



ת"פ 75024/12/20 - חיים בן אלישע נגד אורן ניזרד

בית משפט השלום באשקלון

תפ"מ 75024-12-20 בן אלישע נ' ניזרד

לפני כב' השופטת הבכירה סבין כהן	חיים בן אלישע
תובעים	ע"י ב"כ עו"ד עידית פדלון
נגד	אורן ניזרד
נתבעים	ע"י ב"כ עוה"ד טל רבי

פסק דין

תביעה לפינוי מושכר שעניינה פינוי יחידת מגורים בבית פרטי, בעיקר עקב הפרות נטענות שעניין רעש שמקים כלבו של הנתבע.

1. התובע הינו הבעלים של בית פרטי המצוי ברחוב הפרחים 35 באשקלון. הבית כולל, פרט לאזור המגורים של התובע ורעייתו, עוד שתי יחידות דיור, שהכניסה אליהן נפרדת, כשאחת מהן הושכרה לנתבע, על פי הסכם שכירות מיום 23.4.19.

על פי הסכם השכירות, נקבעה תקופת השכירות לתקופה בת שנה אחת, החל מיום 1.5.19 ועד ליום 30.4.20 (בהסכם השכירות נרשם בטעות 30.4.19).

כן נקבעה בהסכם השכירות תקופת אופציה לשלוש שנים נוספות. תקופת האופציה מומשה על ידי הנתבע, על פי הודעה שנתן בעניין לתובע. דבר מימוש האופציה נרשם על גבי הסכם השכירות.

2. לטענת התובע, הסכם השכירות הינו הסכם שהיה מודפס מלכתחילה והנתבע מחק מהסכם השכירות סעיפים רבים, שנועדו להגן על התובע, כמשכיר.

זאת ועוד, גם להסכם השכירות צירף הנתבע שיק ביטחון, שעליו שרטט שני קווים, באופן שיקשה על השימוש בו. התובע טוען, כי עיקר המחלוקת שבין הצדדים נוגעת למטרד רעש על ידי הנתבע. הנתבע הינו בעליו של כלב, אשר מקים רעש בלתי סביר. הנתבע יוצא לעבודה בשעות הבוקר המוקדמות, החל משעה 4:30, לפנות בוקר. החל מרגע צאתו של הנתבע מהבית ועד לשובו, הכלב אינו מפסיק ליילל באופן המטריד את התובע ואת אשתו, שהם אנשים מבוגרים, שלא בקו הבריאות.



זאת ועוד, הנתבע סגר חלק מחצר הבית באמצעות ברזנט וכן סגר את המעבר בחלק האחורי של הבית, הסמוך למושכר, כך שאינו מאפשר לתובע לעבור במקום. הנתבע אף התקין מצלמות במושכר, המצלמות את התובע ואת בני ביתו. ובתוך כל זה, הנתבע מותיר את החצר מלוכלכת, כאשר הוא מאכסן בתוכה בקבוקים וחפצים שונים.

הנתבע אף מעלה טענות רבות באשר לליקויים שיש במושכר, הגם שהתובע לא התחייב לתקן ליקויים אלו והוא אינו מאפשר לתובע להיכנס למושכר על מנת לאמוד את התיקונים, או לבצעם בשעות סבירות.

לכך יש להוסיף, כי הנתבע פונה אל הנתבע בהודעות מאיימות ואף הגיש כנגד התובע בקשה למתן צו למניעת הטרדה מאיימת, אשר נמחקה על ידי בית המשפט.

בהתנהגותו זו, מפר הנתבע את הסכם השכירות בהפרה יסודית, המזכה את התובע בפינוי הנתבע מהמושכר.

עוד טוען התובע, כי גם אם אין מדובר בהפרת הסכם, הרי שמתקיימות הוראות סעיף 16 לחוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971, כך שגם אם עשה הנתבע שימוש מותר במושכר, הרי שבשים לב לכך שהוא מכביד על המשכיר, יש לאסור את אותו שימוש וממילא, שעה שהנתבע לא סילק את הכלב מהמושכר, מהווה הדבר הפרה של הסכם השכירות, המזכה את התובע בפינוי המושכר.

3. לטענת הנתבע, לא הפר הוא את הסכם השכירות. מי שהפר את הסכם השכירות היה דווקא התובע, אשר מסרב לתקן ליקויים מהותיים ומסכני חיים במושכר.

