



ת"פ 47525/04/22 - דוד סלובוצקי נגד רותם שיטרית,שניר גד שטרית

בית משפט השלום בחיפה

תפ"מ 47525-04-22 סלובוצקי נ' שיטרית ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת חוה קלמפרר-מרצקי
תובע דוד סלובוצקי

נגד

נתבעים

1. רותם שיטרית
2. שניר גד שטרית

פסק דין

1. בפניי תביעה לפינוי מושכר, תביעה לפי פרק יב לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 (להלן: **"התקנות"**), במסגרתה ביקש התובע מבית המשפט להורות לנתבעים לפנות דירה בבניין ברחוב חביבה רייך 21 בחיפה, הידוע כגוש 11196 חלקה 8, שהינה בבעלותו (להלן: **"הדירה"**), ולהחזיר לו את החזקה בה.

טענות הצדדים:

2. בין הצדדים אין מחלוקת כי אלו חתמו על הסכם שכירות בלתי מוגנת ביום 15.7.2017, הסכם אשר הוארך לאחרונה ביום 26.8.2021 (להלן ובהתאמה **"הסכם השכירות והסכם ההארכה"**), ולפיהם הנתבעים שכרו את הדירה מהתובע, והתחייבו לשלם לתובע שכר דירה בשיעור של ₪ 4,850 לחודש.

3. התובע טען כי החל מתחילת שנת 2020 הנתבעים החלו לפגור בתשלומי שכר הדירה שהיה עליהם לשלם בהתאם להסכם השכירות והסכם ההארכה, וכי נכון למועד הגשת כתב התביעה חובם של הנתבעים בגין שכר הדירה עמד על ₪ 22,450 (להלן: **"חוב שכה"ד"**).

התובע הבהיר כי פנה לנתבעים פעמים רבות בדרישה לתשלום חוב שכה"ד שהלך ותפח ומשאלו לא פרעו את חובם, הוא שלח לנתבעים ביום 3.4.2022 הודעה על ביטול ההסכם. הנתבעים ענו בכתב לתובע, ובתגובה השיב האחרון כי היה והנתבעים לא יפנו את הדירה עד ליום 20.4.2022 תוגש כנגדם תביעה. משהדירה לא פונתה במועד, הוגשה התביעה שבפניי.

התובע הוסיף כי עובר להגשת כתב התביעה גילה כי כנגד הנתבעים מתנהלים הליכים משפטיים בגין חובות שצברו במהלך השנים. התובע פרט בתביעתו את ההליכים הנ"ל, חמישה במספר, שכוללים תיק פש"ר של הנתבע 1 (שנסגר), תיק פש"ר של הנתבעת 2 (שתלוי ועומד בפני בית המשפט המחוזי בחיפה), וכן פסק דין לפינוי דירת מגורים בגין אי תשלום שכר דירה, שניתן כנגד הנתבעים ביום 24.4.2017, קרי עובר לכריתת הסכם השכירות עם התובע.

התובע טען כי מנסיבות העניין נהיר שאין עסקינן בנתבעים שנקלעו לקושי כלכלי נקודתי ומנסים בתום לב לצמצם את חובם, אלא בנתבעים מתוחכמים, כהגדרתו, אשר במשך מעל לשנה הוליכו אותו שולל בהבטחות סרק, תוך ניצול טוב לבו, בידיעה כי לא יפרעו את חובם בגין שכר הדירה.



לאור האמור לעיל עתר התובע למתן צו לפינוי הנתבעים מדירתו בשל הפרה יסודית של ההסכם, קרי אי תשלום שכר דירה.

4. מנגד טענו הנתבעים בכתב הגנתם כי הם משלמים "באופן סדיר ורצוף", כהגדרתם, את שכר הדירה. עוד טענו הנתבעים כי במהלך תקופת השכירות המזגן בדירה התקלקל מספר פעמים, כי במשך כחודש מתקן החניה, שהינו חלק מהמושכר לא פעל, וכן כי דלת הממ"ד שבדירה אינה תקינה. לאור הליקויים הנ"ל טענו הנתבעים כי "מכל סכום אותו תובע התובע עפ"י הסכם השכירות, יש לבצע הפחתה ו/או לקזז פיצוי" (סעיף 9 לכתב ההגנה).

