



ת"פ 57222/04/21 - רפי חדד נגד לימור לוי

בית משפט השלום באשקלון

תפ"מ 57222-04-21 חדד נ' לוי
תיק חיצוני:

לפני כב' השופטת הבכירה סבין כהן	רפי חדד
תובעים	ע"י ב"כ עוה"ד אמנון סופר
נגד	לימור לוי
נתבעים	ע"י ב"כ עוה"ד אדוארד ווסר - מטעם הסיוע המשפטי

פסק דין

לפניי תביעה לפינוי מושכר.

1. התובע הינו בעליה של דירה המצויה ברחוב האצ"ל 63/34 באשקלון. מדובר בדירה בת חמישה חדרי שינה, הבנויה משני מפלסים (להלן: "הדירה" או "המושכר").

ביום 1.2.21, נחתם בין התובע ובין הנתבעת הסכם שכירות, לפיו השכיר התובע לנתבעת חדר במושכר וכן זכות שימוש בחלקים המשותפים של הדירה.

תמורת השכירות נקבעה לסך של 2,000 ₪ בחודש, כשהתמורה כוללת גם תשלום עבור צריכת החשמל והמים במושכר. כמו כן, היה ברור לצדדים בעת החתימה על הסכם השכירות, כי התובע זכאי להשכיר את חלקיו האחרים של המושכר לאחר, כשבפועל במועד חתימת הסכם השכירות היה שוכר נוסף בדירה, אשר שכר חדר בקומה הראשונה של המושכר, כשהחדר אותו שכרה הנתבעת היה בקומה השנייה של המושכר.

בקומה השנייה ישנו גם חדר שירותים ומקלחת, שהתובע העיד לגביהם, כי יועדו לשמש את הנתבעת באופן בלעדי.

2. לטענת התובע, לאחר שהנתבעת נכנסה להתגורר במושכר, הסתבר לו, כי בדירה מתגורר עמה גם בנה, למרות שהוסכם, כי הדירה מושכרת לנתבעת בלבד.

היות והתובע הוא זה שנושא בתשלום ההוצאות השוטפות, הרי שההוצאה העודפת עבור שימוש הבן בדירה, לא נלקחה בחשבון בעת שסוכמה תמורת הדירה.



התובע טוען, כי מאז שנכנסה הנתבעת לדירה עומדת עלות צריכת החשמל בדירה על הסכום של 1,500 ₪, לעומת כ- 250 ₪ לפני כניסתה של הנתבעת לדירה. לטענתו, הצריכה העודפת נובעת גם מכך שהנתבעת הכניסה לדירה מקרר גדול, מכונת כביסה ומייבש כביסה, אשר תופסים את החלל הציבורי והשימוש בהם פוגע בדייר הנוסף, זאת בנוסף לשימוש של הבן בדירה.

עוד טוען התובע, כי החל מחודש אפריל, התובעת איננה משלמת את דמי השכירות, כאשר בחודש מרץ שילמה את דמי השכירות באיחור.

לאור האמור, עותר התובע לפינוי הנתבעת מהדירה.

3. הנתבעת מצדה טוענת, כי לא הפרה את הסכם השכירות.

לטענתה, התובע הטריד אותה בנוכחותו בדירה, כאשר התובע החל לבצע עבודות בניה בדירה, הגם שלא מסר לה על כוונתו לעשות כן. התובע ביקר באופן תדיר בדירה ובמקום הסתובבו פועלים. הנתבעת אף עתרה בבקשה לצו מניעת הטרדה מאיימת כנגד התובע ובית המשפט נעתר לבקשתה באופן שבו מנע מהתובע מלהטריד אותה, לרבות בדרך של איסור מניעת השימוש בחלקים הציבוריים של הדירה, לרבות חדרי השירותים.

עוד טוענת הנתבעת, כי התובע סירב לקבל ממנה את דמי השכירות.

לעניין בנה, טוענת הנתבעת, כי התובע ידע מלכתחילה, כי בנה עתיד להתגורר עמה בדירה.

4. במהלך עדותו של התובע, אישר התובע למעשה, כי אפשר לבנה של הנתבעת להתגורר בדירה.

