



ת"פ 3487/04/22 - יאיר יצחק נגד משה חלבני, רונית חלבני

בית משפט השלום בעפולה

תפ"מ 3487-04-22 יצחק נ' חלבני ואח'
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופט ויסאם חיר
תובע	יאיר יצחק
נגד	
נתבעים	1. משה חלבני 2. רונית חלבני

פסק דין

בפני תביעה לפינוי מושכר בטענה לעיכוב בתשלום דמי השכירות.

תמצית הרקע העובדתי

1. התובע הינו חבר אגודה במושב מיטב, בעל זכויות החכירה של נחלה חקלאית ובה מצויים ביתו ובית נוסף ששימש את אמו המנוחה ז"ל.
2. בתאריך 9.7.2021 חתמו התובע והנתבעים על הסכם שכירות בלתי מוגנת לתקופה בת 12 חודשים החל מיום החתימה ועד ליום 14.7.2022. ההסכם הינו ביחס לדירת מגורים בת 3 חדרים ואשר מצויה בנחלה השייכת לתובע.
3. בין היתר, נקבע בהסכם כי דמי השכירות בסך של 2,800 ₪ ישולמו בכל ה- 1 לחודש עבור אותו החודש. תשלום זה אינו כולל תשלומי מים, חשמל וארנונה. בהסכם התחייבו הנתבעים, כי ישלמו את דמי השכירות ביום שנקבע לכך עד השעה 10:00 בבוקר.
4. נטען, כי כבר בחודש הראשון עיכבו הנתבעים את התשלום והחלו לבקשה פריסה של דמי השכירות החודשיים כך שישולמו במספר פעימות בכל חודש. התובע הסכים באופן חד פעמי לבקשה זו של הנתבעים אלא שמיד לאחר מכן הפכה בקשה זו להרגל.
5. מכאן התביעה שבכותרת.

טענות הצדדים

6. התובע טען, כי הנתבעים מפרים את הסכם השכירות ואינם משלמים את דמי השכירות במועדם כקבוע בהסכם. בנוסף נטען, כי מהמסמכים שהוגשו על ידי הנתבעים עצמם, במהלך הדיון בתיק שבכותרת, התברר כי הנתבעים חייבים כספים גם למועצה האזורית הגלבע בגין תשלומי ארנונה.

עמוד 1



7. **מנגד**, הנתבעים טענו, כי שילמו את כל הסכומים הנדרשים בהתאם לחוזה השכירות וכי מועדי תשלום דמי השכירות סוכמו מראש עם התובע. כן נטען, כי התובע מסרב לתקן ליקויים במושכר וכי הנתבעים מתגוררים בנכס בתת-תנאים ובמצב המסכן את בריאותם.

ראיות הצדדים

8. מטעם התביעה הוגש תצהיר עדות ראשית של מר יצחק יאיר.
9. מטעם הנתבעים הוגש תצהיר עדות ראשית משותף של שני הנתבעים. לדיון במעמד שני הצדדים התייצב רק מר משה חלבני, והוא נחקר נגדית על תצהירו. הנתבעת 2 ביקשה לא להתייצב לדיון מטעמים רפואיים ובקשתה נענתה בחיוב.

דין והכרעה

10. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשאלה האם הופר הסכם השכירות שנחתם בין הצדדים.
11. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים ולאחר שמיעת העדויות של המצהירים, הגעתי למסקנה, כי הסכם השכירות הופר על ידי הנתבעים. אבהיר.
12. בסעיף 4(ד) להסכם השכירות (צורף כנספח 1 לכתב התביעה) סוכם בין הצדדים, כי דמי השכירות ישולמו בראשון לכל חודש. בסעיף 4(ג) להסכם השכירות התחייב השוכר, " ... לשלם את דמי השכירות בכל יום תשלום ועד ולא יאוחר משעה 10.00 בבקר שאחרת יחויב בתשלום הפרשי הצמדה של יום נוסף אם ידרוש זאת המשכיר". בנוסף לכך, בסעיף 4(ו) הסכימו הצדדים, כי " ... אחור מעבר ל- 4 ימים בתשלום סכום מן הסכומים הנקובים בהסכם זה ובמיוחד הסכומים לפי סעיף זה יהווה הפרה יסודית של ההסכם ואשר יזכה את המשכיר לבטל הסכם זה ולדרוש את פינוי השוכר מן הדירה לאלתר ...".
13. התובע הודה, כי לגבי החודש הראשון הוא נענה לבקשת הנתבעים והסכים לקבל את דמי השכירות באיחור. אך משראה, כי הדבר חוזר על עצמו בחודשים לאחר מכן, הוא ביקש להפסיק זאת ועמד על קבלת תשלום דמי השכירות בהתאם לקבוע בהסכם (ראו, נספח 2 לכתב התביעה).
14. התובע הצהיר, כי בכל החודשים עד לחודש דצמבר 2021, דמי השכירות שולמו במספר פעימות ולא ב- 1 לחודש, כמתחייב בחוזה השכירות. עדותו של התובע לא נסתרה על ידי הנתבעים ולא הופרכה.
15. ממסמכים שהוגשו על ידי הנתבעים עלה, כי דמי השכירות עבור חודש ספטמבר 2021 שולמו באופן חלקי ביום 31.8.2021 כאשר יתרה בסך של ₪ 900 הובטח על ידי הנתבע לשלם עד לתאריך 11.9.2021 (ראו, הודעת הנתבעים מיום 27.2.2022, הליך מספר 7).
16. מעיון בהודעת טקסט ששלח התובע לנתבע 1 (צורפה כנספח 2 לכתב התביעה) עולה, כי בחודש דצמבר 2021 ביקש התובע להפסיק פרקטיקה זו של עיכוב בתשלום דמי השכירות.
17. על אף בקשת התובע, הנתבע 1 הודיע, כי אינו יכול לשלם בכל 1 לחודש ולמעשה התעלם מהתחייבותו על פי הסכם השכירות. בפועל, בכל חודש, הנתבעים שילמו את דמי השכירות במועדים שהתאימו להם אף

