



ת"פ 30009/09/21 - ניסים משה בוקובזה ע"י נגד עליזה עשור, צחי עשור

בית משפט השלום באשקלון

תפ"מ 30009-09-21 בוקובזה נ' עשור ואח'
תיק חיצוני:

לפני כב' השופטת הבכירה סבין כהן
תובעים
נגד
נתבעים
1. עליזה עשור
2. צחי עשור

פסק דין

1. עניינה של התביעה שלפניי, פינוי מושכר, בית מגורים הממוקם במשק חקלאי במשב זמרת, ששכרה הנתבעת מאת התובע.

הנתבעים, בני זוג המתגוררים עם ילדיהם במושכר. לטענתם, הנתבע משמש כ'ערב' להתחייבויות הנתבעת על פי הסכם השכירות.

במשק החקלאי מלבד דירת המגורים מצויות שתי יחידות דיור נוספות, כאשר כיום באחת מיחידות הדין הנוספות מתגוררת דיירת. במשק נעשה, בנוסף, שימוש חקלאי של התובע, לפרנסתו.

התביעה הוגשה בחודש ספטמבר 2021, כתשעה חודשים לאחר שהנתבעים החלו להתגורר בנכס, כשתקופת השכירות החלה החל מיום 1.1.21. בהתאם להסכם השכירות, תקופת השכירות היא לשנה אחת. ההסכם כולל גם תקופת אופציה למשך ארבע שנים נוספות.

2. התובע טוען כי הנתבעים הפרו הפרה יסודית את הסכם השכירות ולפיכך, דורש פינויים מהמושכר. התובע פרט בכתב התביעה את מעשיהם ומחדליהם של הנתבעים, העולים כדי הפרה:

א. הנתבעים צרכו חשמל באמצעות חיבור למערכת חשמל באופן שעוקף את שעון החשמל וצרכו חשמל שלא כדין, התובע פנה לנתבעים בעניין זה והותקף באלימות על ידי הנתבע, בשל כך הוגשה תלונה במשטרה. הנתבעים אינם משלמים עבור צריכת החשמל אותה הם צורכים.

ב. הנתבעים הקימו מחסן בחצר, על אף שבהתאם לתנאי ההסכם, הקמת המחסן כפופה לכך שהנתבעים יבנו



רצפת בטון שתתמוך במחסן.

ג. התובע אפשר לנתבעים להעמיד אוטובוס בצד הצפוני של המבנה ובלבד שזה לא יזוז ולא יונע. הנתבעים העמידו את האוטובוס באופן שחוסם את דרכו של התובע. כמו כן, חובר האוטובוס לחשמל באופן בלתי בטיחותי.

ד. התובע אפשר לנתבעים להחנות משאית מחוץ למשק ובלבד שלא תחסום את המעבר למשק. הנתבעים מחנים את המשאית בניגוד למוסכם ותוך הפרעה לשימוש שעושה התובע במשק.

ה. הנתבעים הציבו מבנה עץ על שטח התובע, בניגוד להסכם וללא רשות.

ו. הנתבעים לא ביטחו את הנכס.

ז. הנתבעת לא הציגה ערב להתחייבותיה להסכם.

3. כאמור, התביעה הוגשה במהלך תקופת השכירות שנקבעה בהסכם, במועד הדיון ובעיקרי הטענות מטעמו, היות והסתיימה תקופת השכירות, ציין ב"כ התובע כי האופציה להמשך תקופת השכירות לא מומשה על פי הדין, היות ועל פי החוק נדרשת הנתבעת למסור הודעה על מימוש תקופת האופציה עדי 60 יום טרם מועד סיום תקופת השכירות. לטענת התובע, הנתבעת הודתה, כי היא הודיעה רק בתאריך 9.12.21 על רצונה לממש את האופציה.

