

ת"פ 41703/07 - אסף דרורי נגד אייל הולצמן, רותי הולצמן

בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 41703-07 דרורי נ' הולצמן ואה'

לפני כבוד השופטת עדנה יוספי-קוזין
תובע אסף דרורי

נגד נתבעים 1. אייל הולצמן
2. רותי הולצמן

ב"כ התובע - עו"ד רוזנצוייג צבי

ב"כ הנתבע - עו"ד ויקטור גבאי

פסק דין

א. מבוא וטענות הצדדים

1. תביעה לפינוי מושכר.
2. ביום 4.8.2020 נחתם בין התובע לנתבע 1 הסכם שכירות ("הסכם השכירות" או "ההסכם").
במסגרת ההסכם התובע השכיר לנتابעים בית ברוחוב זמורה 1א' בשוהם (גוש 4617 חלקה 87 מגרש ("הבית" או "המושכר").
3. תקופת השכירות שנקבעה בהסכם היא לשושן שנים, מיום 1.9.2020 ועד יום 31.8.2023. לנتابעים ניתנה אופציה להארכת תקופת השכירות בשלוש שנים נוספת, מיום 1.9.2023 ועד יום 31.8.2026 ("תקופת האופציה").
4. תקופת השכירות (שלוש שנים) תמה. צדדים חלוקים בשאלת זכאות הנتابעים למימוש האופציה.
לטענת התובע, הנتابעים הפרו את הוראות ההסכם וכן הם אינם זכאים למימוש האופציה. לטענת הנتابעים, טענות התובע הן טענות סרק. לטענתם, אף אם מדובר בהפרות טענות התובע, הן אין הפרות יסודיות המKENות פנוי המושכר. לטענתם, הבית היה רצוף ליקויים ועל מנת להימנע מלתקן אותם התובע מתחמק מהתחייבתו לאפשר לנتابעים למש את האופציה העומדת לזכותם.

.5. כמפורט להלן, הנتابעים אינם זכאים למימוש אופציה. זאת לאור האמור ברישא לסעיף 6 להסכם (הוא סעיף האופציה), ולאור הפרת סעיפים 15 ו- 18 להסכם. על כן, דין התביעה להתקבל.

ב. דין

ב(1) מבוא

.6. בסעיף 6 להסכם נקבע:

"**אם יעמוד השוכר בכל תנאי החוזה ללא יצא מן הכלל, תינתן לשוכר אופציה לשכור את המושכר לתקופות נוספת של 36 חודשים החל מיום 01/09/2023 ועד ליום 31/08/2026, וכפוף לכך כי השוכר יודיע למשכיר בכתב 120 ימים מראש על מימוש תקופת האופציה,**".

.7. ביום 17.4.2023 הנتابעים שלחו לתובע מכתב בו הודיעו על מימוש האופציה (נספח ג' לכתב התביעה). הנتابעים עמדו, אפוא, בתנאי הקבוע בסעיף 6 להסכם, לפיו עליהם להודיע בכתב 120 ימים מראש על מימוש האופציה.

.8. לטענת התובע, הנتابעים הפרו את ההסכם כדלקמן:

א. קדחו חורים בΡΙΖΟF ובΑΡΙΤΗ χούץ לצורך בניה פרגולה, ללא קבלת אישור מראש מההתובע.
ב. התקינו נקודת טעינה לרכב חשמלי, ללא קבלת אישור מראש מההתובע, ולא הסירו את נקודת הטעינה כדרישת המועצה המקומית.

ג. התקינו דשא סינטטי במרפסת ללא קבלת אישור מראש מההתובע, תוך פגיעה בניקוז וגרימת נזקי רטיבות.

ד. תחזקה לקויה של הבית: אי ניקוי המסננים (פילטרים) של המזגן; אי ניקוי החצרות האנגליות שגרם לסתימת פתחי הניקוז; שימוש ליקוי בתריס חשמלי; שימוש בכוח רב בזרוע המתכת של דלת החניה שגרמה לעיוות.

