



ת"פ 47817/04/23 - ז'אנה פיקובסקי נגד יצחק מריומה

בית משפט השלום ברחובות

05 יולי 2023

תפ"מ 47817-04-23 פיקובסקי נ' מריומה

בפני כבוד השופטת, סגנית הנשיא רנה הירש

התובעת ז'אנה פיקובסקי

ע"י ב"כ עוה"ד אייל ברכה

נגד

הנתבע

יצחק מריומה

ע"י ב"כ עוה"ד שירה דיין

פסק דין

1. עניינינו בתביעה לפינוי מושכר של דירת מגורים הנמצאת ברחוב בן גוריון 1/69 ברחובות (להלן: **הדירה** או **המושכר**). ביום 17.12.21 נחתם בין הצדדים הסכם שכירות בלתי מוגנת ביחס לדירה (להלן: **ההסכם**). באותו יום נחתם בין הצדדים גם נספח להסכם השכירות המתייחס לביצוע עבודות שיפוצים לדירה (להלן: **נספח השיפוצים**). הצדדים הסכימו כי נספח השיפוצים יהווה חלק מהסכם השכירות ביניהם.

בהסכם השכירות הוסכם כי תקופת השכירות תהיה מיום 10.1.22 ועד ליום 9.1.23 וכן הוסכם על קיומה של אופציה להארכת תקופת השכירות.

2. התובעת טענה כי הנתבע אינו משלם באופן סדיר את דמי השכירות החודשיים, לא השלים את עבודת השיפוץ, דרש סכומים נוספים מעבר למוסכם לצורך השלמת עבודות השיפוץ וככל הנראה גם לא שילם את ההוצאות השוטפות המחויבות על פי ההסכם. מעבר לכך, הועלו טענות בכתב התביעה בגין התנהלותו של הנתבע ויחס לא נאות כלפי התובעת. התובעת טענה כי מאחר שהנתבע הפר את ההסכם הפרה יסודית יש לה זכות לדרוש את פינויו מהמושכר.

הנתבע טען כי הדירה לא היתה ראויה למגורי אדם, מוזנחת ולקויה וכי בשל כך, דרש כי היא תשופץ על מנת שיוכל להיכנס ולגור בה. לפי הנתבע, הוא שיתף את התובעת בעבודת השיפוץ והתובעת ואביה אף דרשו ביצוע עבודות נוספות, דבר שייקר את עלות השיפוצים במושכר. הנתבע הכחיש כל טענה להטרדה או אימים ואף טען כי התובעת היא שהטרידה אותו וניצלה את מצוקתו.

עוד טען הנתבע כי ביקש מהתובעת לקזז את יתרת הסכום שעליה ישלם כהשתתפות בעלות השיפוץ מהחוב שנוצר בגין אי תשלום דמי שכירות חודשיים, וביקש לשלם לה את יתרת חוב דמי השכירות אולם לא זכה לשיתוף פעולה בעניין זה.

3. אקדים סוף דבר לראשיתו ואציין כי לא מצאתי ממש בטענות הנתבע ובשל כך, תתקבל התביעה וינתן פסק דין לפינוי. ואבאר.

למען הסר ספק אדגיש כי הליך זה עניינו פינוי מושכר בלבד. אין בפסק דין זה כדי להכריע בטענות הצדדים בנוגע לסכום החוב שחב מי מהצדדים כלפי האחר או בכל טענה שעניינה נזק או הפסד כספי או זכות לפיצוי, והצדדים רשאים לברר טענות אלה בהליך מתאים.



4. מצב המושכר

הנתבע חתם על הסכם השכירות ובו הצהיר, בסעיף 3.3, כי בחן את המושכר ומצא אותו במצב תקין, ראוי לשימוש ומתאים למטרתו. לא ניתן לקבל טענה בעל פה, המנוגדת להצהרת זו בהסכם השכירות שהוא "מסמך בכתב". לפיכך, **אני קובעת כי הדירה היתה תקינה וראויה למגורים במועד תחילת תקופת השכירות.**

5. עבודות השיפוץ ועלותן

לפי הנתען בסעיף 5 לכתב ההגנה, הוסכם בין הצדדים כי הנתבע ישפץ את הדירה והתובעת תשלם לקבלן 100,000 ₪ שהתבקשו על ידי הקבלן עבור "עבודה בלבד", כאשר עלות השיפוץ מסתכמת ב- 500,000 ₪ והנתבע ירכוש עבור הקבלן את כל מה שיידרש לטובת השיפוץ. בסעיף 6 לכתב ההגנה טען הנתבע כי עלות השיפוץ התייקרה ב- 76,000 ₪ נוספים בשל תוספות ובקשות של התובעת ואביה.

