



ת"פ 15845/12/21 - רונן כהן, עדי כהן נגד יואב קוטלרסקי, ענבל קוטלרסקי

בית משפט השלום בכפר סבא

תפ"מ 15845-12-21 כהן ואח' נ' קוטלרסקי ואח'
תיק חיצוני:

בפני תובעים	כבוד השופט איתי רגב	1. רונן כהן 2. עדי כהן
נגד נתבעים		1. יואב קוטלרסקי 2. ענבל קוטלרסקי

פסק דין

1. לפני תביעה לפינוי מושכר.

טענות התובעים, בתמצית, הן כדלקמן:

2. ביוני 2021 נחתם בין הצדדים הסכם שכירות בקשר לנכס ברח' הזמיר 7/2 בכפר סבא (גוש 9088, חלקה 20/19) (להלן: הבית). בהסכם נקבע כי הוא יהיה לתקופה בת שנה, החל מתאריך 1.7.21, וכי דמי השכירות החודשיים יעמדו על סך 6,000 ₪.

3. התובעים טוענים כי הנתבעים, השוכרים, הפרו את הסכם השכירות ובאופן שמצדיק את פינויים מהבית. לטענת התובעים, לא שילמו הנתבעים את מלוא דמי השכירות (לא שילמו עבור חודש אוגוסט ורק באופן חלקי עבור חודש נובמבר), לא הפקידו שטר חוב כפי שהתחייבו לעשות, והפרו את סעיף התיקונים שבהסכם - תוך שהם לא מאפשרים לתובעים להשלים תיקונים בבית, על אף שעל פי ההסכם הם יכולים לעשות כן בתוך 5 ימים.

טענות הנתבעים, בתמצית, הן כדלקמן:

4. התובעים מנסים לפנות מהבית כבר מסמוך לאחר קבלת החזקה בו. לטענתם, התובעים סירבו לתקן ליקויים בבית אודותיהם התלוננו הנתבעים - ובפרט בעניין צחנת ביוב ובור שנפער בחצר הבית. כן העלו טענות באשר לליקויים בתפקוד המזגן ולתיקונים שספגו את עלותם מאשר שהתובעים לא הסכימו לבצעם.

5. נוכח האמור, קיזזו הנתבעים הוצאות משכר הדירה המגיע לתובעים.

עמוד 1



6. בדיון העידו התובע 1 והנתבע 1, וב"כ הצדדים סיכמו הטענות.

מהעדויות עולה, בין היתר, כדלקמן:

7. התובע אישר כי אף שהטענה לעניין הפרת ההסכם היתה בחודש אוגוסט הרי שכבר בחודש יולי הועברה לנתבעים הצעה לפנות את הנכס ולסיים את ההסכם, וזאת בעקבות הדברות בין הצדדים ו-"רשימת מטלות" שהציגו הנתבעים. התובע עומת עם הטענה כי בהתכתבויות עם הנתבעים לא הועלתה הדרישה לקבלת שטר החוב שנטען שלא נמסר והשיב כי היו "הרבה דברים" שלא הועלו על הכתב. התובע הדגיש כי אם הוא נושא בעלויות התיקונים הרי שהחשבוניות והאחריות לתיקון אמורות להיות על שמו - ולא על שם הנתבים.

8. הנתבע ציין כי כבר ביום קבלת המפתח לבית התגלו תקלות וליקויים, והדגיש כי לעמדתו אין עליהם לעזוב את הנכס רק מחמת הפרת ההסכם על ידי התובעים.

דיון והכרעה

9. מחומר הראיות ומעדויות הצדדים עולה כי, אכן, נמצאו בבית ליקויים ותקלות - וכי אלו טופלו ותוקנו (גם אם יתכן שחלק מהתיקונים היו באיחור מסוים). לא מן הנמנע כי כפועל יוצא מהאמור קמה לנתבעים זכות קיזוז, ויתכן כי זכות זו לא קמה בנסיבות המחלוקת - אך היבטיה הכספיים של המחלוקת בין הצדדים לא עומדת לעיונו ולהכרעתו של בית המשפט במסגרת ההליך שלפני.