מדברי התובע התרשמתי, כי הנתבעת אמנם לא אמרה לו שבנה נמצא אצלה בסופי השבוע לסירוגין וכי הוא נעדר רבות מהבית, אך התובע אישר, כי הנתבעת לא אמרה לו שהבן אינו מתגורר עמה ונראה, כי כאשר אמרה, כי הבן נמצא בסופי שבוע לסירוגין, לא התכוונה כי אינו נמצא עמה במהלך השבוע, אלא, כי בסופי השבוע נמצא גם אצל אביו, לפיכך, לא התרשמתי, כי הנתבעת התבקשה להסתיר את דבר מגורי הבן בדירה והיא אף ביקשה לעשות עבורו שימוש בחדרון נוסף וביקשה מזגן לחדרו.

התובע אמנם התקין בחדרו של הבן מזגן וידע, כי מדובר בחדר עבור הבן. התובע גם התקין כבלים בחדרו של הבן ולמעשה אישר, כי גם אם בדיעבד, הרי שאישר כי הבן יתגורר במקום.

5. סבורתני, כי המחלוקת בין הצדדים התגלעה לאחר שהתקבלו חשבונות חשמל מופרזים ולאחר שהנתבעת הלינה על כך שהתובע מפריע לה בהתנהלותה בבית, בין היתר באופן שבו החלה לסגור את דלת הבית, באופן שלא אפשר לתובע להיכנס לדירה כאוות נפשו.

עוד הפריע לנתבעת, כי התובע מבצע עבודות בניה בבית.



6. נוכח אופיו המיוחד של המושכר, אשר יועד לשמש מספר שוכרים כאחד, דומה, כי התובע סבר, כי גם הוא יכול לעשות שימוש בבית לצרכיו, אלא שיש ממש בטענת הנתבעת, כי היה על התובע לעדכן אותה מראש בדבר כוונתו לבצע עבודות בניה בבית, בפרט כאשר על פניו, מדובר בעבודות בניה אשר נועדו להכשיר יחידת דיור נוספת בדירה, דבר שמשפיע, גם לאחר סיום העבודות, על איכות החיים במושכר.

סבורתני, כי אין דינו של התובע כמשכיר אשר מגיע לבדוק את הדירה, כדינם של פועלים המגיעים לבצע עבודות שיפוץ. הנתבעת זכאית ליהנות מהשימוש במושכר לפי ייעודו, גם אם ישנו שוכר נוסף בבית.

אשר לנוכחותו של התובע במושכר, הרי שעל פניו, נוכחות רבה של בעל הדירה בדירה אינה סבירה. אמנם, מדובר בדירה מרובת שוכרים, אלא שדומה, כי מול שוכר נוסף הנתבעת לומדת להסתגל, ואין הדבר דומה לנוכחות בעל הדירה בנכס, בפרט, כאשר הנתבעת עושה למעשה שימוש בלעדי בקומה העליונה ועבודות השיפוץ אף הן נעשו בקומה זו.

7. מנגד, כיוון שמדובר במושכר מסוג מיוחד, הרי שלתובע אינטרס להיכנס ליתר חלקיו של הבית, לרבות על מנת להציג את הבית לשוכרים פוטנציאליים. הנתבעת מנעה מהתובע מלהיכנס למושכר באופן גורף, בכך שנעלה את הבית באופן שלא אפשר פתיחתו מבחוץ.

סבורתני, כי הדבר נעשה על רקע השימוש החורג שעשה התובע במושכר והצדדים שניהם נהגו באופן קיצוני בתגובה לאותו שימוש של התובע, שחרג מגדר הסביר ועל הצדדים למצוא את דרך המלך בעניין, באופן שיאפשר לתובע כניסה סבירה למושכר, מבלי להפריע לנתבעת.

8. לעניין גובה דמי השכירות, מסכימה אני עם הנתבעת, כי התובע לא יכול היה להוסיף לדמי השכירות וראיה לכך, כי התובע גם לא דרש מלכתחילה תוספת עבור דמי השכירות בעת שגם לשיטתו נודע לו כי הבן מתגורר בדירה באופן קבוע.

ואולם, חוזה השכירות, בהתאם למחיר שננקב בו, כולל תנאי מכללא, כי הנתבעת תעשה שימוש סביר בצריכת המים והחשמל ובוודאי לא מצופה, כי הנתבעת תעשה שימוש בצריכת החשמל בעלות גבוהה מעלות דמי השכירות.