בהתאם לנספח השיפוצים, התחייבה התובעת להעביר לנתבע 60,000 ₪ בסמוך למועד חתימתו ו- 40,000 ₪ נוספים בסיום השיפוץ, אשר יבוצע לשביעות רצונה לאחר ביצוע תיקונים. עוד נקבע שם (סעיף 3.11 להסכם השיפוצים) כי "**כל סכום נוסף במידה ויהיה יחול על השוכר במלואו (ההדגשה במקור - ר.ה.)**". אין מחלוקת כי התובעת העבירה 70,000 ₪ לנתבע בשלב הראשון ולכן היה עליה להשלים סך של 30,000 ₪ עם השלמת השיפוץ לשביעות רצונה.

לא ניתן כל הסבר או סיבה בגינה הסכים הנתבע לתוספת לעבודות השיפוצים, בלא להעלות על הכתב הסכמה להשתתפות נוספת מצד התובעת ולפיכך, יש תוקף להתחייבות הראשונית של הנתבע לשאת בכל הוצאה נוספת שתידרש לצורך עבודות השיפוצים.

הקבלן זומן למסור עדות מטעם הנתבע בדיון שהתקיים היום. הקבלן הגיע ללא כל מסמכים ולא ניתן לאמת את עלות עבודות השיפוץ כפי שנטען על ידו, לא הוצג הסכם בינו לבין הנתבע ולא הוצגה חשבונית או קבלה המלמדים על תשלום עבור העבודות. ככל הנראה הקבלן לא התבקש להביא מסמכים כלשהם לדיון, והנתבע לא מצא לנכון לצרף את המסמכים לכתב ההגנה או במועד מאוחר יותר. לפיכך, **לא אוכל לקבל את טענות הנתבע בנוגע לעלות השיפוצים או בנוגע להשלמת עבודות השיפוצים לשביעות רצונה של התובעת.**

בהתאם, לא ניתן לקבוע מה היתה עלות העבודות שנדרשו לצורך השיפוץ, אם מדובר בסכום של 100,000 ₪, 176,000 ₪ או כל סכום אחר. גם לא ניתן לקבוע, בהעדר אסמכתאות כלשהן, כי הנתבע נשא בעלויות נוספות לצורך רכישת ציוד. לעניין זה אציין כי על פי טענות הנתבע בכתב ההגנה הסכום בו נשאה התובעת היה בעלות העבודות בלבד ללא שחושבו בסכום זה החלקים, הציוד או כלים סניטרים. לפיכך, לא ברורה טענת הקבלן בעדותו לפיה עלות ביצוע עבודת צבע ואמבטיות נקבעה על ידו בסכום של 80,000 ₪ וזאת בשל עלותן הגבוהה של האמבטיות (שלכאורה נרכשו וסופקו על ידי הנתבע).

6. טענת הקיזוז

הדין אמנם מאשר ביצוע קיזוז ואולם הדבר מחייב, בין היתר, מסירת הודעת קיזוז מתאימה. הנתבע לא הציג כל הודעת קיזוז אשר לטענתו העביר לתובעת. בנוסף, המועד לפי נספח השיפוצים לתשלום יתרת חלקה של התובעת בעלות השיפוץ הוא עם סיום עבודת השיפוץ לשביעות רצונה.



למעט טענה של הנתבע בכתב ההגנה (וכאמור לעיל, הוא לא התייצב ולא נחקר) וטענת הקבלן במהלך הדיון, לא הוצגה כל ראיה לפיה ניתן לקבוע כי עבודת השיפוץ הסתיימה בכלל, וכי הסתיימה לשביעות רצונה של התובעת בפרט. בשל אלה, **לא אוכל לקבל את טענת הנתבע כי בוצע קיזוז כדין.**

7. חוב דמי השכירות

אין מחלוקת כי הנתבע לא שילם לתובעת דמי שכירות במהלך ששה החודשים האחרונים. התובעת הבהירה עניין זה הן בכתב התביעה, הן בבקשה מיום 02.05.23 והן בחקירתה הנגדית. טענתה לא נסתרה. בכתב ההגנה אישר למעשה הנתבע, בסעיפים 8-9, כי קיימים דמי שכירות שהוא חייב לתובעת על פי ההסכם שביניהם. הנתבע בחר שלא להעיד בדיון ולפיכך, אני מקבלת את טענת התובעת לעניין זה.