בנוגע לכלב, טוען הנתבע, כי הכנסת הכלב למושכר נעשתה על דעת התובע, אשר נתן את ברכתו להכנסת הכלב. הנתבע ניסה להתחשב בתובע במידת האפשר, עד אשר לאחרונה אף סיכם עם מעסיקו, כי יתחיל לעבוד בשעה מאוחרת יותר, על מנת שהכלב לא יפריע לשנתם של התובע ושל אשתו.

מכל מקום, גם התובע עצמו לא פנה אל הנתבע בעניין הכלב יותר מפעמיים, כאשר הפעם הראשונה היתה בחודש יוני 2020, חודשים רבים לאחר שהכלב הובא אל המושכר.

הנתבע טוען, כי הוא משלם את דמי השכירות כסדרם, הנתבע לא הפר את הסכם השכירות וגם גידור המושכר באמצעות ברזנט נעשה על דעת התובע, על מנת ליצור פרטיות במושכר ולמנוע חדירת גשמים למושכר.

לטענת הנתבע, המצלמות הותקנו בחלק המושכר בלבד ואין בהן כדי לפגוע בפרטיותו של התובע.

הנתבע טוען, כי יסודה של תביעה נעוץ בכך שהתובע הבין, כי דמי השכירות המשולמים עבור המושכר הינם נמוכים וכי הוא יכול לקבל דמי שכירות גבוהים יותר ולכן קבע לו התובע כמטרה, לסלק ידו של הנתבע במושכר.

הנתבע מצדו, הסתמך על שיעורם של דמי השכירות ועל מיקומו של המושכר ולכן, אינו מוכן לפנות את המושכר, ללא תשלום פיצוי בגין הנזק שעלול להיגרם כתוצאה מעזיבת המושכר.

4. אחר ששמעת הצדדים, הגעתי לכלל מסקנה, כי לא הורם הנטל להוכיח הפרת הסכם השכירות באופן



אשר מצדיק פינוי הנתבע מהשוכר, אם כי סבורתני, כי נוכח העובדה שמדובר ביחידת דיור המהווה למעשה חלק מביתו של התובע, ראוי כי הצדדים ימצאו פתרון ראוי, שיאפשר עזיבת הנתבע את המושכר.

אדון, לפיכך, בהפרות הנתבעות על ידי התובע, על מנת לבחון האם הן מזכות את התובע בביטול ההסכם ופינוי המושכר.

5. טענתו העיקרית של התובע, הינה, כי כלבו של הנתבע מקים רעש בלתי סביר, באופן המטריד את בני הבית ומזכה את התובע בביטול ההסכם.

בהסכם השכירות, נמחקו מרבית סעיפי ההסכם, לרבות סעיף 9(ב) להסכם, הכולל, בין היתר, הוראה, כי מטרת השכירות היא מגורים.

למרות האמור אין חולק, כי מדובר בשכירות למטרת מגורים. מדובר בבית פרטי, הנתבע מתגורר בפועל בבית ולא הובאה כל ראיה, לפיה, ניתן לשנות מייעודו של הבית כבית פרטי למגורים.

6. האם מגורים כוללים הסכמה מכללא, גם להחזקת חיות מחמד במושכר.

דומה, כי חזקתה של חיית מחמד, היא תופעה נפוצה בתחומי מדינת ישראל ונראה, כי ללא הגבלה מפורשת בהסכם שכירות, הרי שאין מניעה, כחלק מייעודו של בית מגורים, וכחלק מהגדרת מגורים בבית, לכלול באפשרות זו גם אפשרות של החזקת חיית מחמד.

הנתבע העיד, כי מלכתחילה החזיק בחצר גם תרנגולים, בהסכמת התובע. שעה שהתובע העיר, כי הדבר מפריע, סילק הנתבע מהמקום את התרנגולים.

דומה, כי גם הנתבע הבין, כי ישנו הבדל בין כלב ובין תרנגול. בעוד שמקובל להחזיק כלב כחיית מחמד, הרי שהחזקת תרנגול נדירה היא ואינה נכללת בסוגי חיות המחמד שניתן לומר לגביהן, כי ניתנת הסכמה מכללא להחזקתן ולכן נעתר לבקשת התובע לסילוק התרנגולים.

מכאן, עצם החזקת הכלב בחצר, אינה מהווה הפרת ההסכם.

בעניין זה יודגש, כי מקובלת עליי גרסת הנתבע, כי התובע הסכים מלכתחילה לעצם הבאת הכלב ואף קיבלו בברכה. הנתבע אף חידש את הסכם השכירות, על פי האופציה שניתנה לו עם תום תקופת השכירות ובאותו שלב, לא העלה התובע טענה כלשהי הנוגעת לנוכחותו של הכלב בחצר, כאשר טענה ראשונה בעניין עלתה רק במהלך חודש יוני 2020, חודשים רבים לאחר שהכלב הובא לחצר.