ה. עשו שימוש אחר בחניה בנגדו לחוק העזר העירוני. עקב לכך, התובע נקרא מספר פעמים למחאלקת הפיקוח במועצה המקומית על מנת לתת דין וחשבון.

.9. סעיף 15 להסכם קובע:

עמוד 2

כל הזכויות שמורות לאתר פסק דין - verdicts.co.il

"**השוכר מתחייב להחזיק את המושכר במצב טוב, תקין ונקי.**

א. השוכר מתחייב לתקן ומיד על חשבונו כל נזק או קלקלות במושכר ובמטלטין שבו או בכל מתקן מתקני.

ב. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי הבית במצב חדש והוא מתחייב להסביר את המושכר למשכיר בתום תקופת השכירות במצב כפי שהוא בעת חתימת הסכם זה, למעט במקרה כתוצאה שימוש סביר.

ג. השוכר יdag לתקינות המערכות והמטלטין שבבית ובכלל זה יdag לניקוי הפילטרים של המזגן שבבית באופן קבוע.

ד. ...

ה. השוכר מתחייב לא לקודח באירועים הן בדירות והן ברצפה בכל שטח המושכר לרבות קירות חוץ, מרפסות, ארון מטבח, ארון אמבטיה, דלתות ומעקות ללא אישור מראש.

ו. כמו כן ידוע לשוכר כי כל השקעות שיבצע במושכר וזאת כמפורט לאחר אישורו של המשכיר לא ייחשבו כדמי שכירות /או דמי מפתח ויישו חלק בלתי נפרד מהמושכר וכי השוכר לא יהיה רשאי לדרוש תשלום כל שהוא בגין השקעותיו במושכר, מוסכם ומוצהר כי בתום תקופת השכירות כל מה שקבע באירועים יהיה חלק מהמושכר.

ז. המשכיר מצידו יתקן רק נזקים ו/או קלקלות במושכר אשר יתגלו במהלך תקופת השכירות ואשר אינם אפשריים שימוש במושכר ומתקני ואשר החובה לתקן חלה עליו ממשכיר וזאת תוך זמן סביר מיום דרישת השוכר בכתב (צנרת המים, דוד שימוש, מגנים וחשמל).

"..."

סעיף 18 להסכם קובלע:

"השוכר מתחייב:

- א. ...
- ב. לשומר על ניקיון המושכר, החצר, החניה, הגינה, וכל שאר המקומות המשותפים להם ולשאר דיירי הרחוב.
- ג. לא לשנות את המושכר /או את מבנהו בכל אופן שהוא, וכן לא להוסיף לו כל מבנה או תוספת, וכן לא להוציא כל חפץ מהחפצים שבמושכר ללא קבלת רשות לכך מעת המשכיר בכתב מראש.
- מביי לגרוע בנסיבות האמור הרי מובהר כי כל תוספת שיוסיף השוכר /או כל שיפור שיכניס במושכר אשר המשכיר לא הורה על הסרתם, יחשבו כרכשו של המשכיר והשוכר לא יהיה זכאי לתבוע בגין כך כל הוצאה שהוצאה. ואולם, המשכיר יהיה רשאי לדרש מהשוכר לסלק כל תוספת או שיפור או שינוי כאמור על חשבונו של השוכר ולהסביר את המצב לפחותו במקרה כי תהיה בעת קבלת

המושכר.

ד. ...

ה. לא להשתמש במושכר או לעשות או להרשות לעשות או לגרום כל מעשה בלתי חוקי ואסור עפ"י דין ו/או כל מעשה הטעון היתר עפ"י דין".

10. בסעיף 33 להסכם נקבע כי סעיפים 15 ו- 18 להסכם הם סעיפים עיקריים ומהותיים, שהפרתם מוחשב להפרה יסודית.

(ב2) התקנת פרגולה ועמדת טעינה לרכב

11. לאור ההוראות הנ"ל בהסכם השכירות, התקנת פרגולה בחצר הבית והתקנת עמדת טעינה לרכב, ללא אישור התובע, מהווים הפרה יסודית של הרסכם, שכן הם בניגוד לאמור בסעיפים 15(ה) ו- 18(ג). כאמור, בסעיף 33 להסכם נקבע כי הפרת סעיפים אלה היא הפרה יסודית. לטענת הנتابעים, התקנות בוצעו בהסכמה התובע. כמפורט להלן, על פי הראיות, הנتابעים לא קיבלו את הסכמת התובע לתקנות הנ"ל.