5. בהתאם להוראות התקנות, נקבע התיק להוכחות בתוך פחות מ-30 ימים ממועד הגשת כתב ההגנה, ליום 19.06.2022.

6. במהלך עדותו התייחס התובע לטענת הנתבעים בדבר ליקויים בדירה. התובע הבהיר כי הדירה הייתה דירה חדשה מקבלן, וכי אומנם במהלך שנת 2018 ושוב במהלך שנת 2019 היו בעיות עם המזגן בדירה, אך אלו תוקנו - התקלה הראשונה במסגרת האחריות של יצרן המזגן והשניה עת הוא דאג להחלפת המזגן. לגבי התקלה בחניית המכפל שבבנין ציין התובע כי זו טופלה ע"י ועד הבית, וכן ציין כי ככלל תקלה זו אינה רלוונטית לענייננו, משהמושכר עפ"י הסכם השכירות לא כלל חניה (עמ' 1 לפרוטוקול שורות 16-24).

עוד הבהיר התובע כי בתחילת 2020 החלו הנתבעים לפגר בתשלום שכר הדירה. התובע, מתוך התחשבות בנתבעים, הודיע לאלו כי לא יסכים לצבירת חוב שיעלה על 20,000 ₪, וכי עליהם לצמצם את יתרת החוב מעבר לתשלום שכר הדירה השוטף, אך הנתבעים לא שעו לפנייתו וצברו חוב שנכון ליום 19.6.2022 עמד על כ-32,000 ₪ (עמ' 1 ש' 28 - עמ' 2 ש' 2).

יצוין כי בחקירתו הנגדית התובע לא נשאל דבר על גובה החוב הנטען נכון ליום הגשת התביעה ו/או נכון למועד עדותו.

7. הנתבע 2 העיד כי במהלך שנה וחצי היו בעיות חוזרות ונישנות עם המזגן בדירה. הנתבע אישר כי הוא השתמש בחניית המכפל תקופת השכירות, אך טען שבחודשים הראשונים בהן שכרו הנתבעים את הדירה הם לא היו יכולים לעשות שימוש בחניה זו, וכן כי במהלך תקופת השכירות היו 'פעמים-שלוש' בעיות עם החניה. בנוסף טען הנתבע 2 כי דלת הממ"ד בדירה לא נסגרת כראוי, והדבר פגע ביכולת בנותיו להתלבש בחדר זה בו הן התגוררו (עמ' 3 לפרוטוקול ש' 15-31). בחקירתו הנגדית הודה הנתבע 2 כי הגם שדלת הברזל שבממ"ד לא היתה תקינה, היתה בחדר גם דלת עץ אותה כן ניתן היה לסגור (עמ' 4 ש' 34 - עמ' 5 ש' 1).

8. לשאלת בית המשפט האם בגלל ליקויים אלו הנתבעים לא שילמו שכר דירה, השיב הנתבע מס' 2 בשלילה, אך טען כי ביקש כי בשל ליקויים אלו ראוי שיתבצע קיזוז משכר הדירה. הנתבע 2 התבקש להצביע על משלוח הודעת קיזוז, והפנה את בית המשפט להתכתבות בינו לבין התובע, ובהמשך הבהיר כי ביקש מהתובע לבצע קיזוז של חלק מהחוב בגין ליקויים אלו, אך התובע לא הסכים (עמ' 3 ש' 31-33 ועמ' 4 ש' 32-36 - לעניין



סירובו של התובע לקיזוז בשל בעיה שנמשכה כחודש בחניית המכפל ראו התכתובת בין הצדדים מיום 11.3.2020 - חלק מת/1).

