



ת"פ 63580/11/21 - צחי לישה, מיטל לישה נגד דניאל כהן, אלירן כהן, בן שמעון כהן

בית משפט השלום ברחובות

13 ינואר 2022

תפ"מ 63580-11-21 לישה נ' כהן

בפני כבוד השופטת, סגנית הנשיאה רנה הירש
התובעים

1. צחי לישה
2. מיטל לישה
באמצעות עוה"ד יפעת בן-אבי בראון ושרה חלמסקי

נגד
הנתבעים

1. דניאל כהן
2. אלירן כהן
3. בן שמעון כהן
באמצעות עו"ד דן מור

פסק דין

1. ענייננו בתביעה לפינוי מושכר של דירה ברחוב ההסתדרות 36/18 בנס ציונה, גוש 4546 חלקה 13 (להלן: **המושכר** או **הדירה**).

2. ביום 01.04.19 נחתם בין התובעים לנתבעים 1-3 חוזה שכירות ביחס לדירה. החוזה הוארך לשנה נוספת ולאחר מכן נחתמה תוספת שהצדדים לה הם התובע והנתבעים 1-2, במסגרתה הוארכה תקופת השכירות מיום 01.04.21 עד ליום 31.07.21 (נספח 4 לכתב התביעה; להלן: **התוספת**). בהמשך חתמו התובע והנתבעים 1-2 על חוזה לתקופה שמיום 01.04.21 ועד יום 01.04.22, כך שנכללה בו בדיעבד התקופה שנקבעה בתוספת (נספח 5 לכתב התביעה; להלן: **החוזה**).

טענות הצדדים בתמצית

3. התובעים טענו כי ביקשו מהנתבעים לעזוב את המושכר שכן הנתבעים נהגו לשלם את דמי השכירות באיחור רב. לפנים משורת הדין הסכימו התובעים לסייע לנתבעים עד אשר ימצאו דירה אחרת ועל כן נחתמה התוספת לתקופה קצרה ומוגבלת. עם סיום התקופה ביקשו הנתבעים להאריך את תקופת השכירות והתחייבו כי לא יהיו עיכובים נוספים בתשלום דמי השכירות. נוכח התחייבות זו הסכימו התובעים לתקופת שכירות נוספת, ונחתם החוזה. לטענת התובעים, הנתבעים חדלו מלשלם את דמי השכירות החל מחודש נובמבר 2021. ההמחאה שנמסרה להבטחת תשלום דמי השכירות עבור חודש נובמבר 2021 בוטלה על-ידי הנתבעים וגם שיק הביטחון בוטל. בנוסף גרמו הנתבעים לנזקים בדירה. לשיטת התובעים, מדובר בהפרות יסודיות של החוזה שמקנות לתובעים את הזכות לדרוש את פינויים של הנתבעים מהמושכר.

4. הנתבעים טענו כי הנתבע 3 אינו צד לחוזה ועל כן יש לסלק את התביעה נגדו על הסף בהעדר יריבות בין עמוד 1



הצדדים. לגופו של עניין טענו הנתבעים כי התובעים הם אשר הפרו את החוזה שכן נמנעו מלתקן את מערכת האינסטלציה בדירה באופן שנמנעה מהנתבעים 1-2 האפשרות לעשות שימוש ראוי בדירה.

בעניין זה פרטו הנתבעים כך: ביום 08.11.21 פנו הנתבעים לתובע בדרישה שיפעל לתיקון מערכת האינסטלציה; ביום חמישי 11.11.21 פנו הנתבעים פעם נוספת בבקשה שיאיץ את ביצוע התיקון - אולם התובע השיב להם שהאינסטלטור יבוא רק ביום ראשון או שני; ביום 15.11.21, לאחר שלא קיבלו תגובה מהתובע, פעלו הנתבעים לתיקון הנזקים בדירה באמצעות בעל מקצוע מטעמם (התכתובת צורפה נספח 2 לכתב הגנה); ביום 17.11.21 פנה התובע לנתבע 1 וביקש ממנו להסדיר את דמי השכירות ואף הציג לפירעון את השיק לביטחון שנמסר לו; הנתבע 1 הופתע מתגובתו של התובע וניסה ליצור עמו קשר - ללא הועיל; ביום 09.12.21 קיבלו הנתבעים את כתב התביעה וביום 09.01.22, לאחר שנועצו עם עורך דינם, העבירו הנתבעים 1-2 תשלום בסך 876.5 ₪, אשר לטענתם מהווה את תשלום דמי השכירות "בקיצוץ" עלויות התיקון (נספח 5 לכתב ההגנה). לטענת הנתבעים תביעת הפינוי הוגשה בחוסר תום לב כאשר התובעים נמנעו מלציין את מלוא הפירוט העובדתי הרלוונטי שבגינו לא שולמו דמי השכירות במועד.

5. דיון בתביעה התקיים לפניי ביום 12.01.22. ב"כ התובעים טענה בדיון כי התובע היה בדירה וזיהה שם חפצים של הנתבע 3 ועל-כן התובעים טוענים שהנתבע 3 מתגורר במקום, גם אם הוא אינו צד לחוזה, ודורשים את פינויו.