12. בתצהירו טען התובע כי הנتابעים ידעו כי קיימת תשתיית התקנת פרגולה, אך הם לא השתמשו בתשתיית הקיימת וקדחו בחיפוי הקיר ובריצוף הקיימים, על אף שהדבר נאסר עליהם בהסכם. עוד טען, כי הlin בפניהם על כך, וכי נתבע 1 ("הנתבע") הסביר לו כי על פי המתkin, השיפוע לא טוב והבית נבנה עקום, אך התובע שב ואמר לו שהוא לא בסדר שלא ביקש אישורו לתקנה זו.

13. עדות התובע בחקירה נגדית תאמה את תצהירו. התובע טען בעדותו בחקירה נגדית כי הוא ראה את הפרגולה שבניו הנتابעים בחודש הראשון לשכירות, והוסיף כי אמר לנتابעים שעלהם להחזיר את המצב לקדמותו (פרוט' עמ' 4 ש' 29-21). אשר לעמדת הטעינה לרכב, התובע טען כי הוא ראה אותה לראשונה במאי 2023, וכי הנتابעים לא השתמשו בתשתיית הקיימת אלא משכו חשמל מהמרפסת וקדחו חורים בחיפוי ללא הסכמתו (פרוט' עמ' 5 ש' 36-34).

14. בכתב ההגנה נטען כי הנتابעים לא קדחו באրיחי החיפוי, אלא התקינו את הפרגולה ללא פגעה באրיחי החיפוי, וכי ככל מקרה ההתקנה הייתה בידיעת התובע. בחקירהו הנגדית תחילת הנtabע טען שאין בידו אישור בכתב ל התקנת הפרגולה, אך התובע ואשתו התארחו אצלם בבית ולא נאמר על ידם שיש בעיה עם הפרגולה, שעולתה הייתה 30,000 ש"ח. בהמשך חקירתו, כשעומת עם העובדה, לפיה בהסכם כתוב מפורשות שאין לקדוח באրיחים, טען שלפרגולה הייתה הסכמה בעל פה; כי הקדחות בוצעו בין החיפויים, וכי בסיום השכירות יחזירו את המצב לקדמותו.

הנתבעים לא הציגו כל ראייה להוכחת טענתם, לפיה הם פנו אל התובע מראש וקיבלו את הסכמתו להתקנת הפרגולה. טענתם גם נשלה על ידי התובע. התובע טען כי לא זאת בלבד שהוא לא נתן הסכמתו לביצוע העבודות הנ"ל, אלא שהוא אף מחה על ביצועו כשנודע לו אודותיהן. לא נמצאה כל סיבה שלא קיבל את עדות התובע עדותות כנה ומהימנה. ודאי שלא נמצאה כל הצדקה להעדיף את עדות הנתבע, בה נמצאו פגמי מהימנות, על פני עדות התובע. על פי דברי הנתבע עצמו, הוא היה מודע לכך שלצורך ביצוע התקנות הנ"ל היה עליו לקבל את הסכמת התובע. בנסיבות אלה ולאחר דרישת סעיף 15(ה) להסכם, במסגרת התנהלות אחראית של הנתבעים, היה מצופה מהם לבקש מהתובע מראש אישור בכתב להסכם. הם לא עשו כן. מהעדויות ניתן היה להתרשם שהנתבעים העמידו את התובע בפניו עובדה עת התקינו את הפרגולה. חיזוק למסקנה זו מצוי באימרת הנתבע, לפיה אם הוא גר בבית 6 שנים הוא **"יכול להתאים את הבית שלו"**. באשר לעמדת הטענה, הנתבע אישר בפה מלא כי הוא כלל לא ביקש אישור לכך מהתובע. בכך אישר, למעשה, כי הטענה בכתב ההגנה, לפיה התובע נתן הסכמתו להתקנה זו, היא טעונה כזבנית. (פרוט' עמ' 7 ש' 31-13).