4. הנתבעים טוענים כי הם לא הפרו כלל את תנאי ההסכם. להיפך, התובע הוא שלא קיים התחייבותיו כלפיהם:

א. הנתבעים משלמים את דמי השכירות כסדרם ובמועדם וכן תשלומים עבור צריכת חשמל ומים לתובע כנדרש. התובע הוא זה שפועל בניגוד לחוק ודורש תשלומים עבור צריכת החשמל והמים בחלוקה בין הדיירים הגרים במבנה לפי שיקול דעתו, ללא קשר לצריכה בפועל. בתחילת תקופת השכירות דרשו הנתבעים שיותקן להם מונה חשמל בנפרד וכך היה, אלא שלאחר כשבוע התגלע סכסוך בין התובע לדייר נוסף, התובע עקר את לוח החשמל והותיר את כלל הדיירים ללא חשמל משך שעות רבות.

ב. המחסן הוקם באופן שבו הוקם לבקשת התובע, שציין, כי מדובר במבנה המיועד להריסה.

ג. האוטובוס הועמד באופן שהוסכם בין הצדדים, העמדתו של האוטובוס במנח אחר היא זו שתחסום את דרכו של התובע.

ד. המשאית אינה חונה באופן שמפריע לתובע.

ה. הנתבעים הביאו בית מעץ, על מנת לשבת בו. מדובר במבנה שאינו מפריע ודווקא התובע היה זה שהניח קונטיינרים, שהנתבעים סייעו לו למכור.



ו. הנתבעים ביקשו לבטח את הנכס אלא שחברות הביטוח אינן מעוניינות לבטח את הנכס בשל ממצאי שמאי מטעמן שביקר בנכס ביחס ללוח החשמל המצוי בסכנה, נזילות מים רבות, מפגעים בטיחותיים וכדו'. הנתבעים מוכנים שהתובע יבטח את הנכס והם ישפו אותו בעלויות הביטוח.

ז. הנתבע משמש כערב. בנוסף, לטענת הנתבעים, מסרו לתובע 12 המחאות עבור תשלום דמי השכירות והמחאה נוספת המשמשת כבטוחה.

התובע טען שההמחאות אבדו. התובע נמנע מלמסור לנתבעים אישור משטרה בדבר אובדן ההמחאות למרות דרישתם.

5.

הנתבעים טוענים להפרות נוספות של התובע את הסכם השכירות.

לטענת הנתבעים, השקיעו במושכר סכומי כסף רבים כתימוכין לכך ישנן תמונות והקלטות.

הנתבעים, מציינים דוגמאות להוצאות בהן נשאו חרף חובתו והתחייבותו של התובע לשאת בהן:

א. דלתות במושכר- התובע התחייב 'לסדר' את כל הדלתות במושכר, כשבועיים לאחר כניסת הנתבעים למושכר הציע התובע להתקין דלתות חדשות, אך דרש כי הנתבעים ישתתפו בעלות הדלתות והנתבעים הסכימו לכך.

ב. לוח החשמל- התובע התחייב לתקן את לוח החשמל ולהחליף שקעים, בפועל התובע לא תיקן את לוח החשמל והנתבעים החליפו את השקעים.

ג. דוד- בדוד היו נזילות, במשך כחודשיים, התובע דחה את הנתבעים בתשובה 'היום -מחר' עד שלא היו להם מים חמים כלל,

התובע ביקש שהנתבע ישיג סוג של רתכת מיוחדת לצורך תיקון הדוד, הנתבע שאל מחבר רתכת אך התובע לא השיב אותה ורק לאחר שהנתבע ציין כי יאלץ לרכוש רתכת חדשה, נמצאה האבדה.

ד. בחצר קיימים מפגעים, פתחי ביוב שאינם מכוסים, התובע פטר עצמו על-ידי הנחת צמיג בלבד.

ה. במועד כניסת הנתבעים למושכר, המשק היה עמוס בפסולת, הנתבעים נאלצו לפנות את הפסולת באמצעות טרקטור ומשאית והתובע לא סייע כלל בפינוי.

ו. הברזים בבית לא תקינים לכן הנתבעים נאלצו להחליפם, הנתבעים התלוננו כי בברז בזזים מים חמים ותלונותיהם נדחו.