במסגרת הדיון הסכימו הצדדים כי דמי השכירות לא שולמו תמיד במלואם במועד, ואין אסמכתא להסכמה של התובעים לאיחור בביצוע התשלומים; כי דמי השכירות לא שולמו תמיד במועדם כבר בתקופות שכירות קודמות, וחרף האמור חודש חוזה השכירות; כי התובעים החזיקו בשיקים לכיסוי דמי השכירות, ואלה לא הופקדו על-ידי התובעים בכל מקרה של איחור בתשלום דמי השכירות או תשלום חלקי (ע' 4, ש. 3 לפרוטוקול).

לאחר שנשמעו סיכומי הצדדים ובהתאם לתקנה 82 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 ניתן כעת פסק הדין.

דין

6. אני סבורה כי העובדות המוסכמות על הצדדים מלמדות כי **הנתבעים 1-2 הפרו את החוזה משלא שולמו דמי השכירות על-ידם במועד.**

7. לא מצאתי לקבל את טענת ה"קיצוץ" שהעלו הנתבעים, וזאת מכמה טעמים:

ראשית, השיק עבור דמי השכירות לחודש נובמבר הופקד ביום 14.11.21 וחולל מחמת הוראת ביטול (נספח 6 לכתב התביעה), וזאת יום לפני המועד שבו לטענת הנתבעים הם שילמו בגין התיקונים.

שנית, נוכח סוג הנזקים שתוקנו לא שוכנעתי (בשלב זה בלבד, ומבלי שיש בכך קביעה עובדתית ככל שהצדדים ינהלו הליך נפרד בעניין זה) כי היה על התובעים לשאת בעלויות התיקון. ככל שניתן לראות בפתיחת הסתימה כתיקון דחוף הרי שעלותה על-פי החשבונית שהציגו הנתבעים מסתכמת במאות בודדות של שקלים שאין בהם כדי לקזז את מלוא דמי השכירות.

שלישית, נראה כי הטענה הועלתה בדיעבד כדי להכשיר את מחדלי הנתבעים שכן על-אף שלא הייתה מניעה לנתבעים לבצע העברה בנקאית ישירות לחשבון התובעים הרי שזו נעשתה רק ביום 09.01.22, לאחר שכפי שצוין בכתב ההגנה נועצו הנתבעים עם עורך דינם.



8. מנגד, אכן נראה כי התובעים השלימו לא אחת עם האיחור בתשלום דמי השכירות. נוכח הנוהג שהתפתח בין הצדדים ספק אם איחור בתשלום של ימים בודדים מהווה הפרה יסודית של חוזה השכירות. ככל שמדובר בהפרה שאינה יסודית לא ניתנה למפרים ארכה הולמת לקיומו בהתאם להוראות סעיף 7(ב) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970. כמו כן, יש ממש בטענת הנתבעים כי התובעים לא פרשו בכתב התביעה את מלוא יריעת המחלוקת כפי שבוודאי הייתה ידועה להם, ויש משום כך **חוסר תום לב דיוני**.

בנוסף, לא מצאתי כי התובעים הוכיחו כי קיימת להם יריבות עם הנתבע 3 (למעט טענה המבוססת על סברה ואינה נתמכת בכל אסמכתא, והוכחה על ידי הנתבע בדיון) ומסקנתי היא כי לא היה בסיס לצירופו כנתבע בתביעה. בנסיבות אלו, היה מקום לכאורה לדחות את התביעה נגדו, תוך חיוב התובעים בהוצאותיו. עם זאת ולנוכח התוצאה, ומאחר שייצוג הנתבעים היה משותף והנתבע 3 לא התייצב לדיון, לא מצאתי לאבחן בינו לבין הנתבעים האחרים.

9. כאמור לעיל, המועד הקבוע בחוזה לסיום תקופת השכירות הוא ביום 01.04.22. במסגרת הדיון התובעים עתרו לכך שהדירה תפונה תוך 30 ימים, תוך חיוב הנתבעים בהוצאות (ע' 3 לפרוטוקול, ש. 2 וכן ע' 4, ש. 10).

הנתבעים הסכימו לפנות את הדירה עד סוף מרץ 2022 ועתרו לחיוב התובעים בהוצאות (ע' 4, ש. 22 לפרוטוקול). לשאלת בית המשפט ציין ב"כ הנתבעים כי להערכתו חודש וחצי זו תקופה סבירה לצורך מציאת דירה חלופית (ע' 2 לפרוטוקול, ש. 21-22).

התוצאה

10. נוכח הסכמת הצדדים ניתן פסק דין לפינוי המושכר. במכלול נסיבות העניין מצאתי לנכון להורות כי על הנתבעים לפנות את המושכר (דירת מגורים ברחוב ההסתדרות 36 נס ציונה, דירה מס' 18) מכל אדם וחפץ השייכים להם, ולהחזיר את החזקה בדירה לתובעים, **עד ליום 28.02.22**.

11. במכלול נסיבות העניין מצאתי כי מחדליהם של הצדדים מאיינים זה את זה, ועל כן לא ראיתי לנכון לפסוק הוצאות לטובת מי מהצדדים.

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