



ת"פ 72729/11/21 - עמית אלון, עמית אלון חברה לרכב ונכסים בע"מ נגד מרק בדלוב, אלינור נפתליאב

בית משפט השלום בחיפה

תפ"מ 72729-11-21 אלון ואח' נ' בדלוב ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת סגלית גץ-אופיר

תובעים

1. עמית אלון

2. עמית אלון חברה לרכב ונכסים בע"מ

נגד

נתבעים

1. מרק בדלוב

2. אלינור נפתליאב

פסק דין

1. לפני תביעה לפינוי מושכר, לפי פרק י"ב **לתקנות סדר הדין האזרחי**, תשע"ט - 2018, במסגרתה עותרים התובעים לפינוי הנתבעים מהמושכר המצוי ברחוב קק"ל 19, דירה מספר 9 הידועה כגוש 11538 חלקה 24 (להלן - "**המושכר**" ו/או "**דירה**" ו/או "**דירת המגורים**").

כעולה מכתב התביעה, התובע 1 (להלן - "**התובע**") הוא הבעלים של התובעת 2 - חברה פרטית המשמשת בין היתר, כחברה המשכנת בבנין בו מצוי המושכר (להלן - "**התובעת**").

הנתבעים הם בני זוג, כשרק הנתבע 1 חתום על חוזה השכירות כמי ששכר מהתובעים את המושכר, מכוח חוזה שכירות בלתי מוגנת אשר נחתם ביום 1.9.2021 (להלן - "**חוזה השכירות**"), וזאת לתקופה של שנה - החל מיום 1.9.2021 ועד ליום 31.8.2022 (להלן - "**תקופת השכירות**").

טענות הצדדים (בתמצית):

2. **לטענת התובעים**, במסגרת חוזה השכירות התחייבו הנתבעים, בין היתר, להעביר על שמם ברשויות את כל החשבונות החלים על המחזיקים במושכר במהלך תקופת השכירות, ולשלם את החשבונות עבור חשמל, מים, גז, ארנונה ודמי ועד בית. כך גם, התחייבו הנתבעים לשמור על הרכוש המשותף ולהימנע מכל שימוש שיש בו משום הפרעה או מטרד לשכנים.

ביום 20.10.2021 נודע לתובעים כי הנתבעים לא העבירו על שמם ברשויות את החשבונות הצריכה השוטפים ואף צברו חובות. חרף תזכורת חוזרות ונשנות הנתבעים לא תיקנו את מחדלם והתובעים נאלצו לשאת בתשלום החובות (**אישור בגין תשלום חוב לחברת החשמל צורף לכתב התביעה, וסומן כנספח 6**).



נוסף על כך, נודע לתובעים כי הנתבעים משליכים ממרפסת המושכר בדלי סיגריות ואשפה לחצר דירת הגן ומאחסנים חפצים אישיים בשטחים הציבוריים, לרבות בחדרי המדרגות, דבר המהווה מכשול למעבר הדיירים בעת מצב חירום, לרבות קשירת כלי רכב ממונע שברשותם בשלשלות לברז הכיבוי הראשי של הבניין (**העתק ממכתב ועד הבית מיום 21.11.2021; מכתבי דרישה לתיקון הפרות מיום 22.11.2021 ומיום 24.11.2021** **צורפו לכתב התביעה, וסומנו כנספחים 4-5**).

בנסיבות אלה הוגשה תובענה דין.

3. **לטענת הנתבעים**, הובהר לתובעים כי הסכמתם לשכור במושכר מותנת בתיקון הליקויים שאותו בו, וכן ניקיונו, התחייבות אשר התובעים לא עמדו בה, והנתבעים נאלצו להתגורר במושכר תוך הטרדה מתמשכת וטיפול לקוי של אנשי מקצוע באותם ליקויים, באופן שפגע בזכותם של הנתבעים לעשות שימוש סביר במושכר.

הליקויים במושכר כללו בעיות חשמל; תריס חשמלי לקוי; טרם הושלמו עבודות צבע ורובה; טרם הותקנו מקלחונים בחדר רחצה כללי וחדר רחצה בחדר הורים; הצילינדרים של דלתות פנים לא ננעלים; דלת הכניסה ללא סטופר; במטבח לא הותקנה קרמיקה; רק החל מיום 1.12.2021, קרי שלושה חודשים ממועד כניסת הנתבעים למושכר, הגיעו נציגי כרומן לתקן את בעיית דוד השמש, ועוד.