7. התובע טוען למעשה, כי יללותו של הכלב החלו בעת שהנתבע החל לעבוד בשעת בוקר מוקדמת ואז



הכלב, שנשאר לבד בבית או בחצר, החל לילל, ביללות אשר הדירו שינה מבני הבית, בשעות בוקר מוקדמות.

התובע לא צירף אסמכתאות לטענותיו. התובע צירף אמנם סרטון שבו נשמעה יללה זו או אחרת, אך בוודאי לא ניתן מתוך ראיות התובע ללמוד, כי מדובר במטרד משמעותי, המדיר שינה מדיירי הבית.

סרטון נוסף שצולם על ידי הנתבע הינו סרטון שצולם מתוך המושכר וניתן ללמוד ממנו, כי הכלב החל לנבוח רק לאחר שמישהו התקרב לדלת ונקש עליה. נביחה מסוג זה בוודאי מובנת ועל פניו, אין כל סיבה לפיה אם לא יגיע התובע לבית הנתבע, הכלב ינבח. התובע עצמו העיד, כי נביחות אינן מטרידות אותו ומה שמטריד אותו הוא יללות הכלב, בשעות שאינן סבירות וגם לא העיד, כי רבים מתדפקים על דלת הנתבע, באופן שבו הכלב נובח תדיר.

זאת ועוד, אם אמנם היה מדובר במטרד בלתי סביר, בפני התובע עמדה האפשרות לפעול לפי חוק עזר לאשקלון (שמירת הסדר והניקיון), תשל"ט-1979, המורה כדלקמן:

"3 (א) לא יחזיק אדם בעל-חיים באופן הגורם או העלול לגרום רעש בלתי סביר, לכלוך או ריחות רעים או מצחינים."

דומה, כי לו מדובר היה ברעש בלתי נסבל, היה מקבל התובע סיוע מידי העיריה, אשר היתה דואגת לכך שהנתבע לא יחזיק את הכלב בבית וסביר להניח, כי לא רק התובע היה מתלונן בעניין, אלא גם שכניו היו נוקטים בדרך של הגשת תלונה.

8. הנתבע מצדו, ניסה לפתור את הבעיה. הנתבע הזמין מאלף כלבים, ניסה לשכן את הכלב בבית ולא בחצר ובמועד הדיון שנקבע, ציין, כי הגיע להסכמה עם מעסיקו, כי יחל לעבוד בשעה מאוחרת יותר, על מנת שהכלב לא יילל בשעות בלתי סבירות.

על פניו, התרשמתי, כי הנתבע אמנם עושה מאמץ לקיים את הסכם השכירות והוא מנסה שלא להטריד את התובע ואשתו, כאשר דווקא התובע, ככל הנראה, עקב הסכסוך שפרץ, אינו מוכן למצוא פתרון, לבד מסילוק הכלב מהמושכר.

9. הגם שהתובע לא הציג בראיות ממש את מטרד הרעש כתוצאה מיללות הכלב, התרשמתי, כי אמנם מדובר ברעש המציק לתובע ומקשה עליו מגוריו בשקט בביתו הוא.

בעצם העובדה שהנתבע עצמו צילם את התובע כשהוא מגיע אל הכלב, או כאשר מישהו שהנתבע טען, כי הוא התובע, גורם לכלב לנבוח, ניתן ללמוד, כי הנתבע מודע לבעיה אותה מעורר הכלב והוא מנסה לפתור אותה, בין באמצעות שינוי שעות העבודה ובין באמצעות אילופו של הכלב.

10. סבורתני, כי בנסיבות העניין, שעה שהתובע סובל גם אם באופן סובייקטיבי מיללות הכלב, זכאי התובע



לפתרון לבעיה.

איני סבורה, כי נכון בהקשר זה לערוך השוואה בין כלבי שכניו של התובע ובין כלבו של הנתבע. בעוד שלתובע אין שליטה על כלבי השכנים, הרי שכאן מדובר בכלב הנמצא תחת חלוננו של התובע וגורם לרעש אשר מטריד את התובע. בשכירות של חלק מבית מגורים, המבחן לרעש אינו זהה בהכרח לזה של רעש העולה מבית השכן.