הנתבע טען כי התובע ידע ואישר את התקנת הפרגולה משום שהגיע לבקרים כשהיחסים בין הצדדים היו טובים ולא העיר על כך. גם בטענה זו אין כדי להוכיח את ביצוע התקנות. זאת לאור סעיף 35 להסכם בו נקבע: **"אי הגבהה ו/או הימנענות מנקייה פעלולה כלשהי ו/או הפעלת זכות כלשהי ו/או מתן ארכה כלשהי ע"י המשכיר לא ייחשבו ולא יתרשו כויתור מצד המשכיר ו/או כעובדות היוצרות כנגדו מניעות ו/או השתק מחמת התנהגות או בדרך אחרת ביחסו עם השוכר."**.

ב(3) תחזוקת הבית

כמפורט להלן, הנתבעים הפכו חובתם להחזיק את המושכר במצב טוב, תקין ונקי (סעיפים 15 ו- 18(ב) להסכם). הנתבעים כשלו בתחזוקת המזגן, תחזוקת תריסים, וניקיון החצרות האנגליות.

матעם התובע הוגש תצהיר מר יורי גורביץ', אשר התקין את מערכת המיזוג בבית. מר גורביץ טען בתצהיריו כי הוא ביקר בבית לאחר שביום 26.9.2021 קיבל תלונה על שהמזגן נוזל, וראה שהמסננים לא נוקו. לדבריו, הסביר לנבעים לנוקותם והראה להם כיצד לעשות זאת. לטענתו, ביום 24.2.2022 הגיע לבית שוב לאחר תלונה שהמזגן נוזל וראה כי המסננים לא נוקו מאז הטיפול הקודם. לטענתו, מצא שתעלות היקוץ תקינות. על פי הכתובות לצורפה לתצהירו, התובע כתב לנבע עלי פי בדיקת מר גורביץ, סיבת התקלות היא אי ניקוי המסננים. הנתבע טען כי מדובר בעיה אחרת אך לא הובאה ראייה להוכחת בעיה אחרת. בחומר הדעת שהגישו הנתבעים נתען כי מזגן כלל אין מסננים. לא פורטה בחומר הדעת בעיה אחרת במזגן. מכל מקום, לא נמצאה כל סיבה שלא קיבל כנוכנה את עדותם של מר גורביץ אשר נתמכה בעדות התובע (פרוט' עמ' 3 ש' 36-34, עמ' 4 ש' 1-3).

עוד הוגש מטעם התובע תצהיר מר אליל כהן אשר ביצע בבית עבודות אינסטלציה. על פי תצהירו של מר אליל כהן, ביום 27.11.2020 הוא בדק תלונה על הצפת החצרות האנגליות בבית, ומצא כי הבירוב

סתום בשל לכלוך עליים. ההתכתבות שצורפה לTCP הUIDה כי התובע מסר את ממוצאו של מר כהן לנتابע שקיבל אותם.

.20 עוד הוגש מטעם התובע TCP מר משה כהן, אשר ביצע את עבודות האלומינום בבית. בתצהירו טען מר כהן כי בשני ביקוריו בבית, ב- 1.7.2021 ובעברואר 23, נוכח כי הביעות בתריס נבעו מסגירתו על חף שגרם לתריס לזרז מהמסילה. על פי ההתכתבות שצורפה לTCP, הנتابעת הודה כי הנتابעים סגרו את התריס על חף. הנتابעים לא הוכיחו כי הביעת בתריס נבעה מכך שהמנוע לא נשא את משקל התריס, טענה שנطענה לראשונה בסיקומיהם. (ראו גם עדות התובע בפרק' עמ' 4 ש' 4-3).