עוד לטענתם, הם אינם מחויבים להעביר על שמם את מונה החשמל, בטרם תוקנו הליקויים במערכת החשמל הגורמים לחיוב מופרז בגין צריכתו, וממילא דרישת התובעים לפינויים מהדירה בגין אי-תשלום חשבון חשמל, אינה הגיונית.

דין והכרעה:

4. הנתבעת לא התייצבה לשיבת ההוכחות. ב"כ התובעים עמד על מתן פסק דין כנגדה לפינוי המושכר בהיעדר הגנה. בתשובה הודיע ב"כ הנתבעים כי הנתבעת אובחנה כחולת קורונה, ועל כן נבצר ממנה להתייצב לדיון. ניתנה לב"כ הנתבעים שהות בת 24 שעות, להמצאת אישור כנדרש.

להודעת ב"כ הנתבעים מיום 24.1.2022, צורף אישור המעיד על כך שהנתבעת נמצאה חיובית לוורוס הקורונה, בבדיקת אנטיגן מוסדית. לפיכך, אין מקום למתן פסק דין בהיעדר הגנה, בשל היעדרות הנתבעת מהדיון. ממילא, זכותה של הנתבעת במושכר, נגזרת מזכותו של הנתבע להחזיק במושכר, שכן הנתבע בלבד חתום על חוזה השכירות עם התובעים, והוא שנטל על עצמו את החיובים מכוחו.

בנסיבות אלה, ממילא הדין שיחול על הנתבע, יחול גם על הנתבעת בכל הקשור לפינוי המושכר.

5. ביום 21.1.22 (יומיים לפני ישיבת ההוכחות החלים בסוף השבוע) צולם הנתבע במצלמת הבניין בו מצוי המושכר, כשהוא בועט בדלת הכניסה לבניין, עד שזו נשברת. לשיבת ההוכחות הביאו התובעים סרטון, וביקשו לצרפו כראיה להפרת חוזה השכירות על ידי הנתבע. ב"כ הנתבעים התנגדו לצירוף הסרטון משאיש הביטחון בבניין לא התייצב לשיבת ההוכחות למתן עדות. במסגרת החלטה שניתנה על ידי בית המשפט, הותר צירוף הסרטון, כששאלת המשקל הראייתי שיינתן לו במסגרת פסק הדין, יותאם לכך שהוא מוגש שלא בהתאם לדיני



הראיות.

בהתאם לתקנה 82(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט - 2018, פסק הדין ינומק באופן תמציתי ככל הניתן. במסגרת פסק הדין תינתן התייחסות בית המשפט רק לחלק מהראיות ומהעדויות שהוצגו לפניו, אם כי פסק הדין ניתן בהסתמך על כלל הראיות, והעדויות שהוצגו לפניו, לרבות סיכומי באי כח הצדדים בסיום ישיבת ההוכחות.

6. במסגרת פסק הדין, יהא על בית המשפט להכריע בשאלה, האם הנתבעים הפרו את הוראות חוזה השכירות בעניינים אלה:

א. האם במעשי הנתבעים מאז תחילת תקופת השכירות ועד הגשת התביעה כתב ו/או בכלל, היה משום הפרעה לשימוש וההנאה של הדיירים האחרים בבניין?

ב. האם הנתבע פרץ את דלת הכניסה לבניין באלימות ביום 21.1.22?

ג. האם משלא פעלו הנתבעים להעברת חשבונות צריכת החשמל על שמם, לא נשאו בחשבון צריכת החשמל של המושכר, ולא השיבו לתובעים את הסכום ששולם על ידם לחברת החשמל לתשלום החוב שנוצר כתוצאה מהשימוש במושכר על ידם, הפרו את חוזה השכירות?

בהתאם לתוצאה אליה נגיע, ככל שיקבע כי במעשה זה או אחר הפרו הנתבעים את חוזה השכירות, יהיה על בית המשפט להכריע בשאלה, האם הפרה זו מזכה את התובעים במתן סעד של פינוי הנתבעים מהמושכר?