על פניו, היה על התובע לצפות מראש אפשרות זו, כאשר מצא מקום להשכיר את הדירה לשני אנשים וייתכן אף יותר וייתכן, כי ראוי היה להגביל את צריכת החשמל בסכום מסוים, שמעבר לה, השוכר הוא זה שישא בתשלום. מנגד, גם על הנתבעת מוטלת החובה לקיים את ההסכם בתום לב ואם היא עושה שימוש מופרז בחשמל, הרי שבנסיבות מסוימות, יכול שימוש זה להוות קיום החוזה בחוסר תום לב (ראה הוראות סעיף 4 לחוק השכירו והשאלה, התשל"א-1971).

9. התובע טען במהלך עדותו, כי הנתבעת השתמשה בחשמל בעלות של ₪ 4,000 לחודשיים. חשבון



חשמל זה לא צורף לכתב התביעה ולא היווה חלק מעילת התביעה והחשבון שהוצג היה חשבון בסכום של 1,500 ₪, שאף הוא גבוה, אך באותה תקופה התגורר במושכר שוכר נוסף והתובע אף הוא עשה שימוש בחשמל לצרכי עבודה ומשכך, לא ניתן לומר, כי מדובר בצריכה מופרזת, בוודאי לא כזו שנעשתה בחוסר תום לב ובוודאי בהסתמך על חשבון אחד בלבד, לא ניתן לקבוע מסמרות, אף לא ניתן לומר, כי אין מדובר לכל היותר בטעות בכדאיות העסקה מבחינתו של התובע.

10. אשר לתשלום דמי השכירות, הנתבעת טוענת, כי התובע אמר לה, כי אם תשלם את דמי השכירות, הוא יפנה אותה מהדירה בכל מקרה. בנוסף, בחדר השירותים התגלתה תקלה, שמלכתחילה הנתבעת ציינה בפני התובע, כי תשלם את דמי השכירות לאחר תיקונה.

כמו כן, התובע לא העביר לנתבעת מסמך שנועד לאפשר לה לקבל סיוע בשכר דירה.

אציין, כי בכתב ההגנה ציינה הנתבעת, כי התובע הוא זה שסירב לקבל את דמי השכירות, אלא שבעדותה חזרה בה מהטענה והתובע לא סירב לקבל את דמי השכירות, אלא ביקש, לטענתה, לקבל את דמי השכירות, תוך הבהרה, כי ידאג לפנות את הנתבעת מהדירה והנתבעת חששה, כי אמנם יעשה כן, תוך הפרת ההסכם וגרימת נזק לנתבעת.

11. טענות הנתבעת לכשעצמן אינן מצדיקות אי עמידה בתשלום דמי השכירות. אלא שסבורתי, נוכח הקרע בין הצדדים ובשים לב לעובדה שגם התובע הקשה על קבלת הסיוע בשכר דירה, כי אין מקום להורות על פינוי הדירה ויש מקום לאפשר לנתבעת לקיים את ההסכם, כאשר הסיבה לאי תשלום דמי השכירות נעוצה בצדדים שניהם, כשמצדו של התובע, הודיע, כי יעמוד על הפינוי בכל מקרה וגם לא אפשר לנתבעת לקבל סיוע בשכר דירה, וגם לקח את הטופס עליו חתם, על מנת לאפשר סיוע כאמור.

12. לאור האמור, הנני סבורה, כי יש מקום להסדיר את סוגיית תשלום דמי השכירות והשלמת תקופת השכירות ובנסיבות העניין, מצאתי מקום להורות כדלקמן על מנת לאפשר קיום החוזה:

1. הנתבעת תשלם את חוב דמי השכירות עד ליום 1.8.21 (תשלום דמי שכירות שלא שולמו בחודשים אפריל עד יולי ובסך הכל ארבעה חודשי שכירות, דהיינו סך של 8,000 ₪).

לאחר התשלום, תציג הנתבעת אסמכתא לתשלום, שאם לא כן, יוכל התובע לעתור למתן פסק דין בתובענה.

2. התובע מצדו יעביר את המסמכים הנדרשים על מנת שהנתבעת תקבל סיוע בשכר דירה, כאשר העברת המסמכים היא זו המאפשרת לנתבעת לקיים את חיוביה על פי ההסכם.

תנאי לעתירה למתן פסק דין הינו העברת המסמך לידי הנתבעת.



3. בית המשפט ממליץ, כי הצדדים יקצבו את צריכת המים והחשמל המקסימלית הכלולה בהסכם השכירות, על מנת למנוע מחלוקות נוספות בעניין.

4. נוכח התוצאה אליה הגעתי, מצאתי מקום שלא לעשות צו בדבר הוצאות.

ניתן היום, י"א אב תשפ"א, 20 יולי 2021, בהעדר הצדדים.