9. לאחר הנתבע 2 העידה אף אשתו, הנתבעת 1, אשר הודתה כי היא ובעלה לא שילמו כלל דמי שכירות בחודשים האחרונים, וכן הודתה כי עובר להגשת התביעה הנתבעים היו חייבים לתובע סך של כ-22,000 ₪ (עמ' 5 ש' 14-21).

10. לאחר שמיעת הצדדים נעשה ניסיון לפשר בין הצדדים, ומשזה לא צלח סיכמו באי כוחם את טענותיהם בעל פה.

ב"כ התובע הדגיש בסיכומיו כי הנתבעים לא שילמו ואינם משלמים את דמי השכירות חודשים רבים, כי נשלחה להם הודעת ביטול עוד בחודש אפריל והם אמורים היו להיות ערוכים למציאת דיור חלופי, ולכן ראוי להוציא כנגדם פסק פינוי לאלתר, וכן טען כי לנתבעים לא קמה זכות קיזוז במקרה דנן.

ב"כ הנתבעים הדגישה בטיעוניה כי הייתה הסכמה של התובע לצבירת חוב של עד 20,000 ₪ וכן כי לנתבעים קמה זכות קיזוז בגין הליקויים בדירה, ולכן, ונוכח הצהרת הנתבעים כי הם יפנו את הדירה ביום 30.7.22, אין כל עילה למתן צו לפינויים מהדירה.

דין והכרעה

11. אין מחלוקת כי הנתבעים שכרו את דירת התובע ביום 15.7.2017 ובתנאים שנקבו בהסכם השכירות, וכי הסכם ההארכה האחרון נחתם בין הצדדים ביום 26.8.21, ולפיו היה על הנתבעים לשלם לתובע **דמי שכירות חודשים בסך של 4,850 ₪**.

12. בניגוד לטענות הנתבעים, הוכח בפניי כי אלו לא שילמו את דמי השכירות "באופן סדיר ורצוף". עיון בתכתובות שנערכו בזמן אמת הן בין התובע לנתבע 1 והן בין התובעת לנתבעת 2 (ת/1 ו-ת/2 בהתאמה) מלמד בדיוק להיפך - החל מראשית שנת 2020 החלו הנתבעים לפגר בתשלומי שכר הדירה, כאשר הנתבעים מעת לעת העבירו סכומים שונים לידי התובע, וביקשו פעם אחר פעם מהאחרון ארכות לתשלום חובם, עד אשר נכון ליום 27.3.2022 צברו הנתבעים **חוב של 22,450 ₪**. חוב זה כלל חלק שכר הדירה עבור חודש נובמבר 2021 ואת כל שכר הדירה עבור חודשים דצמבר 2021 ועד מרץ 2022 (ראו עמ' 13-7 לת/1 ועמ' 4 לת/2).

13. עוד ראוי להדגיש כי בכל תקופת השכירות ועד ליום 27.3.2022, עת הודיע התובע לנתבעים כי הם מתבקשים לעזוב את הדירה, הנתבעים לא העלו טענת קיזוז, למעט פעם אחת בהקשר של הבעיה הנקודתית בחניה, טענה שנדחתה ע"י התובע (עמ' 9 לת/1). יתרה מכך, מאז חתימת הסכם ההארכה ועד ליום בו עלו היחסים בין הצדדים על שרטון, 27.3.22, לא העלו הנתבעים ולו פעם אחת טענת קיזוז. ולהיפך, אלו רק ביקשו מהתובע לקבל ארכות לתשלום שכר הדירה, והודו לו על הארכות לתשלום שזה נתן להם. כך, ו**ב**



למשל, כתבה הנתבעת 1 כדלהלן:

ביום 8.8.21 - "אני מבינה אותך מאוד. אדבר עם שניר ונראה מה נוכל לעשות בכדי לסגור את החוב הזה. לא נעים לי בכלל";

ביום 20.10.21 - "בשבוע הקרוב אדאג להעביר לך כסף. התוכנית להעביר לך את אוקטובר מלא ואולי עוד יתרה לקיזוז מהחוב";

ביום 26.10.21 - "אני על זה לצמצם לך את החוב כמה שיותר מהר! ... אתה ממש בסדר ! מודה ומעריכה מאוד".