7. הסעיפים הרלבנטיים בהסכם השכירות:

5.3 "השוכר מתחייב להתנהל בהתאם לכללי תקנון הבית המשותף, לשמור על הרכוש המשותף, ולנהוג בו בזהירות ובאחריות, וכן, באופן מיוחד שלא לגרום מטרד/הפרעה/אי-נוחות לדיירי הבניין והבניינים הסמוכים..." (להלן: "**סעיף 5.3**").

5.4 "השוכר מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם יתר דיירי בנין במסגרת ועד הבית, ולשלם את דמי ועד הבית במלואם ובזמן" (להלן: "**סעיף 5.4**").

5.6 "השוכר מאשר שידוע לו, מוסכם עליו, והוא מבין כי המושכר הינו דירת מגורים חדשה "מקבלן" כאשר כל מערכותיה ומתקניה חדשים, ...ולכן צפויים להיתגלות בעתיד ליקויים ו/או פגמים בדירה ובמערכותיה ו/או מתקניה אשר נובעים מהבנייה, וכי כל עוד השוכר עושה שימוש סביר, מושכל וזהיר, כי אז הליקויים ו/או התיקונים הנ"ל יהיו באחריותו של המשכיר" (להלן: "**סעיף 5.6**").

5.12 "השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות ו/או כל תשלום אחר בהתאם לתנאי הסכם זה במלואם ובמועדם" (להלן: "**סעיף 5.12**").



7.2 "עם כניסת השוכר למושכר, מתחייב השוכר להעביר על שמו ולשלם ישירות את חשבונות החשמל, המים, הארנונה, דמי הניהול לחברת הניהול ו/או מיסי ועד הבית עבור המושכר, כפי שיחולו, מייד עם קבלת דרישות לתשלום, ולא יאוחר ממועד תחילת תקופת השכירות ו/או מ-3 ימים מום קבלת הדרישות הנ"ל לפי המוקדם מביניהם" (להלן: "**סעיף 7.2**").

9.1 "כל תנאי, התחייבות או הוראה הכלולים בסעיפים 2,3,4,5,7,8 דלעיל ולהלן מהווים תנאים מהותיים בהסכם זה, והפרתם ו/או הפרת כל אחד מהם, לתקופה של למעלה מ-7 ימים, תיחשב להפרה יסודית של ההסכם, אשר תזכה את המשכיר לדרוש ולתבוע את פינויו לאלתר של השוכר מהמושכר, וזאת, בכפוף להודעה מוקדמת לשוכר של 30 ימים, וזאת מבלי לגרוע מזכויות המשכיר לכל סעד ו/או תרופה אחרים העומדים לזכותו מכח הסכם זה ו/או כל דין" (להלן: "**סעיף 9.1**").

א. האם במעשי הנתבעים מאז תחילת תקופת השכירות ועד הגשת התביעה ו/או בכלל, היה משום הפרעה לשימוש וההנאה של הדיירים האחרים בבניין?

8. להוכחת הטענה בדבר השלכת פסולת לגינת השכנים, החניית טרקטורון באופן שמפריע לשכנים בבניין, ועוד טענות שהועלו על ידי התובעים לעניין התנהגות התובע ובני משפחתו בבניין, צירפו התובעים מכתב מוועד הבניין נושא תאריך 21.11.2021, (**נספח 4 לכתב התביעה**), אלא שהמכתב אינו חתום על ידי פלוני או אלמוני, ולא הובא לעדות עורכו.

במסגרת ישיבת ההוכחות טען התובע, כי הנתבע מטיל אימתו על דיירי הבניין, ואלה חששו להגיע למתן עדות (**עמוד 8 שורות 14-16 לפרוטוקול דין מיום 23.1.22**). גם טענה זו לא נתמכה בראיה.

בנסיבות אלה, אין ליתן כל משקל ראייתי למכתב שצורף לכתב התביעה שנשלח לכאורה מוועד הבניין בו מתגוררים הנתבע ובני משפחתו (ולמעשה יש להוציאו מתיק בית המשפט), ובהתאם - **לדחות את הטענה** לפיה הנתבע הפר במעשיו את סעיפים 5.3 ו- 5.4 לחוזה השכירות, הפרה המזכה את התובעים בקבלת סעד של פינוי.

ב. האם הנתבע פרץ את דלת הכניסה לבניין באלימות ביום 21.1.22?

