



ת"פ 27128/05/22 - הילדה חביבה סיימון נגד יובל בוקר, בתי בוקר

בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 27128-05-22 סיימון נ' בוקר ואח'

לפני	כבוד השופטת עדנה יוסף-קוזין
תובעת	הילדה חביבה סיימון
נגד	
נתבעים	1. יובל בוקר 2. בתי בוקר

ב"כ התובעת - עו"ד רונית והב, עו"ד אילנה עוז אונגר

ב"כ הנתבעים - עו"ד זוהר חן

פסק דין

עניינה של התביעה, פינוי מושכר.

בין הצדדים נעשה הסכם שכירות מיום 20.7.2017. תקופת הסכם השכירות נקבעה לשנתיים, מיום 15.8.2017 עד 14.8.2019. ההסכם כלל אופציה לשלוש שנים, כלומר עד 14.8.2022.

דמי השכירות החודשיים נקבעו בהסכם השכירות ל- 6,500 ש"ח לשנתיים הראשונות ו- 6,825 ש"ח לתקופת האופציה. כעולה מההתכתבות בין הצדדים, בשל טענות הצדדים לליקויים במושכר, התובעת, באמצעות מיופה הכוח, הסכימה להפחתת דמי השכירות בתקופת האופציה לדמי שכירות חודשיים שנעו בין 6,600 ש"ח בתחילת תקופת האופציה ל- 6,800 ש"ח בהמשכה.

לטענת התובעת, הנתבעים הפרו את הסכם השכירות בכך שחדלו לשלם דמי שכירות. משהפסיקו את תשלומי דמי השכירות, נדרשו לפנות את המושכר ומאחר שלא נענו לדרישה, הוגשה תביעת הפינוי. בדיון טענו ב"כ הנתבעים ונתבע 1 כי הדיון מתייטר משום שבכוונת הנתבעים לפנות את המושכר ביום 14.8.2022. התובעת מצידה עומדת על פינוי המידי של המושכר ומתנגדת בתוקף לכל ארכה או דחייה של מועד הפינוי.

לטענת התובעת, הנתבעים לא שילמו דמי שכירות בגין החודשים כדלקמן:

נובמבר 2018



דצמבר 2020 עד יולי 2021

מרץ 2022 עד יולי 2022

נתבע 1 אישר בדיון כי נתונים אלה נכונים מדויקים. ב"כ התובעת טענה, כי החוב המצטבר עומד על סך של כ- 95,000 ש"ח.

לטענת הנתבעים, לאחר שנכנסו לגור בדירה התברר כי יש בה ליקויי בנייה. מדובר בדירה בבית משותף שחודשה במסגרת פרויקט בנייה. לטענתם, דמי השכירות עבור נובמבר 2018 לא שולמו בגין אי הנוחות שגרמה לנתבעים עקב ליקויי הבנייה. לטענתם, עקב ליקויי הבנייה בדירה ומצבה של הדירה, הם היו זכאים לבצע קיזוז כפי שביצעו בפועל כאמור לעיל, מתשלומי דמי השכירות.

התובעת מתגוררת בחו"ל והקשר מול הנתבעים נוהל באמצעות מיופה כוחה, מר אברהם מוזס סיימון. העיון בהתכתבות שניהלו מיופה הכוח ונתבע 1 מעלה, כי מיופה הכוח התנהל מול הנתבעים באורך רוח וניכר שהוא סמך על דברי נתבע 1 כאשר זה טען לליקויים או אי נוחות הנגרמת לנתבעים בשימוש בדירה. ההתכתבות מעלה כי מיופה הכוח ביקש מהנתבע 1 במספר הזדמנויות להעלות טענותיו על הכתב על מנת שהתובעת תוכל להציג את הטענות והתלונות לפני חברת הבנייה ותדרוש מחברת הבנייה פיצוי עבור הפסד דמי השכירות שנגרם לתובעת בגין טענותיהם של הנתבעים. עם זאת, בהתכתבות לא נכתב ולא נאמר כי מיופה הכוח מקבל את טענות הנתבעים כנכונות או שהוא מוחל לנתבעים על דמי השכירות. עולה כי מיופה הכוח, למעשה, התנה את הקיזוז לו טענו הנתבעים מדמי השכירות בכך שהסכומים הנטענים על ידי הנתבעים יוכרו וישולמו על ידי חברת הבנייה לתובעת כפיצוי.

החל מחודש מרץ 2021 מיופה הכוח הבהיר כי התובעת אינה מסכימה לקיזוז דמי השכירות. עוד עולה כי כאשר הנתבעים המשיכו לא לשלם דמי שכירות, מיופה הכוח דרש מנתבע 1 לפנות את המושכר.

ב"כ הנתבעים טען בדיון כי הדירה הייתה "מפגע אחד גדול"; "הבית מלא עובש"; "בית שאי אפשר לגור בו"; "הבית לא היה שמיש ולא היה ראוי למגורים". בהתייחסו למצב הדירה ב"כ הנתבעים אף השתמש במונח "גיהנום". טענות אלה של הנתבעים אינן מתיישבות כלל ועיקר עם העובדה שהם עמדו על מימוש מלוא תקופת השכירות לרבות תקופת האופציה כלומר עד 14.8.2022 - תקופה של חמש שנים מלאות. אם טענות הנתבעים לגבי מצב הדירה היו נכונות, הדעת נותנת שביזמתם שלהם הם לא היו מוסיפים לגור בה, ודאי לא היו מממשים את תקופת האופציה, ודאי לא היו מוסיפים לגור בה 5 שנים, והעובדה שהם נאחזו בדירה, למרות דרישת מיופה הכוח לפנותה, חותרת תחת טענותיהם.