זאת ועוד, כפי שציינתי מעלה, התובע קיבל בברכה את בואו של הכלב. אין מדובר במי שאינו מודע לרעש שעלול להיווצר כתוצאה מהחזקת כלב. יש להניח, כי רעש כלבי השכנים הוא רעש סביר.

11. הנני סבורה, כי בנסיבות המקרה שלפניי, מתקיימות הוראות סעיף 16 לחוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971, לפיהן:

"השוכר לא ישתמש במושכר אלא לפי המוסכם; אולם אם שימוש זה לא הותנה כשימוש ייחודי, רשאי הוא להשתמש במושכר שימוש אחר, ובלבד שלא יהיה בו משום פגיעה במושכר או הכבדה על המשכיר יותר מאשר לפי המוסכם."

סוגיית החזקת כלב במושכר לא עלתה מלכתחילה ושעה שהיא עלתה, תוך גרימת מטרד, יש לבחון האם היא מכבידה על המשכיר, כאשר לפי החוק, גם פעולה שהיא מותרת, עלולה להפוך למכבידה על המשכיר וגם אם ביקש המשכיר לאפשר מגורים, הרי שמגורים במחיצת בעל חיים עלולים להפוך למכבידים.

12. סבורתני, כי שימוש בהוראות סעיף 16 צריך להיעשות בזהירות. בראש ובראשונה, האינטרס הוא לכבד את הסכם השכירות ולאפשר ככל הניתן אכיפתו של ההסכם.

אלא, שמנגד, הגמישות ביישום הוראות החוק משתנה לפי הקשר הסכם השכירות. אין דינה של השכרת דירה בבניין מגורים להשכרת חלק מיחידת דיור, שבה הקרבה בין השוכר והמשכיר גדולה מאוד ומשכך, אף נדרשת התחשבות בצרכי המשכיר באופן ספציפי ולא כמו בהשכרת דירה, שרחוקה מהמשכיר ומעורבותו בה פחותה.

13. סבורתני, מתוך עדויות הצדדים שניהם, כי הוכח שיללות הכלב מכבידות על המשכיר ולכן זכאי המשכיר לדרוש פתרון לעניין.

איני סבורה, כי הפתרון הראשון והנכון הוא פינוי המושכר, אין מדובר בהפרה של ההסכם, אלא בתנאים המכבידים, שיש לבחון את פתרונם תחילה בדרך קיצונית פחות מאשר ביטול ההסכם.

14. הנתבע שולל את הפתרון של הוצאת הכלב מהמושכר ועמדתו זו מובנת.

סבורתני, כי הפתרון שהועלה על ידי הנתבע בדיון בתובענה הינו פתרון סביר, אשר יכול לפתור את הבעיה.

התובע עמד על כך שהקושי העיקרי הוא יללות הכלב כאשר בעליו יוצא לעבודה בשעות בוקר מוקדמות, בהן



התובע עודנו ישן.

יציאתו של הנתבע לעבודה בשעה מאוחרת יותר, לא תיפגע בשנתו של התובע ותביא לפתרון הבעיה.

משכך, מצאתי מקום לקבוע, כי שעה שנמצא פתרון לעניין הרעש, הרי שיש להתאים את תנאי ההסכם כך שהפתרון יהיה חלק מהם.

לפיכך, תתווסף להסכם הוראה, לפיה, נאסר על הנתבע להשאיר את הכלב לבדו בבית בשעות הבוקר, עד לשעה 7:00 בבוקר, אלא אם כן מדובר בנסיבות חריגות או בלתי צפויות.

15. טענה נוספת להפרה הינה, כי הנתבע אינו משלם את חשבונות החשמל.

במהלך הדיון, לאחר שהצדדים מסרו נתונים בנוגע לתשלומי חשבונות החשמל, הסתבר, כי באחד החודשים היתה בעיה בקריאת מונה החשמל של התובע ולכן ביקש התובע לבדוק את החשבון פעם נוספת. נוכח דרישתו זו של התובע, ביקש הנתבע לערער על קביעת התובע בנוגע לגובה תשלומי החשמל.

דרישתו זו של הנתבע אינה בלתי סבירה, היות ולנתבע שעון חשמל משלו, שאינו תלוי בקריאת מונה החשמל של חברת החשמל. זאת ועוד, ככלל, זכאי שוכר לבדוק את החשבונות כתנאי לתשלומם ולא מצאתי בכך הפרת הסכם השכירות.

16. בד בבד עם סוגיה זו עלתה טענה נוספת של התובע, לפיה, הנתבע מטריד אותו בהודעות.