9. אשר לאירוע פריצת דלת הכניסה לבניין, הציג כאמור בא כוח התובעים במסגרת ישיבת ההוכחות, סרטון ממצלמות בנין המגורים, המתעדות **אירוע של פריצת דלת הכניסה לבניין על ידי הנתבע ביום 21.1.22 בשעה 4 לפנות בוקר לערך** (להלן - "**הסרטון**"). הסרטון צורף כאמור רק במסגרת ישיבת ההוכחות, מהטעם הפשוט שמדובר באירוע שארע בסוף השבוע שקדם לה (**הוגש ביום 24.1.2022 לתיק בית המשפט, והומצא במקביל לב"כ הנתבעים**).

במסגרת ישיבת ההוכחות, טען ב"כ הנתבעים, כי משהאחראי על המצלמות אשר הוציא את הצילום מתוך המצלמות לא התייצב לדיון, אין להסתמך על תוכן הסרטון. בחקירתו הנגדית של הנתבע, טען תחילה הנתבע שלא בעט בדלת



על אף שהוצגה לפניו התמונה שסומנה ת/2 ו- ת/3, אך אישר כי הוא זה שנראה בסרטון, וגם הודה בחצי פה שבעט בדלת, אם כי הוסיף ואמר "**אתה יכול להוכיח לי שמהבעיטה נשברה הדלת?**" (שורות 4-5 לפרוטוקול דיון מיום 23.1.22). למרות זאת, אישר הנתבע כי שלח הודעת התנצלות בקבוצת הווטס אפ של הבניין במסגרתה למעשה הודה כי כתוצאה ממעשיו, נשברה הזכוכית של דלת הכניסה (שורות 10-12 לפרוטוקול דיון מיום 23.1.22).

משהודה הנתבע בעצמו, כי הדלת נשברה בעטיו ובשל התנהלותו, ולאחר שצפה בסרטון לא העלה טענה לפיה הסרטון אינו מתעד את הדברים כהווייתם, הרי שלמעשה אין עוד צורך בהעדתו של אחראי המצלמות, שכן הנתבע עצמו הודה הן בחקירתו והן במסגרת הודעתו לשכנים בקבוצת הווטס אפ של הבניין, כי הוא אחראי לשבירת הדלת/זכוכית הדלת, שבכניסה לבניין, ובדוחק רב הודה גם בכך שבעט בה (בעצם שאלתו לב"כ התובעים האם ניתן להוכיח שכתוצאה מהבעיטה נשברה הדלת).

לאחר עיון בסרטון, מצאתי לקבוע, כי התנהגות הנתבע כפי שנראתה באותו סרטון, מהווה הפרה בוטה של סעיף 5.3 לחוקה השכירות, במסגרתו התחייב לנהוג ברכוש המשותף בזירות ובאחריות. באותו סרטון ניתן לראות את הנתבע הולך בצורה לא יציבה לכיוון דלת הכניסה שלא נפתחה, ומתחיל לנערה. בני משפחתו שעמדו בסמוך לו, חשו ככל הנראה כי התנהגותו אינה הגיונית, ועל כן ניסו להרגיעו ולמושכו פיזית הרחק מהדלת. בנו של הנתבע מנסה להסתכל על המנעול מקרוב על מנת לבחון את הסיבה בעטיה אינו נפתח, ולבסוף הנתבע חסר סבלנות, מתפרץ, מתגבר על בני משפחתו שחסמו דרכו בגופם, בועט בדלת ומנפצה.

טענת הנתבע לפיה הדלת לא נפתחה בשל תקלה, לא הוכחה. לא הוכח האם קיימת דרך אחרת להיכנס לתוך הבניין, האם העובדה שהנתבע לא היה יציב, היא זו שהשפיעה על יכולתו לפתוח את הדלת ולא העובדה שהדלת הייתה תקועה, או באם בנו של הנתבע אשר ניסה לפתוח את הלשונית של דלת הכניסה בצורה עדינה, היה צולח, ככל שהנתבע לא היה מתפרץ קדימה.

בעניין זה בחר הנתבע שלא להביא לעדות את בני המשפחה האחרים שנכחו באותו אירוע, על מנת שיעידו על הניסיונות שבוצעו לפתיחת הדלת, ועל התקלה שאירעה בה.