למחרת אישרה הנתבעת 1 את תחשיב החוב, וביום 29.11.21, עת זו קיבלה את סיכום החוב, שעמד באותה עת על 17,850 ₪ ענתה באימוג'י שמסמן אישור.

כך, המשיכה התכתובת בין הצדדים עוד מספר חודשים, בהם התובע התחנן ממש לקבלת שכר הדירה והנתבעת 1 הבטיחה לו להסדיר את החוב.

רק ביום 28.3.22 הודיע התובע לנתבעת 2 "תעזבו את הבית וניפרד כידידים", וגם אז הסכים התובע לבקשת הנתבעת 1 לתת לנתבעים עוד ארכה להסדיר את חובם בכפוף לקבלת התשלום השוטף, אך למרות שהנתבעת 1 הבטיחה כי תדאג לתשלום השוטף, הדבר לא נעשה.

לפיכך, ומשבחודש אפריל עמד חוב שכר הדירה של הנתבעים לתובע על 27,300 ₪ לא כולל ריבית (ת/2 עמ' 43), שלח התובע לנתבעים הודעה על ביטול החוזה ודרישה לפינוי הדירה.

14. אני מקבלת במלואה את עדות התובע כי הנתבעים צברו חוב ע"ס 27,300 ₪ (קרן) בגין אי תשלום שכר דירה עבור חודשים נובמבר 2021 ועד אפריל 2022, וכי אלו אינם משלמים את שכר הדירה השוטף גם היום. אולם גם אם תאמר שקרן חוב הנתבעים עומדת על 22,000 ₪ בלבד, כטענת הנתבעת 1, אין ספק כי עסקינן בחוב משמעותי בגין אי תשלום שכר דירה במשך חודשים ארוכים.

15. לא יכולה להיות מחלוקת כי אי תשלום שכר דירה במשך חודשים מהווה הפרה יסודית של הסכם שכירות. הדבר עולה הן מההסכמים עליהם חתמו הצדדים (סעיף 13), והן מהוראות הדין והשכל הישר.

בקליפת אגוז אבהיר כי עפ"י הוראת סעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 הפרה יסודית היא -

"הפרה שניתן להניח לגביה שאדם סביר לא היה מתקשר באותו חוזה אילו ראה מראש את ההפרה ותוצאותיה, או הפרה שהוסכם עליה בחוזה שתיחשב ליסודית..."



המבחן להפרה יסודית הוא אובייקטיבי והוא בוחן האם האדם הסביר היה מתקשר בחוזה אילו ידע מראש שתקיים הפרה כזאת:

"ההפרה היסודית המסתברת הינה פגיעה חמורה ביסוד החוזה, חמורה עד כדי מיטוט בסיסו העסקי ושלילת התועלת שהוא נועד להעניק לנפגע"

[ר' ע"א 10474/03 הכהן נ' מלונות הים התיכון בע"מ, נבו, 24.11.05, פסקה 12]

16. אין כל ספק כי אי תשלום שכר דירה במשך כששה חודשים עונה להגדרת הפרה יסודית של הסכם שכירות, ולפיכך **אני קובעת כי הנתבעים הפרו את ההסכם הפרה יסודית, ובדין ביטל התובע את ההסכם עימם ביום 6.4.2022.**

17. טענת ההגנה היחידה שהעלו הנתבעים - מעבר לטענה כי אלו שילמו את דמי השכירות באופן סדיר ורצוף - טענה שהוכחה כטענת סרק בלשון המעטה - הייתה קיומם של ליקויים מסויימים בדירה - קלקולים במזגן, בעיות עם חניית המכפל ודלת הממ"ד שלא נסגרה כראוי. אשר לשני הליקויים הראשונים אינם רלוונטיים לענייננו:

ראשית, ליקויים אלו ככל שהתקיימו, ואינני קובעת מסמרות בעניין, התרחשו בראשית תקופת השכירות (בשנים 2018-2019) ולא התקופה שלאחר חתימת הסכם ההארכה;

שנית, הנתבעים לא הביאו כל אינדיקציה באשר לסך שיש לקזז בגין ליקויים אלו;

ושלישית, ככל שהייתי סבורה כי יש לכמת על דרך האומדנא את הנזק שנגרם לנתבעים מאלו, הרי שזה לא היה עולה על 2,500 ₪.