ז. לנתבעים לא ניתנת אפשרות לפתיחת השער במושב באמצעות חיוג, היות ונדרש אישורו של התובע. עד היום הנתבע אינו נותן אישור בכתב לאגודה, זאת למרות שהנתבעים משלמים מיסים מוניציפאליים. סירובו של התובע לרשום את הנתבעים אך מונע מהנתבעים להשתתף בבחירות לוועד המוניציפאלי.



ח. במועד שהתובע לקח את שעון החשמל, נגרמו נזקים למוצרי החשמל. התובע לא פיצה את הנתבעים בשל כך.

ט. שבועיים טרם הגשת כתב ההגנה, ביצע התובע שיפוץ ברפת, טרקטור שעבד במקום פגע במדרגות מעץ שהיו ליד הקרוון, התובע שהיה במקום אמר 'עד יום ראשון אני אסדר לך', אך בפועל דבר לא נעשה.

הנתבעים ביקשו כי ימונה מומחה מטעם בית המשפט לצורך עריכת חוות דעת מקצועית וחשמלאי שיבחן את הסכנה הטמונה במערכות החשמל במושכר.

דין:

6. לאחר ששמעתי את הצדדים, הנני סבורה, כי ההפרות הנטענות על ידי התובע אינן הפרות יסודיות המזכות את התובע בפינוי המושכר.

בעניין זה, התרשמתי, כי כטענת הנתבעים, הסוגיה העיקרית העומדת על הפרק הינה הסדרת התשלום בגין צריכת החשמל וכי כל טענותי האחרות של התובע הינן טענות שנולדו בשלב מאוחר של השכירות, על מנת להכשיר תביעה זו, או כי התובע החליט לעמוד בדווקנות על זכויותיו החוזיות רק לאחר שהתגלע ויכוח, שאף הוביל לאלימות.

כאשר נשאל התובע באשר לערב השיב: **"...כבר בחודש מאי עלה נושא של ערב. אז היתה בעיה של אלימות בגלל החובות..."**. נראה אפוא, כי הסוגיה הנוגעת היתה אמנם סוגיית המחלוקת בנוגע לצריכת החשמל.

לא ברור למשל, מדוע נזכר התובע רק לאחר חצי שנה של שכירות, כי האוטובוס מונח במצב הפוך, או כי המחסן הוקם בלא רצפת בטון תחתיו, כאשר סוגיית רצפת הבטון אף לא עלתה במכתב ההתראה מטעם התובע מחודש יוני 2021.

סבורתני גם, כי עיקר הטענות הינן טענות בנוגע לעניינים שהצדדים יכולים להסדיר ביניהם ואין לראות בהם הפרה יסודית של ההסכם. מכל מקום, בחינת טענות הנתבעים עצמם מעלה, כי גם לנתבעים טענות כבדות משקל כנגד התובע ואין מקום באיזון שבין הטענות ליתן משקל גדול יותר לטענות התובע באופן שבו טענותיו תגוררנה את הצעד הדרסטי של ביטול ההסכם ואילו הנתבעים מצדם יעמדו ללא כל אפשרות לסעד מידי.

מכאן אדון בטענות אחת לאחת.

7. **חובות החשמל** - כאמור, על פניו, סוגיית החשמל הינה הסוגיה העיקרית שבמחלוקת בין הצדדים. במהלך הדיון שהתקיים הסתבר עוד, כי החל ממועד הגשת התביעה ועד היום המחלוקת בעניין זה הוחרפה, שכן הנתבעים אינם משלמים בפועל את תשלומי החשמל ואילו התובע מצדו דורש מהנתבעים תשלומי חשמל בהיקפים גדולים, שאינם פרופורציונאליים לתשלומי החשמל ששילמו הנתבעים בעבר.

הנתבעים טוענים, כי לא ניתן לפקח אחר חשבונות החשמל כפי שמוצגים על ידי התובע ומבקשים, כי התובע



יתקין מונה חשמל על שם נתבעים בלבד.