חזקה שבעובדה היא, הנעוצה בהגיון ובניסיון החיים, לפיה דין ההימנעות כדין הודאה בכך שאילו הובאה אותה ראיה, שהיא בהישג ידו ואין לכך הסבר סביר, הייתה פועלת לחובת הנמנע (לעניין זה ראה למשל: ע"א 548/78 שרון נ' לוי, פ"ד לה(1), 736; ע"א 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בע"מ נ' טלקאר חברה בע"מ, פ"ד מד(4) 602; בע"מ 2468/11 פלוני נ' פלונית (2011); ע"א 465/88 הבנק למימון ולמסחר בע"מ נ' סלימה, פ"ד מה(4) 651; י. קדמי, "על הראיות", חלק רביעי, התש"ע-2009, עמוד 1865).

לפיכך, כאמור, הוכח כי התנהגותו של הנתבע באירוע מיום 21.1.22, מהווה הפרה של הוראות סעיף 5.3 לחוקה השכירות, המהווה עילה לפינוי הנתבעים מהמושכר בהתאם להוראות סעיפים 9.1 ו-9.3 לחוקה השכירות.



ג. האם משלא פעלו הנתבעים להעברת חשבונות צריכת החשמל על שמם, לא נשאו בחשבון צריכת החשמל של המושכר, ולא השיבו לתובעים את הסכום ששולם על ידם לחברת החשמל, לתשלום החוב שנוצר כתוצאה מהשימוש במושכר על ידם, הפרו את חוזה השכירות?

10. לטענת התובעים, התברר להם ביום 21.10.2021, שהנתבעים לא העבירו את חשבונות הצריכה על שמם, וצברו חובות (סעיף 7 לכתב התביעה).

לפיכך, פנו התובעים לנתבעים במכתב מיום 22.11.21, במסגרתו הבהירו לנתבעים כי עליהם לפעול להעברת כל החשבונות שאמורים לחול על מחזיק במושכר על שמם, וכן להשיב להם סך של ₪ 3,105.78 ששולם על ידם לסילוק חוב שנוצר בחברת החשמל.

משדרישתם לא קוימה באופן מיידי, שלחו התובעים ביום 24.11.2022, התראה לפני תביעה לפינוי הנתבעים מהמושכר (נספחים 5 ו-6 לכתב התביעה).

לטענת התובעים, משלא העבירו הנתבעים את חשבון החשמל על שמם, וצברו חוב, הפרו את החובות החלות עליהם מכוח סעיפים 2.2, 7.1 ו-7.2 לחוזה השכירות, הפרה המזכה את אותם במתן סעד של פינוי הנתבעים מהמושכר, בהתאם להוראות סעיף 9.1-9.3 לחוזה השכירות.

11. במענה לדרישת התובעים, השיבו הנתבעים באמצעות בא כוחם ביום 1.12.2021, כי התובעים אלה שהפרו את חוזה השכירות בכך שלא פעלו לליקויים הקיימים במושכר, ואשר פורטו בסעיף 10 למכתב, לרבות הטענה לעניין אי הספקת מים חמים לדירה בשל תקלה בדוד החשמלי, שנמשכה מספר חודשים.

הנתבעים כפרו במסגרת המכתב הנ"ל, בטענה לפיה הם מחויבים להעביר את חשבון החשמל על שמם, או לשלם את חשבון החשמל בגין צריכת החשמל במושכר, כל עוד החשמל אינו מתוקן (סעיף 14 למכתב הנ"ל).

על טענה זו לפיה לא חלה על הנתבע חובה להעביר את חשבון החשמל על שמו כצרכן, חזר האחרון בחקירתו הנגדית (שורות 5-9 עמוד 11 לפרוטוקול דין מיום 23.1.22). תשובה זו ניתנה על אף שהוצג לנתבע חוזה השכירות, במסגרתו הוטלה עליו חובה זו מפורשות.

בהמשך חקירתו הנגדית, שינה הנתבע גרסתו, וטען כי למעשה הוא לא סירב לשלם את חשבון החשמל, וכי הוא אמר שיעביר לתובעים את הכסף מיידית (שורות 19-20 עמוד 10 לפרוטוקול דין מיום 23.1.22), אלא שטענה זו עומדת בסתירה מוחלטת לאמור בסעיף 15 לתצהירו של הנתבע, במסגרתו הצהיר כי הוא לא מחויב להעביר את הכסף ששולם על ידי התובעים בגין צריכת החשמל של המושכר, בניגוד מוחלט למכתב בא כוחו שצורף כנספח ג' לכתב ההגנה, ובניגוד מוחלט למעשיו בפועל, שכן בפועל לא העביר לתובעים את הסכום ששולם על ידם לסילוק החוב לחברת החשמל.