נוסף לאמור, בהיעדר הסכמה של התובעת להפחתת דמי השכירות, לא כל שכן לאי תשלום דמי שכירות כלל כפי שנהגו הנתבעים כמפורט לעיל, דרך הפעולה שעמדה לפני הנתבעים היא לפנות את המושכר ולחלופין, אם בחרו להמשיך להחזיק במושכר, לכל הפחות לשלם את מלוא דמי השכירות. אם סברו שמגיע להם פיצוי, פתוחה הייתה לפניהם הדרך לדרוש ולתבוע אותו מהתובעת, אך הם לא היו רשאים ולא הייתה להם זכות להחזיק בדירה כ"בת ערובה", כפי שעשו בפועל, לטענותיהם לנזקים, ודאי לא כאשר מדובר בקיזוז מרחיק לכת של דמי שכירות של למעלה מ- 13 חודשים



בהיקף של כמעט 100,000 ש"ח. בהתנהלותם המתוארת הנתבעים פעלו שלא כדין בדרך של עשיית דין עצמית, כלומר גביית הפיצויים הנטענים על ידם באמצעות השימוש בפועל בדירה, שעה שטענותיהם הן טענות שכלל לא התבררו וודאי שלא הוכרעו בבית המשפט כנכונות.

היעדר המהימנות של טענות הנתבעים עולה גם מכך שהם פעלו בניגוד גמור לחובת הקטנת הנזק. אם הדירה הייתה במצב בלתי ניתן למגורים כטענתם, היה עליהם לפנותה למטרת הקטנת נזקיהם. העובדה, לפיה, כאמור, הם דווקא מיצו את מלוא תקופת השכירות לרבות תקופת האופציה, 5 שנים, אינה מתיישבת עם טענות הנזקים מרחיקי הלכת להם הם טוענים.

לאמור לעיל יש להוסיף כי הנתבעים לא הגישו ראיה כלשהי או חוות דעת שמאי אשר מעריכה את שווי דמי השכירות הראויים למושכר בהינתן הליקויים הנטענים על ידי התובעים, ודאי לא חוות דעת אשר קובעת כי דמי השכירות הראויים לדירה במצבה מצדיקים קיזוז בסך כאמור של כ- 100,000 ש"ח.

כאמור במכתבי מיופה הכוח ומכתבי ב"כ התובעת, ממרץ 2021 ואילך מיופה הכוח מחה על אי תשלום דמי השכירות ודרש מהנתבעים לפנות את המושכר. בנסיבות אלה וכאשר הנתבעים אינם משלמים דמי שכירות כלל, היה עליהם לפנות את המושכר לכל היאוחר עם קבלת מכתב ב"כ התובעת ביולי 2021. התובעים לא נענו לדרישתה המוצדקת של התובעת והם מוסיפים להחזיק במושכר גם בימים אלה.

בנסיבות אלה, דין התביעה להתקבל.

באשר להוצאות המשפט, התובעים ביקשו לפסוק להם הוצאות בגין עלות כרטיסי טיסה, הפסד ימי עבודה, עלות השכרת רכב, אגרה ושכ"ט עו"ד.

הוצאות התובעת ומיופה כוחה בגין טיסות לישראל לצורך הגשת התביעה ולצורך ההתייצבות לדיון בהתאם לת/1 ו-ת/2 הן בסך של 5,128 ש"ח.

באשר להפסד ימי עבודה, נטען כי התובעת הפסידה שני ימי עבודה ומיופה כוחה הפסיד ארבעה ימי עבודה. בהתאם לתלושי השכר מוצגים ת/3 ו-ת/4, הפסדה של התובעת הוא בסך של 695 ש"ח והפסדו של מיופה הכוח הוא בסך של 4,405 ש"ח.

בהתאם למוצג ת/5 הוצאות השכרת רכב בסך של 770 ש"ח.

התובעת שילמה לבאי כוחה בגין התובענה שכ"ט עו"ד בסך של 17,550 ש"ח כאמור בקבלה שהפיקו ב"כ התובעת ביום 10.7.2022. מדובר בשכ"ט עו"ד ששולם על ידי התובעת בפועל לבאי כוחה בגין התובענה ולאור תוצאות ההליך היא זכאית לשיפוי מהנתבעים גם עבור רכיב זה.



אגרת בית משפט בסך של 669 ש"ח.

ההוצאות ניכרות אך הן נובעות מכך שהתובעת ומיופה כוחה אינם מתגוררים בישראל, עובדה שהייתה ידועה לנתבעים, ומעלות שכר טרחת עו"ד בפועל לתובעת. הנתבעים לא חלקו על נכונות מוצגים ת/1-5.

סוף דבר

הנתבעים יפנו לאלתר את הדירה המצויה ברחוב לוי אשכול 12, דירה 20, קומה 6, הידועה כגוש 6586, חלקה 613, ויחזירו את החזקה בה לידי התובעת כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ השייך לנתבעים.

הנתבעים ישלמו לתובעת, בתוך 30 יום, הוצאות משפט בסך של 29,217 ש"ח.

המזכירות תמציא את פסק הדין לב"כ הצדדים ותסגור את התיק.

ניתן היום, י"ג תמוז תשפ"ב, 12 יולי 2022, בהעדר הצדדים.