יוער עוד, כי במהלך הדיון, הסתבר, כי המחלוקת בעניין אופן החיוב אינה נוגעת אך ורק לחיובי החשמל, אלא היא מתקיימת גם בנוגע לחיובי המים, שכן התובע מחייב את הנתבעים בתשלום מלא של חובות הארנונה, כאשר לטענתו, התשלום העודף מתקזז אל מול תשלום חשבון המים, שבנוגע אליו, טוענים הנתבעים, כי התובע אף הוא עושה שימוש במים וכאמור, גם הדיירת הנוספת עושה שימוש במים והאופן בו עורך הנתבע חלוקה של החשבון אינו מדויק.

8. כפי שהדבר עלה במהלך הדיון, התובע היה מגיע אל הנתבעים על מנת לגבות את תשלומי החשמל. הנתבעים שילמו את התשלומים ובחודש יוני 2021, כאשר נערכה התחשבות אחרונה, שבה שולם החוב, למעט סכום של ₪ 500, שהנתבעים טוענים, כי בעניינו פנו אל התובע על מנת שיסור לקבלו, אלא שהתובע סירב לעשות כן ומאז החיובים אינם משולמים.

סבורתני, כי בעניין זה יש ממש בטענת הנתבעים.

ראשית, טענת התובע, כי הנתבעים 'גנבו' חשמל, לא הוכחה. התובע לא הציג את קריאות המונים וגם לא הביא בעל מקצוע, על מנת שיעיד, כי אמנם הנתבעים צרכו חשמל מעבר לצריכה שהופיעה במונה החשמל שלהם.

כיום, מונה החשמל הוסר על ידי התובע והוא מחייב את הנתבעים על פי המונה הראשי, כאשר הנתבעים אינם יכולים לדעת האם מדובר בחיובים שהם כולם שלהם, או חיובים שהם גם של אחרים.

בנסיבות אלו, כאשר הנתבעים שילמו את תשלומי החשמל כסדרם וגם העיכובים היו בתיאום, איני סבורה, כי האופן שבו פעל התובע מביא להפרת ההסכם על ידי הנתבעים. הצדדים הסכימו, כי יותקן מונה חשמל לביתם של התובעים והם ישלמו את צריכתם בלבד, כשיש להם יכולת פיקוח על היקף החיוב שנעשה. על התובע לאפשר לפיכך לנתבעים צריכת חשמל בפיקוח שלהם והצעת הנתבעים לחייב במכשיר 'טוקמן' היא הצעה סבירה, שאף תנתק את הקשר שבין התובע ובין הנתבעים. אין כל מניעה לכך שאם כטענת התובע, לא ניתן להתקין 'טוקמן' בשל הסדרת אנרגיה סולארית, כי המונה הראשי יהיה על שם הדיירת הנוספת והמונה המשני יהיה של הנתבעים, באופן שבו תהיה להם יכולת פיקוח.

מכאן, ככל שהחיוב אינו עצמאי במונה כגון 'טוקמן', על התובע להתקין לנתבעים מונה וככל שהוא סבור, כי מתבצעת 'גניבת חשמל', יואיל לפקח על הדבר, או לקבוע מנגנונים מפוקחים לחיוב, שיהא בהם כדי להוכיח את טענתו.

9. בשלב זה, כאמור, הצטבר חוב חשמל.

התובע יתקין לפיכך מונה לנתבעים והנתבעים ישלמו לתובע את צריכת החשמל לפי ממוצע החיובים הקודמים, כשדרישה לשילוש התשלום, או יותר מכך, בדרך של העמדת החיוב החודשי (או הדו חודשי) על סכום של ₪ 2,500 לַ לעומת סכום של כמה מאות שקלים קודם לכן, על פניו היא דרישה טעונה בדיקה ואם היא משקפת חיובים



אמתיים, הרי שיואיל התובע להוכיח לנתבעים שיעור הצריכה.

מכל מקום, עד להסדרת המחלוקת ועריכת בדיקה, גם אם בדיעבד, בהתאם לצריכה העתידית, יצאו הנתבעים ידי חובתם, אם ישלמו עבור החודשים בהם לא שילמו את עלות צריכת החשמל, את הסכומים ששילמו קודם לכן, כאשר בגין חודשיים מחודשי הקיץ ישלמו תוספת של 30% ובין חודשיים מצריכת החורף ישלמו תוספת דומה.