שהדבר עומד בניגוד להסכם השכירות.

18. כך, דמי השכירות עבור חודש ינואר 2022 שולמו באיחור של יום אחד, בניגוד לחוזה השכירות. גם עבור חודש פברואר 2022 דמי השכירות לא שולמו כנדרש בחוזה השכירות. הנתבעים לא שילמו את דמי השכירות עבור חודש פברואר 2022 לכל הפחות עד יום 16.2.2022, גם לאחר הגשת כתב התביעה שבכותרת. התובע ציין, כי אינו מוכן לקבל חלק מדמי השכירות. הודעת הנתבעים בהקשר זה, במסגרת הבקשה לדחיית מועד הדיון שהוגשה ביום 14.2.2022 מוכיחה, כי הנתבעים לא פעלו בהתאם לחוזה השכירות ולא שילמו את דמי השכירות במלואם עד ל- 1 לחודש בשעה 10:00 בבוקר.

19. יודגש, כי טענת הנתבעים להסכמה מצד התובע לעיכוב בתשלום דמי השכירות מדי חודש מהווה עדות בעל פה כנגד מסמך בכתב. לאחר בחינת טענות הנתבעים מצאתי, כי לא עלה בידי הנתבעים להוכיח הסכמה גורפת מצד התובע לתשלום דמי השכירות באיחור, בניגוד למה שנקבע בהסכם השכירות.

20. הנתבעים טענו בכתב ההגנה, כי התובע הציג הודעות חלקיות והעלים את ההודעות בהן אישר להם לשלם את דמי השכירות בשני חלקים ואיך שמתאים להם. לא ברור מדוע הנתבעים לא יכלו להציג את ההודעות "החסרות", הרי אותן הודעות התקבלו בטלפון שלהם והיו בהחזקתם. טענת הנתבע 1, לפיה מחק את התובע מאנשי הקשר ועקב כך נמחקו כל ההודעות, נטענה בעלמא, ללא תימוכין והטענה אינה עולה בקנה אחד עם השכל הישר. לא ניתן כל הסבר המניח את הדעת למחיקת התובע מאנשי הקשר של הנתבע, אף בהנחה כי יחסי הצדדים עלו על שרטון.

21. הנתבעים טענו בכתב ההגנה, כי התובע הוא שפנה אליהם וביקש לשנות את מועדי התשלום מתוך התחשבות בהם ובמצבם הכספי הקשה. טענה זו לא הוכחה ולו בראשית ראיה. ככל שנכון הדבר, שהתובע הוא שביקש לשנות את מועדי התשלום מתוך התחשבות במצבם של הנתבעים, לא עלה בידי הנתבעים להצביע על הסיבה לשינוי בעמדתו של התובע. זאת להעיר ולציין, כי במהלך העדויות בתיק עלה, כי הנתבעים אף לא עדכנו את התובע, במועד החתימה על הסכם השכירות, כי הם החלו בהליך של חדלות פירעון והגישו טפסים לצורך תחילת הליך כאמור.

22. הנתבעים טענו להפרת חוזה השכירות מצד התובע והרעת תנאי השכירות, בין היתר, חניית הרכב הפרטי שלהם בכביש הראשי, בילוש אחריהם מתי יוצאים משטח המושכר ואף נטילת מתקן ייבוש הכביסה. למיותר לציין, כי הנתבע 1 לא חקר את התובע על כך בחקירה הנגדית ולא הוצגה על ידי הנתבעים ולו ראשית ראיה להוכחת טענות אלה, בדבר הפרת חוזה השכירות מצד התובע.