עיינתי בהודעות לא מצאתי בהן כל הטרדה. כאמור, הנתבע זכאי לפנות אל התובע בדרישות לגיטימיות הנוגעות לשכירות והיה זה דווקא הנתבע אשר עמד בהודעות על כך שהוא מוטרד.

בפועל, הנתבע חסם את אפשרות התובע להתקשר עמו בהודעות ומכאן, בוודאי לא ניתן לומר כי התובע מוטרד.

התובע יוכל לפיכך לפנות אל הנתבע, להציג לו את חשבונות החשמל ולקבל תמורת השימוש בחשמל, לאחר בדיקתם.

17. טענה נוספת שעלתה על ידי התובע הינה שימוש בלתי ראוי בחצר.

דומה, כי המחלוקת בעניין זה עלתה רק כאשר התגלע הסכסוך בין הצדדים בנוגע לסוגיית רעש הכלב.

בפועל, התובע גידר בברזנט את חלק המושכר המהווה החצר שהותר לה להשתמש בה וכן מתח ברזנט נוסף לאורך המעבר ביתר החצר. הנתבע עושה בנוסף שימוש בחצר לשם אחסנת בקבוקים ומנגל.



בעניין החצר שגודרה, התרשמתי, כי מדובר בחצר שגודרה בהסכמה. התובע פנה אל הנתבע בעניין זה רק במהלך חודש נובמבר 2020 ולא מעת הקמת החצר. לטענת הנתבע, אף קיבל סיוע מהתובע ומבני משפחתו בעת סגירת החצר.

אלא שבעניין החלק החיצוני לצר שגודרה ואינה מהווה חלק מהמושכר ושלגביו ניתנה לנתבע זכות מעבר בלבד, הנני סבורה, כי שעה שהתובע אינו מעוניין עוד ליתן לנתבע זכות שימוש מעבר לזכות המעבר, על הנתבע להפסיק לעשות שימוש בחלק זה של החצר, גם אם ניתנה זכות שימוש בעבר.

כאמור, בעבר ניתנה זכות שימוש בעניין ולכן איני סבורה, כי הדבר מהווה עילה לפינוי, אלא שעל הנתבע לפנות את חפציו שאינם בתוך האזור הסגור בברזנט, לרבות אותה יריעה שהותקנה מחוץ לחצר המגודרת ולרבות אותם חפצים כגון בקבוקים ומנגל שאינם בתחום המגודר.

18. טענה נוספת שנטענה על ידי התובע היא, כי הנתבע מצלם את החצר.

לא הוכח, כי הנתבע מצלם חלק מהחצר שאינו חלק מהמושכר. לפיכך, לא מצאתי, כי בהתקנת המצלמות יש משום הפרת הסכם השכירות.

19. הטענה האחרונה שהועלתה על ידי התובע הינה, כי הנתבע אינו מאפשר לו לבדוק את המושכר.

בעניין זה, היה זה דווקא הנתבע אשר טען לליקויים במושכר ועמד על תיקונו. בפועל, המועד שתואם לביצוע התיקונים לא התאים לנתבע ולכן לא בוצעו תיקונים במושכר.

איני נדרשת במסגרת הליך זה לסוגיית הליקויים במושכר. אך מצאתי מקום להעיר, כי ישנן שעות עבודה מקובלות של בעלי מקצוע, אם שעות אלו אינן מתאימות לנתבע, הנתבע אינו יכול להלין על כי הליקויים אינם מתוקנים.

ככל שהדבר נוגע לתביעה שלפניי, הרי שלבד מאותה מחלוקת בנוגע לתיקון בפועל, לא התרשמתי, כי הנתבע לא אפשר בחינת הליקויים ולכן, לא מצאתי מקום לקבוע, כי הנתבע הפר את ההסכם בעניין זה.

20. סוף דבר, לא מצאתי הפרת הסכם על ידי הנתבע, באופן שבו יש לקבוע, כי התובע זכאי לבטל את הסכם השכירות ולפנות את הנתבע. כאמור, מצאתי, כי יש מקום לשנות מהוראות ההסכם, באופן שיאפשר המשך קיומו.

התביעה לפיכך, נדחית.

נוכח התוצאה אליה הגעתי בנוגע לתנאי ההסכם, מצאתי מקום לפסוק הוצאות חלקיות בלבד.

אני מחייבת את התובע בהוצאות הנתבע בסכום של 2,000 ₪.

עמוד 7



ניתן היום, כ"ז אדר תשפ"א, 11 מרץ 2021, בהעדר הצדדים.