התשלום ייעשה בתוך 30 יום וככל שזה יבוצע, לא יהווה הדבר עילה לפינוי הנתבעים. במקרה של מחלוקת באשר לשיעור החיוב, ישלמו הנתבעים את הסכומים שאינם שנויים במחלוקת ויתר המחלוקת ניתנת לבירור בבית המשפט, כאשר לצורך ההליך כאן, יוכלו הצדדים להביא לפני את היקפי הצריכה בעבר ובית המשפט יקבע מהו הסכום לתשלום עד להסדרת המחלוקת או בירורה.

10. כיוון שצריכת המים אינה חלק מעילת התביעה כאן, הרי שהצדדים יסדירו סוגיה זו בינם לבין עצמם, כאשר על פניו, יש ממש בטענת הנתבעים, כי עליהם לשלם עבור צריכתם ולא לשלם בדרך של קיזוז אל מול חיובים אחרים שמחייב אותם בהם התובע.

11. **הקמת המחסן:** בהתאם לסעיף 2 להסכם השכירות:

"תתאפשר לתת את המחסן הצמוד לשימוש השוכרים ללא תשלום. ובתנאי ש:

א. לסיע למשכיר לפינוי כל התכולה למחסן סמוך.

ב. לצקת ריצפת בטון עם רשת ברזל לפחות בעובי 10 ס"מ.

ג. ידוע לצורך קבלת היתרים באם נדרש להרוס מחסן זה, לא תהיה כל מניעה להריסה."

הנתבעים טוענים, כי סייעו לתובע לפנות את המחסן, אך לא יצקו רצפת בטון, כיוון שהתובע אמר להם שהמחסן מיועד להריסה.

גם במכתבו של הנתבע מחודש יוני 2021, אין אזכור של המחסן.

סבורתני, כי כאשר התובע טוען לכך שיש להסדיר בנייה בלתי חוקית במשק, כי יש ממש בטענת הנתבעים, כי התובע אישר להם להשתמש במחסן ללא יציקת בטון. יציקה כזו, מטבע הדברים מצריכה את אישור הרשויות ויש להניח, לאור נוסח הסכם השכירות, כי גם המחסן לא קיבל אישורים כנדרש.

לפיכך, איני מוצאת בעצם השימוש במחסן ללא יציקת הרצפה משום הפרה של הסכם השכירות, אך מובן, כי אם ימציא התובע לנתבעים אישור הרשויות התכנון כי ניתן לצקת את הרצפה, הרי שעל הנתבעים לצקת אותה, כחלק ממילוי התחייבויותיהם על פי הסכם השכירות.



12. **העמדת האוטובוס:-** האוטובוס המדובר הינו אוטובוס אשר הוסב על ידי הנתבעים לקרוואן והוצב במקום, לפי הסכמת התובע. התובע מלין באשר לכיוון האוטובוס ולטענת הנתבעים, הכיוון נקבע על פי המוסכם, כאשר בסעיף 6 להסכם השכירות, נקבע כי גבול החצר יתחם בפנל מבודד, דבר שלא נעשה.

שעה שהתובע עומד על שינוי כיוון האוטובוס, הרי שעל הנתבעים לפעול לפי בקשת התובע. איני סבורה, כי בעצם הצבת האוטובוס עד כה במצב האמור יש כדי להצדיק את פינוי המושכר, התובע לא הראה, כי מדובר בהפרה יסודית של ההסכם, שעה שלטענת הנתבעים החלופה האחרת של תיחום החצר לא בוצעה.

הנתבעים יפעלו לפיכך לשינוי כיוון האוטובוס, בהתאם למבוקש על ידי התובע ובהתאם לסעיף 6 להסכם השכירות.