.21 על פי ההתכתבויות, היו ניסיונות רבים מצד התובע לתקן הרטיבות מהמרפסת, אך ללא הצלחה. הבהיר כי הנتابעים נענו באופן חלק בלבד להצעת אנשי מקצוע לתקן תקלות בבית עוד הבהיר כי הנتابעים לא הסכימו לשלם עבור תיקונים שהיו באחריותם, אף שנרגמו בשל תחזקה לקויה מצדם, כגון תיקון התריס, המזגן וניקוי החצרות האנגליות. (פרק' עמ' 6 ש' 30-28, עמ' 8 ש' 31-33). על פי ההתכתבויות ועדות התובע, הנتابעים לא הסכימו לשלם עבור תיקונים למראות שהיא מדובר בתיקונים שבאחריותם על פי ההסכם (פרק' עמ' 3 ש' 36-34, עמ' 4 ש' 1-4, עמ' 4 ש' 34-36).

.22 הנتابע טען בעדותו בחקירה הנגדית כי התובע אמר שלא משתלים לו שהנתבעים ישארו בבית עוד 3 שנים כי המחיר עלה ב 20%. (פרק' עמ' 8 ש' 5-2). גם טענה זו אינה מהימנה. הטענה נשמעה לראשונה בעדות הנتابע בחקירה הנגדית. היא לא נזכרה בכתב ההגנה וגם לא במסמך ב"כ הנتابעים. בכתב ב"כ הנتابעים נטען כי הנتابעים פנו לתובע פעמים רבות לטפל בתקלות אך הוא התנער מאחריות, ובמהלך ביקור בעלי המקצוע הוא ניסה לשכנע שאין מדובר בבלאי אלא בתקלות באחריות הנتابעים. (נספח ג' בכתב התביעה). לא זאת בלבד שהנתבעים לא הוכיחו טענותם, לפיה התובע ניסה להתחמק מתיקון ליקויים, הבהיר ההperf מכך. כמפורט לעיל, התובע שלח לבית חזור ושנה, על חשבונו, בעלי מקצוע שונים על מנת לבדוק תלונות ולתקן תקלות.

.23 הנتابעים הילינו רבות על ליקויים במושכר ואף טענו שאין ראוי למגורים. מעבר לכך שטענתם נסתרה מחוות הדעת שצרכו, טענתם אינה מתישבת עם העובדה, לפיה לאחר שלוש שנים מגורים בבית שבו ליקויים רבים ושניים ראוי למגורים,قطעתם - הם מעוניינים להמשיך לגור בו שלוש שנים נוספות.

.24 עוד טענו הנتابעים כי הם השקיעו מכספם בבית. ב"כ הנتابעים טען בסיקומיו כי הנتابעים השקיעו במושכר כ- 100,000 ש"ח בגין, 50,000 ש"ח בפרגולות, כ- 35,000 ש"ח בארון לנישה, 15,000 ש"ח בגופי תאורה ועוד השקעות המסתכמות במליאן ש"ח. (פרק' עמ' 10 ש' 35-31). הטענה היא בעלים. הנتابעים לא הגיעו כל ראייה שיש בה להעיד על הוצאה כלשהי מכיסם לטובת ההשקעה בנכס, ולא כל שכך לסכומים הנכבדים שנטענו כאמור בעלים.

(ב) השימוש בחניה

.25. בסעיף 17 להסכם נקבע: "השוכר מתחייב למלא אחר כל חוק, תקנה, או חוק עזר, בקשר למושכר או החזקתו או השימוש בו; השוכר מתחייב שלא לעשות ולא להרשות שיעשו במושכר ו/או בקשר אליו, כל דבר העולם להוות מפגע או מטרד."

.26. בסעיף 18(ה) נקבע: "לא להשתמש במושכר או לעשות או להרשות לעשות או לגרום כל מעשה בלתי חוקי ואסור עפ"י דין ו/או כל מעשה הטוען היתר עפ"י דין".