הטענה לעניין צריכת יתר של חשמל בגין דוד החשמל שלא היה תקין לטענת הנתבע, או כל טענה אחרת לעניין חיוב חשמל שלא בהתאם לצריכת החשמל בפועל של התובע ובני משפחתו במושכר, לא נתמכה במסמך או חוות דעת המלמדים על תקלה כזו או אחרת המצדיקה את יצירת חוב החשמל, ואת סירוב הנתבעים לשלמו. על הנתבעים מוטלת החובה להוכיח מהו פרק הזמן בו לא הייתה הספקת מים חמים בדירה, ובאיזה דרך לטענתם חשבון החשמל אינו משקף את צריכת החשמל במושכר בפועל. הנתבעים לא עמדו בחובה זו.

בחקירתו הנגדית של התובע, הסביר האחרון שדלת הכניסה של הבית זזה, כך שאחת ממנורות חדר המדרגות הפכה להיות ממוקמת בתוך המושכר בעקבות הגדלת שטחו, ועל כן כל פעם שהדליקו את האור בחדר המדרגות, נדלקה גם המנורה שבתוך. בהמשך הסביר התובע כי ככל שהאור שנדלק במושכר בעת הדלקת האור בחדר המדרגות הפריע לנתבע ולבני משפחתו בהנאתם מהדירה, יכולים היו להבריגה החוצה, ובכך היה נפתרת הבעיה. ממילא- כך הסביר התובע בעדותו, חשבון הצריכה של אותה נורה משולם מחשבון ועד הבניין, ולא מחשבון המושכר, ועל כן אין בה כדי להעיד על כך שהנתבעים חויבו ביתר בחשבון החשמל של המושכר (שורות 12-19 עמוד 3 לפרוטוקול דין מיום 23.1.22).

בכל הקשור לדוד המים החשמלי הסביר התובע בחקירתו הנגדית, כי מדובר בחימום מרכזי של כל הבניין, ועל כן לא יכול להיות מצב שבכל הדירות לא הייתה כל בעיית מים חמים, ורק בדירת הנתבעים קיימת בעיה זו (שורות 29-30 עמוד 5 לפרוטוקול דין מיום 23.1.22). כשכן עלתה תלונה לעניין המים, היא נפתרה תוך יום אחד על ידי חברת כרומגן, לאחר שככל הנראה אחד הדיירים פנה אליהם (שורות 3-9 עמוד 6 לפרוטוקול דין מיום 23.1.22).

12. כך גם לגבי שאר טענות הנתבעים לעניין ליקויים בדירה שמנעו שימוש סביר בה. גם בחובה זו לא עמדו הנתבעים להוכיח את הליקויים שמנעו לטעמם שימוש סביר בדירת המגורים. לא הונחו לפני בית המשפט כל ראיה או ממצאים לגבי טיב הליקויים הנטענים, ופרק הזמן המדויק שלגביו לא ניתן היה לעשות שימוש סביר במושכר, המזכה את הנתבעים בזכות קיזוז מכוחה לא נשאו בתשלום חשבון החשמל.

בכל הקשור לחוב הנתבעים לוועד הבית, במועד שאינו ידוע לאחר הגשת כתב התביעה (התאריך המופיע על גבי המכתב שגוי, שכן הוא עוד לפני מועד כניסת הנתבעים למושכר), שולם החוב לוועד הבית בהתאם לחשבונית שצורפה כנספח ה' לכתב ההגנה. יוצא אפוא, כי רק הגשת כתב התביעה הביאה לסילוק החוב, ותשלום ועד הבית עד לתום תוקף תקופת השכירות.

ככלל, מהתכתובת שצורפה לכתב ההגנה, ניתן ללמוד דווקא על כך שתקלות טופלו מהר ככל שהדבר היה בשליטת התובעים. כך למשל ניתן לראות תלונה מיום 12.9.2021 לעניין דוד המים החשמלי, שבעקבותיה נשלחה הודעה מטעם התובעים כי איש השירות יבוא למחרת למושכר, והנתבע נשאל אם יהיה במושכר מי שיפתח את הדלת. לכך השיב הנתבע בחיוב, אלא שלמחרת היום, ביום 23.1.22 הגיע איש שירות, צלצל באינטרקום ולא נענה (חלק מהתכתובת המופיעה בנספח ו' לכתב ההגנה).

