



ת"פ 28481/04/22 - חיים סלם נגד שרה לוי

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 28481-04-22 סלם נ' לוי

לפני כבוד סגנית הנשיא, השופטת כרמלה האפט
התובע: חיים סלם
נגד
הנתבעת: שרה לוי

פסק דין

1. תביעה לפינוי מושכר - דירת מגורים המצויה ברחוב גוש חלב מספר 8 בתל-אביב וידועה כגוש 6594, חלקה 61 תת חלקה 4 (להלן: "**המושכר**") - בשל טענה להפרה מהותית של הסכם השכירות.
2. לתובע טענות רבות כנגד הנתבעת, השוכרת ובכללן: אי מסירת שיקים מעותדים על חשבון דמי השכירות לשנת השכירות השנייה; אי העברת חשבון דמי הארנונה על שמה ואי עריכת ביטוח צד ג' למושכר, כמתחייב על פי הסכם השכירות שנכרת בין הצדדים; אולם טענתו העיקרית הינה כי החל בחודש מרץ 2022 הנתבעת חדלה מתשלום דמי השכירות.
3. הנתבעת איננה כופרת באף אחת מן הטענות, מוסיפה כי לא עלה בידה להעביר את חשבון הארנונה על שמה בשל שיהוי בהתנהלות עיריית תל-אביב - יפו; כי בהתאם להסכם השכירות אין היא מחויבת להעביר לתובע שיקים מעותדים בגין דמי השכירות לשנת השכירות השנייה; וכי הגם שלא עשתה ביטוח צד ג' למושכר, האשם בהקשר זה רובץ לפתחו של התובע אשר לא תבע לקבל את הפוליסה לעיונו, קודם להגשת התובענה.
4. בכלל כך היא מאשרת כי לא שילמה את דמי השכירות בגין המושכר מאז חודש פברואר 2022 וטוענת להגנתה כי עשתה כן לאחר שהתובע הודיע לה שיסלק אותה מן המושכר; מאחר וממילא יש בידיו פיקדון מטעמה בסך של 60,000 ₪; לאחר שהאמינה כי אין סיכוי שהתובע יחזיר לה אי-פעם את סכום הפיקדון ובהינתן כי איבדה בו את אמונה כבר במהלך שנת השכירות הראשונה; ולאחר שהיא בדעה שעד שהיא והתובע לא יישבו ביניהם את המחלוקת, אין היא מחויבת בתשלום כלשהו של דמי השכירות.

בהקשר זה יש להוסיף כי לתובעת גם טענות קשות כנגד מצבו של המושכר.

5. דין התביעה להתקבל, אף מבלי להתייחס לכלל עילות התביעה העומדות לתובע.
עמוד 1



6. הנתבעת, כאמור גם על פי הודאתה, איננה משלמת את דמי השכירות בגין המושכר, העומדים על סך של ₪ 12,500 לחודש, מאז חודש מרץ 2022.

7. הנתבעת לא הוכיחה כי עמדה לה זכות קיזוז מדמי השכירות בהתאם להוראת סעיף 7(א) לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971 (להלן: "החוק").

בהקשר זה והגם שטענה כי התובע נכשל בביצוע תיקונים הכרחיים במושכר, העידה כי שילמה בעצמה רק סך של 450 ₪ לאינסטלטור מטעמה, הגם שבאותה עת כבר דאג התובע להתייצבות אינסטלטור מטעמו. לא הוצגה גם קבלה.

8. הנתבעת גם לא הוכיחה כי עמדה לה זכות קיזוז יחסי בהתאם להוראת סעיף 9(א)(2) לחוק, המאפשרת לשוכר להפחית את דמי השכירות, כל עוד לא תוקן הפגם הנטען, לפי היחס שבו פחת שווי השכירות עקב הפגם, לעומת שווי על פי חוזה השכירות.

בעניין זה לא הביאה הנתבעת ראשית ראיה, לא כל שכן חוות דעת, שתלמד, על אודות היחס בו פחת שווי השכירות, בגין הפגמים הנטענים.

9. מכל מקום ברי, מטענות הצדדים כמו גם מן העולה מכתבי טענותיהם, כי השווי הנלמד מטיעונים אפשריים אלה, איננו עולה כדי 100% מדמי השכירות, במשך 4 חודשים, והנתבעת כלל איננה טוענת זאת.

למעשה הנתבעת מאשרת כי החליטה להחזיק בידה את דמי השכירות כאמצעי לחץ על התובע להסכים לדרישותיה.

במהלך זה בוודאי שהפרה הפרה מהותית את הסכם השכירות.

10. אין לקבל את טענתה כי בהינתן שהתובע מחזיק בידיו פיקדון שהפקידה בהתאם להסכם השכירות בסך של 60,000 ₪, היא שילמה למעשה את דמי השכירות. פיקדון זה לא ניתן על חשבון דמי השכירות כי אם לביטחון ואין הוא יכול לבוא על חשבון דמי השכירות.

11. הנתבעת הפרה אפוא את הסכם השכירות הפרה מהותית.

12. להשלמת התמונה אוסיף כי בהינתן נוסחו הלקוי של הסכם השכירות אשר נחתם בין הצדדים בהקשר למתן אופציה לשנת השכירות השנייה והשלישית, וככל שניתן להסיק על קיומה של אופציה - שכן ההסכם איננו מפרט כל תנאי לכניסתה לתוקף - מתיישבת יותר הפרשנות לפיה הוא מתחדש בתנאים שכבר נקבעו בו, משמע לרבות מתן השיקים המעותדים גם בגין שנת השכירות השנייה, בהבדל אחד שעניינו בגובה דמי השכירות שהעמיר בסך של 500 ₪.



עוד אוסיף כי אין לקבל את טענות הנתבעת בדבר אי עריכת ביטוח צד ג'. משעה שנטלה על עצמה התחייבות זו, התובע איננו חייב לתזכר אותה בעניינה ואין להסיק מכך כי ויתר על הדרישה. אין גם לקבל את טענתה מדוע לא עלה בידה להעביר את חשבון הארנונה על שמה, במשך תקופה של קרוב לשנה ומחצה.

13. משעה שנמצא כי הנתבעת הפרה את הסכם השכירות הפרה מהותית, עומדת לתובע עילה לביטול הסכם השכירות ועילה לפינויה מן המושכר, אגב קבלת התביעה.

14. ניתן בזאת צו לפיו על הנתבעת לפנות את המושכר ולהשיבו לתובע כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך לה או למי מטעמה וזאת לא יאוחר מיום 7/8/22 בשעה 12:00.

פסק הדין ניתן לאכיפה כפסק דין של פינוי ללא צורך בהתראה נוספת מאת ההוצאה לפועל.

למען הסר ספק, ניתן להתחיל בהליכי הפינוי הפיזי בפועל, ביום 7/8/22 בשעה 13:00.

במידת הצורך (והדעת נותנת שלא יהיה בכך צורך) תסייע משטרת ישראל בפינוי.

15. הנתבעת תשלם לתובע הוצאות ההליך ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 7,500 ₪. סכום זה ישולם בתוך 30 ימים ממועד היום, שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מהיום ועד יום התשלום המלא בפועל.

ניתן היום, י"א תמוז תשפ"ב, 10 יולי 2022, בהעדר הצדדים.