.27. המכתבים אשר נשלחו אל התובע מأت הרשות המקומית (נספחים ה', ו' לכתב התביעה ומוצג ת/1), מעידים כי הנتابעים הפכו סעיפים אלה בהסכם. המכתבים נשלחו בתאריכים 14.10.2020 וביום 10.6.2021. במכتب מיום 10.6.2021 נכתב: "בתאריך **14.10.2020 נשלח אליכם דוח מפקח זימון לגבית גרסה מצ"ב** בנוגע לביטול שטח החניה זמורה 1 א בגיןוד לחוק תכנון ובניה. עד היום לא טיפולם בחריגת. עליכם להסיר את החריגת לפנוט את החפצים ולהתאים את החניה לחוק התכנון והבנייה וזאת תוך **21 מיום** קבלת מכתב זה ולהודיע לחותם מטה. אי ביצעו דרישת הפיקוח יגרום להעברת הטיפול בתיק לידי תובע המועצה, להגשת כתב אישום או להסדר מותנה תוך הטלת קנס. התראה נוספת לא תשלח.". על פי עדות התובע ותצלומים שהציג בדיון, גם נכון למועד הדיון ההפרה הנ"ל לא תוקנה והנתבעים ממשיכים לעשות בחניה שימוש לגינה (פרקוט' עמ' 5 ש' 11-13)

.28. לאור סעיף 33 להסכם, מדובר בהפרה יסודית. נוסף לכך, מדובר גם בהפרה של סעיף 17 להסכם.

ג. סיכום

.29. הנتابעים הפכו את הסכם השכירות שורת הפרות. הפרות המרכזיות והמשמעותיות הן הקידוחים בקריות חיצוניים של הנכס ובריצפת הנכס. זאת בגיןוד גמור לתנאי ההסכם, מבלתי לביק וممילא מבלי לקבל את אישור התובע או הסכמתנו. הפרה משמעותית נוספת נוגעת לשימוש הבלתי חוקי בחניה. היה מצופה מהנתבעים לחדר מהשימוש הבלתי חוקי בחניה לכל היאור עם זימונו של התובע בפעם הראשונה לרשות המקומית לבירור בגין השימוש כאמור בחניה, הם לא עשו כן, והרשות המקומית זימנה בשנית את התובע, בהיותו הבעלים של הנכס, לסור לבירור וממן הסברים. גם לאחר זאת, הנتابעים לא חדרו מהשימוש המפר. קושי מהותי נוסף בהתקנות הנتابעים נועד בהצברותן של ההפרות הרבות כמפורט לעיל.

.30. בסופו של יום מדובר בקניינו של התובע, ואין לא סיבה, ודאי שלא הצדקה, בנסיבות המתוארות וההפרה החד משמעית של הסכם השכירות, לכפות על התובע המשך מגורייהם של הנتابעים בנכס.

לאור ההפרה היסודית של תנאי ההסכם ולאור התנאי המפורש ברישא לסעיף 6 להסכם, הנتابעים אינם זכאים להארכת ההסכם. הפרות בעניין התקנת הפרגולה ומתקן הטעינה, כמו גם השימוש בחניה למטרת גינה, הן הפרות יסודיות גם בהתאם לסעיף 6 לחוק החוזים (טרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 ("חוק החוזים (טרופות")), בו מוגדרת "הפרה יסודית" כ"הפרה שניית להנחתה לגביה שאדם סביר לא היה מתקשר באותו חוזה אילו ראה מראש את ההפרה ותוכזותיה, או הפרה שהוסכם עליה בחוזה שתיחס ליסודית; תנאי גורפת בחוזה העושה הפרות להפרות יסודיות ללא הבחנה ביןיהן, אין לה תוקף אלא אם הייתה סבירה בעת כריתת החוזה".

- .30. על כן, הבחנה מתקבלת.
- .31. לאחר ששלמתי את האינטרסים של שני הצדדים, ועל מנת לאפשר לנتابעים זמן להתארגנות, תינתקו לנتابעים שהות בת 30 יום לפניו המושך.
- .32. לפיך, הנتابעים יפנו את המושך, בית ברחו בזמורה 1א בשוהם, גוש 4617 חלקה 87 מגרש 637 וחזרו את החזקה בו לידי התביעה כשהוא פניו מכל אדם ומכל חוץ השיר לנتابעים, עד ליום .8.2.2024
- .35. הנتابעים ישלמו לתובע הוצאות משפט בסך של 10,000 ש"ח.

המציאות תמציא את פסק הדין לב"כ צדדים.

ניתן היום, כ"ח בטבת תשפ"ד, 09 ינואר 2024, בהעדר הצדדים.