אשר לנזק הנתען בגין הקושי לסגור כדבעי את דלת הממ"ד, הריני קובעת כי עסקינן בזוטי דברים ממש.

זאת ועוד, זה המקום להזכיר הן את עדות הנתבע 2 לפיה אי תשלום שכר הדירה לא נבע מקיומם של הליקויים הנ"ל, והן את העובדה שבכתב ההגנה, כאמור בסעיף 4 דלעיל, הנתבעים לא טענו כי זכות הקיזוז מקימה להם טענה הגנה בפני פינוי, אלא אך טענו כי מכל סכום שיתב התובע יש לבצע הפחתה בגין ליקויים אלו.

משכך, וכן נוכח העובדה שכימות טענות ההגנה של הנתבעים, ככל שהן רלוונטיות לענייננו, אינן עולות כדי עשרה אחוז מגובה החוב בגין שכר הדירה, אפילו עד מועד הגשת התביעה, אני קובעת כי לנתבעים לא קמה כל עילת הגנה בפני התביעה.

ודוק, אין בקביעותי אלו כדי למנוע מהנתבעים להעלות את טענת הקיזוז כטענת הגנה, היה והתובע יבחר להגיש כנגד הנתבעים תביעה כספית בגין חוב דמי השכירות.

19. בטרם סיום אציין כי מצאתי את עדותו של התובע קוהרנטית, סדורה, אמינה וללא סתירות. מאידך, לא אוכל



לומר את הדברים דומים ביחס לנתבעים, וזאת בלשון המעטה. במסגרת עדותם הנתבעים לא השכילו להבהיר מדוע טענו כי שילמו את דמי השכירות באופן סדיר ורצוף, טענה שהתבררה כאי אמירת אמת, ויתרה מכך, הרושם שנוצר מעדותם כי אלו, בניגוד לכל שכתבו לתובע במשך חודשים, ניסו להתלות בדיעבד בליקויים שוליים, שרובם תוקנו עוד בשנת 2019, כדי להצדיק את השארותם בדירת התובע כבר שמונה חודשים (!) בלי לשלם שכר דירה ובלי לפנות את הדירה, בין מיוזמתם ובין מיד עם דרישתו של התובע מהם לעשות כן בראשית חודש אפריל. התנהלות זו של התובעים נגועה בחוסר תום לב בלשון המעטה ודומה כי הדברים מדברים בעד עצמם.

20. בנסיבות העניין ומשקבעתי כי הנתבעים הפרו את ההסכם הפרה יסודית ובדין ביטל התובע את ההסכם עמם עוד ביום 3.4.2022, יש ליתן כנגד הנתבעים פסק דין לפינוי הדירה לאלתר.

21. אשר על כן אני קובעת כדלהלן:

א. הנתבעים יפנו את הדירה מכל אדם וחפץ השייך להם, ויחזירו את החזקה בה לתובע, **וזאת עד ולא יאוחר מיום 28.6.2022 בשעה 18:00**

ב. הנתבעים ישלמו לתובע שכר טרחת עורך דין בסך 9,000 ₪, וזאת בהתחשב באופייה של התביעה, היקף ההתדיינות, ובהתנהלות הצדדים ואופי טענותיהם, לרבות במהלך דיון ההוכחות, וכן החזר אגרה בסך 669 ₪.

הסכומים הנ"ל ישולמו בתוך 30 ימים, שאחרת יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מהיום ועד למועד התשלום בפועל.

29371 המזכירות תמציא העתקים מפסק הדין לצדדים

ניתן היום, כ"א סיוון תשפ"ב, 20 יוני 2022, בהעדר הצדדים.