את הזכות לבטל את ההסכם ולבקש את פינויו של הנתבע.

19. טענות התובע לגבי פינויו של הנתבע מדירה אחרת אין לה מקום וממילא התנהלות הנתבע תהיה אשר תהיה, ביחס לדירה אחרת לא משפיעה על התביעה דנן שנבחנת לאור התנהלות בעלי הדין ביחס לשכירות דנן ובהתאם לעובדות של המקרה דנן.

20. למעלה מהצורך בעניין זה אוסיף מההתכתבויות עולה כי הנתבע ידע את התובע ביחס להליך פינוי מדירה אחרת והנתבע אף פנה אליו על מנת לברר מתי יוכל לקבל את המפתחות לדירה מושא התביעה כדי שיוכל לסגור את פרטי הפינוי והפשרה עם בעלי הדירה הקודמת. הדברים היו בחודש אוגוסט, כעולה מההתכתבויות. אין ממש בטענה של התובע כי לו ידע על הנתבע והתנהלותו הוא לא היה משכיר לו. הטענה חסרת בסיס ומגמתית. באוגוסט 21 ידע התובע על אותה דירה קודמת, הנתבע טרם נכנס למושכר וטרם חתמו הצדדים על "החזזה המודפס" כפי שהם קראו לו בהתכתבות. לא היתה כל מניעה בשלב הזה, כי התובע יבטל את ההסכם וישיב לנתבע את התשלום עבור 6 חודשי שכירות שכבר קיבל מהנתבע.

21. עניין נוסף אותו אציין כי אותה אינפורמציה לגבי התנהלות הנתבע נודעה לתובע מהנתבע עצמו! ללמדך כי הנתבע התנהל בשקיפות מלאה ותום לב. עולה מההתכתבויות בנוסף כי הנתבע סגר את פרטי ההסכם והפינוי של הדירה הקודמת, מתוך ההנחה שהדירה מושא התביעה תהיה מוכנה אחרי סוכות. אלא שהתברר כי החשמל לא חובר עדיין לדירה והנתבע כותב: "וואו הייתי בטוח שכבר יש לך חשמל. בגלל זה חתמתי להם על פינוי אחרי סוכות." בשלב הזה אחזור ואדגיש- הנתבע כבר שילם 6 חודשים מראש.

22. מההתכתבויות בין הצדדים אני לומדת, בניגוד לטענת התובע, כי השקעה בדירה לא היתה על דעתו של הנתבע. הנתבע התקין ארונות מטבח בדיעה של התובע ראו התכתבויות באמצע ספטמבר. כך התובע אומר: "**לגבי נגר בטח תזמין**"

23. עוד מההתכתבויות עולה כי הנתבע פנה לתובע עוד בתחילת אוקטובר 21 לגבי עבודות בגינה והנתבע הבהיר לתובע מה מסגרת התקציב שלו לעבודות בגינה. ללמדך כי התובע אכן הסכים לעשות עבודות בגינה וריצוף. עבודות אלו כלל לא בוצעו. זה עולה מההתכתבויות במשך מספר חודשים בין הצדדים.

24. ביחס לארנונה, הנתבע הסביר כי הוא יבקש להעביר לשמו כי מגיעה לו הנחה עקב היותו אב חד הורי והתובע ידע על כך. (ראו התכתבויות מיוני 22). הנתבע הסביר כי שילם חשמל וממילא החשבון הוא על שמו.

25. לפני סיום אתיחס לבקשת התובע להוסיף מסמכים לגבי תשלום חשמל לגבי אוקטובר 21. הבקשה נדחת. מדובר בתביעה המתנהלת בסדר דין מהיר. לא היתה כל מניעה מהגשת המסמכים האמורים ביחד עם כתב התביעה שהוגש ביולי 22.

26. טענה נוספת שטען התובע נגעה להפקדת שיק בטחון. נטען כי זה משך מחשבון של אחר ולא הנתבע. ראשית אציין כי הטענה לא נטענה בכתב התביעה ולא נטען להפרת ההסכם בנושא זה וכבר מטעם זה יש לדחותה. למעלה



מהצורך אוסיף כי הטענה נדחית לגופה. שכן, ההסכם לא מנע הפקדת שיק בטחון מאדם אחר(במקרה זה היה השותף של הנתבע). בהסכם סוכם על שיק בטחון (ראו סעיף 21) מבלי לפרט ממי אותם שיקים. ואין בכך ממילא הפרה של ההסכם.

27. טענה נוספת שהעלה התובע נגעה לתשלום 5000 ₪ דמי שכירות במקום 5,200 ₪ כפי שנקבע בהסכם. אזכיר כי בהסכם סוכם על העלאת דמי השכירות בשנה השניה לשכירות במידה והדירה לא תהיה באתר בניה. ראו לעיל ציטוט הסעיף בסעיף 3 לפסק הדין. גם טענה זו לא נטענה בכתב התביעה. ממילא לא הוכח בשום צורה על ידי התובע מה מצב הדירה כיום.

28. סיכומי של דבר, לנוכח הסכמת הנתבע אני מורה לנתבע לפנות את הדירה מושא התביעה ברחוב הלח"י 4 במגדל העמק מכל חפץ וכל אדם עד יום 31.3.23.

29. בנסיבות אני לא עושה צו להוצאות.

ניתן היום, י"ד כסלו תשפ"ג, 08 דצמבר 2022, בהעדר
הצדדים.