13. **החניית המשאית-** לא הוכח שהמשאית חוסמת את המעבר, גם במכתבו של התובע מחודש יוני 2021 ציין התובע כי מדובר בהחנייה שאינה נעשית באופן תדיר. הנתבעים טוענים, כי אינם חוסמים את המעבר וגם אינם מחנים עוד את המשאית בסמוך לכניסה למשק. לא הוצגו לפניי ראיות לחסימת השביל ובמהלך הדיון הציג התובע דווקא תמונת בדבר החניית רכבים במרפסת (שהנתבעים טוענים לגביה שהיא מחוץ לשטח המשק) ולא הציג את תמונת המשאית, כך שעל פניו אין מדובר בתופעה שעודנה מטרידה, ושלא תוקנה באופן המצדיק פינוי.

14. **בניית בית מעץ-** בעניין זה, יש ממש בטענת התובע, כי הנתבעים אינם יכולים להקים מבנים בחצר, כאשר על פניו, הקמת מבנה זה מהווה חריגת בנייה. העובדה שהתובע עצמו הניח בחצר מבנים אסורים, אינה מצדיקה הנחת המבנה על ידי הנתבעים.

מנגד, איני סבורה, כי עצם הנחת המבנה בנסיבות האמורות מהווה הפרה יסודית של ההסכם, בטרם ניתנה לנתבעים הזדמנות להסיר את המבנה והנתבעים טוענים, כי מבנה שירותים שהונח, הוסר לבקשת התובע.

לאור האמור, הנתבעים יסירו את המבנה בתוך 30 יום, שאם לא כן, הנחתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם, המזכה את התובע בפינוי.

ככל שיקבלו הנתבעים את אישור הוועדה המקומית להשאר המבנה, הרי שכיוון שאין בו כדי לפגוע בתובע באופן כלשהו וכיוון שמדובר במבנה יביל, הנמצא בשטח המושכר, הרי שבנסיבות אלו, השימוש בו מהווה שימוש סביר במושכר ולא יהא בו כדי להוות הפרה של ההסכם.

15. **ביטוח-** כבר במכתבו מחודש יוני הודיע התובע לנתבעים, כי יבטח על חשבונם את המבנה. הנתבעים נתנו הסכמתם לכך ולפיכך, על הצדדים לפעול בהתאם למוסכם, שעה שהנתבעים טוענים, כי לא הצליחו לבטח בעצמם את המבנה.

16. **ערב-** הנתבע טוען, כי הוא רואה בעצמו ערב. אלא שכיוון שהנתבע אינו חתום על ההסכם, הרי שלא ניתן לראות בו ערב וגם לא הוצג על ידי הנתבע ההסכם שלטענתו הוא חתום עליו.



התובע עצמו העיד לעניין אי החתמת ערב במעמד חתימת הסכם השכירות: "הם אנשים בסה"כ באיזור שלנו ולא היה חשד מעולם." (עמ' 3 שורה 2)

לפיכך, לאור הצהרתו של הנתבע כי הוא ערב להסכם והיות והתובע עצמו לא עמד במשך כששה חודשים על החתמת ערב, ימציאו הנתבעים בתוך 30 יום ערב, או שהנתבע יערוב לקיום התחייבויות הנתבעת, שאם לא כן, אי המצאת ערב תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

:

17. בפסק דיני לא התייחסתי לטענת התובע, כי ההסכם הסתיים ולא ניתנה הודעה בדבר כוונתם של נתבעים לממש את תקופת האופציה.

מדובר בטענה שאינה מהווה חלק מכתבי הטענות ולכן אין מקום להכריע בה במסגרת הליך זה.

אעיר בעניין זה, כי סבורתני שלא בכדי הוגשה התביעה בחודש ספטמבר והתובע לא המתין עד לסיום תקופת ההסכם. על פניו, נראה כי גם התובע ידע על כוונתם של הנתבעים להוסיף ולהתגורר בנכס ואולם סוגייה זו תתברר כאמור בהליך נפרד ולא אכריע בה כעת.

18. התביעה נדחת אפוא.

בשים לב לכך שנתבעים הפרו את ההסכם, אם כי בהפרות שאינן יסודיות, והגם שערה אני לכך שגם לנתבעים טענות כלפי התובע, מצאתי מקום שלא לעשות צו בדבר הוצאות.

ניתן היום, י"א שבט תשפ"ב, 13 ינואר 2022, בהעדר הצדדים.