10. באשר לשאלת מסירתו של שטר החוב - ספק אם יש בידי הנתבעים להראות כי זה אכן נמסר. לו אכן היה נערך השטר ומומצא לתובעים, כנדרש בהסכם, הרי שחזקה שהיה בידי הנתבעים העתק מלא וברור של המסמך - ולא רק צילום מוקטן ולא ברור, כפי שצורף לכתב ההגנה.

11. הסעד הנתבע הוא קיצוני, כפי שנקבע לא אחת בפסיקה. פינוי בית מגורים אינו סעד שיוענק מבלי שבית המשפט ישתכנע שאין מנוס אלא לנקוט באמצעי זה. על בית המשפט לשקול, במסגרת החלטתו, את טיב המושכר, מהות ההפרה, התנהגות הדייר, התנהגות המשכיר, האפשרות לתיקון ההפרה, חומרת תוצאת הפינוי, שיקולי הגנה על הקניין של המשכיר וכיו"ב.

12. לפיכך, באיזון השיקולים שלעיל ונסיבות ההפרה הנטענת (כולל שיעורה הכספי), אני קובע כי על הנתבעים להשלים התחייבויותיהם על פי ההסכם - דהיינו, להמציא לידי התובעים את שטר החוב ולשלם את הפרשי שכר הדירה שלא שולמו - וזאת עד ליום 5.4.22. את טענות הצדדים לעניין זכות הקיזוז, ככל שישברו כי הן נדרשות, הם יוכלו להעלות ולברר במישרין מול הצד שכנגד ובמידת הצורך במסגרת תביעה כספית נפרדת.

בכפוף לכך, נדחית התביעה.

13. בנסיבות (וגם לאור העדכונים שהוגשו לתיק לאחר הדיון בדבר חילופי הדברים בין הצדדים), לא מצאתי לעשות צו



להוצאות.

לא למותר לציין את דברי כב' הש' זילברטל ברע"א 2095/95 (20.5.15): "הפרשה דנא היא דוגמה למצב דברים (לדאבון הלב שכיח במקומותינו) של מחלוקת (לגיטימית) בין שכנים, שהיקפה הכספי אינו רב (גם אם אינו מבוטל), שראוי היה לפתרה בהדברות ישירה, מחלוקת אשר צמחה למימדים בלתי סבירים רק בשל עמידה על קוצו של יוד, אי ויתור על טענות וחוסר נכונות להתפשר ... במצב זה מוטב, ככלל, כי שני הצדדים יפנו במשותף לבעל מקצוע או למומחה, ישאלו לדעתו לעניין מקור הרטיבות ויגיעו להסדר מוסכם, תוך ויתורים הדדיים ככל שנתרו מחלוקות ביניהם. ברי שזו הדרך הראויה, הסבירה והזולה, שגם מבטיחה יחסי שכנות טובים; במיוחד שאין מדובר, לשמחת כולם, בעלויות כבדות במיוחד, כאשר עלויות ההתדיינות - ובכללן תשלום למומחים - עלולות שלא לעמוד ביחס סביר לשווי המחלוקת. בהקשר זה ראו דברי השופט ט' שטרסברג-כהן שנאמרו ברע"א 6856/93 חוטר נ' מוקד פ"ד מח(5) 785, 792 (1994) בקשר עם מחלוקת בין בעל בית לבין דייר מוגן שעניינה היה התקנה מונה מים: 'הנגישות לבתי המשפט על כל ערכאותיהם היא אחת מאבני היסוד של שיטתנו המשפטית, אולם ראוי שבני אדם ילמדו להסדיר את מערכת היחסים היום-יומית ביניהם ולפתור את בעיות היום-יום בנושאים כגון אלה, בלי להזעיק לעזרתם את מערכת בתי המשפט'.

אף שהדברים נאמרו בקשר לסכסוך שנסיבותיו היו שונות במעט, כוחם יפה, כך נדמה, גם ביחס לצדדים למחלוקת שלפני.

זכות ערעור כחוק.

ניתן היום, כ"ו אדר ב' תשפ"ב, 29 מרץ 2022, בהעדר
הצדדים.