23. בנוסף, הנתבעים טענו כי התובע הפסיק לטפל במושכר ולתקן נזקים המסוכנים לבריאות, כגון הצפת מים בשירותים. כן נטען, כי הם חיים בתת-תנאים, סירחון, ריקבון, מחלות עם מקקים ויתושים ואף הגדירו את המושכר "כדיר חזירים". עוד נטען, כי עקב כך הם לא משתמשים בחצי מהבית ואף נאלצו לזרוק סל קניות בסך של 500 ₪. טענות אלו הועלו בעלמא ולא הוכחו כדבעי. התמונות שצורפו של ידי הנתבעים, להוכחת קיומם של ליקויים במושכר ותנאים לא סבירים למגוריהם, אין בהן כדי להצביע על ליקויים חמורים במידה שתוארה על ידי הנתבעים. לא ברור מן התמונות מתי הופיעו לראשונה סימני הרטיבות וה"טחב" ומתי צולמו התמונות. זאת, בפרט בשים לב, כי הסכם השכירות נחתם בחודש יולי 2021 וטרם חלפה עונת גשמים אחת לפחות. משכך, על פניו נראה, כי הטענות לליקויים במושכר הועלו לצורך הליך זה בלבד.



24. הנתבעים טענו, כי עיכבו תשלום דמי השכירות עד לסיום טיפול התובע בליקויים במושכר. כך, הוצע לתובע תשלום דמי שכירות בסך של 2,400 ₪ עד שיטפל במושכר אך התובע סירב לקבל את הסכום החלקי. בהקשר זה יצוין, כי טענת הנתבעים לעיכוב תשלום דמי השכירות עד לתיקון ליקויים במושכר עלתה רק במסגרת ההליך דן ולא נמצא לה כל תיעוד טרם הגשת התביעה, בין בכתב ובין בהודעת טקסט כזו או אחרת. בנוסף, אף שנמצא כי בכל החודשים עד לפברואר 2022 תשלום דמי השכירות בוצע שלא בהתאם לחוזה השכירות, טענה זו לתשלום חלק מדמי השכירות עלתה רק בנוגע לדמי השכירות עבור חודש פברואר 2022, החודש בו נפתח ההליך שבכותרת.
25. לאור כל האמור לעיל, ולאחר בחינת המסמכים והעדויות בתיק, הגעתי למסקנה, כי הנתבעים הפרו את חוזה השכירות ולא שילמו את דמי השכירות במועד, בהתאם להתחייבותם בחוזה השכירות. על כן, התובע זכאי לסעד של ביטול הסכם השכירות ומתן צו לפינוי הנתבעים מהמושכר.
26. למעלה מן הצורך אציין, כי מהעדויות שנשמעו בתיק עלתה תמונה עגומה של היחסים בין הנתבעים לתובע.
27. הנתבעים טענו ליחס מעליב ומזלזל מצד התובע. בכתבי הטענות ובבקשות שהוגשו מטעמם, הנתבעים לא חסכו בתיאורים ובגידופים כלפי התובע ובת זוגו. בנוסף טענו, כי הם חיים בפחד מהתובע ואף ביקשו נוכחות של משמר בתי המשפט בדיון שהתקיים במעמד שני הצדדים. כן נטען, כי הוגשו תלונות למשטרת ישראל.
28. התובע טען, כי התנהלות הנתבעים הביאה לפגיעה נפשית בבנו, אשר מסרב לצאת מהבית עקב התנהלות הנתבעים, הקללות והגידופים כלפיו. בנוסף טען, כי התנהלות הנתבעים אף חייבה אותו לפנות בהליך לצו למניעת הטרדה מאיימת (ה"ט 36297-01-22).
29. הנתבעים שכרו מהתובע דירה הממוקמת בקומה התחתונה של ביתו של התובע בנחלה חקלאית במושב. קיים קשר אינהרנטי בין הדירות, קיימת חצר משותפת וקיימת מדרכת גישה לבתי אלו. הנסיבות הקיימות ולאור היחסים העכורים שנוצרו בין התובע כמשכיר והנתבעים כשוכרים, אינן מאפשרות המשך יחסי שוכר-משכיר נאותים וסבירים.
30. לאור כל האמור לעיל, ולאחר שבחנתי את טענות הצדדים ושמעתי את עדותם וחקירתם הנגדית של המצהירים, הגעתי למסקנה, כי הנתבעים הפרו את הסכם השכירות באופן המצדיק מתן צו לפינויים מהמושכר.

סוף דבר

31. לאור כל האמור לעיל, הגעתי למסקנה, כי דין התביעה להתקבל.
32. משכך, אני מורה לנתבעים לפנות את המושכר ולהשיב את החזקה בו לידי התובע כשהוא פנוי מכל אדם או חפץ השייך לנתבעים וזאת עד לא יאחר מיום 10.5.2022.
33. הנתבעים יישאו בהוצאות התובע בגין האגרה ששולמה בסך של 669 ₪ וכן בגין שכ"ט עו"ד בסכום כולל של 6,000 ₪. סכומים אלו ישולמו בתוך 30 יום מהיום, אחרת יישאו הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד למועד התשלום בפועל.



המזכירות תעביר העתק פסק דין לצדדים

זכות ערעור כחוק

ניתן היום, י"ז ניסן תשפ"ב, 18 אפריל 2022, בהעדר הצדדים.