טענת הנתבע בכתב ההגנה כי ביקש להמשיך לשלם דמי שכירות חודשיים לתובעת לא נתמכה בראיה כלשהי. הנתבע טען בסעיף 8 לכתב ההגנה כי פנה לתובעת בבקשה לשלם לה את דמי השכירות במזומן או באמצעות העברה בנקאית מאמו. לא ניתן כל הסבר מדוע לא בוצעה אותה העברה בנקאית או לחילופין, לא הופקד חוב דמי השכירות בתשלום במזומן לחשבון הבנק של התובעת. הנתבע לא הכחיש כי לאמו היו פרטי חשבון הבנק של התובעת, לאחר שביצעה עבורו העברה בנקאית במועד קודם.

במהלך הדיון היום מסרה ב"כ הנתבע כי הנתבע ניסה (בימים האחרונים) לבצע העברה בנקאית שלא צלחה ולכן הסכום הועבר לידיה הנאמנות. הודעה כזו לא נמסרה טרם הדיון, הסכום לא הועבר לב"כ התובעת כנאמן עבור התובעת, ולא הוגשה כל אסמכתא בדבר קיומו של קושי טכני בהעברת סכום החוב לחשבון הבנק. מעבר לכך, ברי שלא היה כל קושי לשלוח המחאה בנקאית או המחאה אישית לתובעת באמצעות בא כוחה.

בנסיבות אלו, ניתן לקבוע באופן ברור **שהנתבע לא שילם את כל דמי השכירות החודשיים להם התחייב בהתאם להסכם.**

8. ההסכם הופר הפרה יסודית

כאמור בסעיף 5.1 להסכם, איחור בהפקדת דמי השכירות לתקופה העולה על 3 ימים יהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות. עוד נקבע שם, כי התשלומים ישולמו בהמחאות רגילות ומעותדות שמועד פרעון מדי חודש. הנתבע, כמפורט בסעיף 8 לכתב ההגנה, לא שילם לה דמי שכירות באמצעות השיקים שמסר לתובעת ועם זאת, לא דאג לשלם את דמי השכירות בכל דרך אחרת בצורה סדירה וקבועה במועדים להם התחייב. בשל כך, **אני קובעת כי הנתבע הפר את ההסכם הפרה יסודית.**

בהתאם לסעיף 10 להסכם השכירות, התחייב הנתבע לפנות את המושכר אם יפר את ההסכם והתובעת תדרוש את פינויו. לפיכך, בנסיבות שנוצרו, התובעת זכאית לדרוש את פינוי המושכר ואני נעתרת לבקשתה.

9. התוצאה

ניתן בזאת פסק דין לפינוי מושכר, דירת המגורים של התובעת ברחוב בן גוריון 1/69 ברחובות. על הנתבע לפנות את המושכר מכל אדם וחפץ השייך לו, להחזיר את החזקה בדירה לתובעת עד ליום 31.07.23.



הנתבע ישלם לתובעת הוצאות משפט כדלקמן: החזר אגרת בית משפט בסך 703 ₪, שכר טרחת עו"ד בסך 6,746 ₪ (כולל מע"מ, בהתאם לכללי לשכת עורכי הדין (התעריף המינימלי המומלץ) התש"ס-2000). בנוסף, על הנתבע לשלם לתובעת הוצאות בגין ניהול ההליך והצורך להתייצב בבית המשפט, בסך 1,000 ₪.

ההוצאות כולן תשולמנה בתוך 30 ימים מהיום שאם לא כן, תישאנה הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד לתשלום בפועל.

זכות ערעור כחוק.

המזכירות תמציא העתק מפסק הדין לבאי כוח הצדדים.

ניתן היום, ט"ז תמוז תשפ"ג, 05 יולי 2023, בהעדר הצדדים.