ביום 30.9.2021 פנה הנתבע לתובע, והודיע לו כי יש מספר ליקויים שטרם טופלו, ולכך נענה מיידית שחלק טופלו



בתיאום עם אלינור (הנתבעת 2), וחלק בטיפול, ואם יש תלונות נוספות, יש להפנות במהרה.

רשימת תלונות נוספות שנשלחה על ידי הנתבע לתובע, נענתה במסגרת תשובה מפורטות במסגרתה הובהר לגבי כל תלונה, מתי תטופל, ומי נשלח לצורך תיקונה.

תכתובת מאוחרת יותר מלמדת על אי-הסכמות בין הצדדים לגבי עניינים שלטענת הנתבעים הובטח להם שיטופלו כגון קרמיקה במטבח, מקלחונים בחדרי הרחצה ועוד, כנגד טענת התובעים כי לא ברור מהיכן צומחות דרישות אלה שלא הובטחו לנתבעים מעולם, כמו גם תלונות נוספות מטעם הנתבעים.

כן צורפו לכתב ההגנה תמונות ותכתובות המלמדות לכאורה על טענת הנתבעים בדבר הפרת התחייבויות התובעים במסגרת הסכם השכירות, אלא שמתמונות אלה לא ניתן ללמוד על הפרה בוטה המונעת הנאה מהמושכר, כך שמצדיקה קיזוז מחיובם של הנתבעים לשאת בחשבון צריכת החשמל. כך למשל נראה תיקון שנעשה ככל הנראה בתקרת המושכר, כשלוח הגבס נחתך, וחובר לאחר מכן טלאי לכיסוי. מתמונות אלה קשה ללמוד על הפרעה ממשית להנאת הנתבעים מהמושכר, אם כי מדובר בתיקון נראה לעין.

13. למעשה טענות הנתבעים מתמצות בכך שמכיוון שהתובעים לא פעלו לתיקון בעיות בחשמל (שלא הוכחו), ועוד ליקויים כאלה ואחרים הפוגמים ביכולתם של הנתבעים ליהנות מהמושכר, ועל כן לטעמם, הם אינם מחויבים להעביר את חשבון החשמל על שמם, ולשאת בעלות צריכת החשמל על ידם במושכר.

בכך שוגים הנתבעים. כאמור, החובה להעביר את שם הצרכן בחברת החשמל על שם הנתבע, והחובה לשאת בתשלומי צריכת החשמל כמה מכוח סעיפים 2.2, 7.1 ו-7.2 לחוזה השכירות. לא הוכח כי חוזה השכירות מקים לנתבעים זכות קיזוז בגין ליקויים אלה ואחרים, שממילא- כאמור, לא הוכחו.

הטענה לפיה הובטח לנתבעים חיפוי קרמיקה במטבח, והתקנת מקלחונים בחדרי האמבטיה, לא גובתה בכל מסמך המלמד על נטילת התחייבות זו על ידי התובעים. בחוזה השכירות אין זכר להתחייבויות אלה.

בחקירתו הנגדית של התובע, השיב האחרון בעניין זה, כי מעולם לא הובטח לנתבע ו/או מי מטעמו חיפוי קרמיקה במטבח, או התקנת מקלחונים בחדרי הרחצה, כפי שלא הובטח ולא הותקנו בשאר הדירות בבניין, תוספות אלה **(שורות 29-30 עמוד 6 לפרוטוקול דיון מיום 23.1.22)**.

עיון בחוזה השכירות, מלמד על כך שהנתבעים ידעו כי מדובר בבניין חדש בו ממוקמת דירת המגורים, שבנייתו אך הסתיימה, והם הראשונים שיתגוררו בה. בהתאם לכך, הסכימו הצדדים בסעיף 5.6 לחוזה השכירות, כי יש ומפעם לפעם תצוצנה תקלות שיחייבו ביצוע תיקון. מטבע הדברים, התיקונים אמורים להתבצע על ידי הקבלן שבנה את המושכר, וחלות עליו חובות מכח הסכמי עבודה/חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973. בנסיבות אלה, ניתן להבין כי התיקונים אינם מתבצעים באופן מיידי, והם אמורים להתבצע על ידי הקבלן אשר נטל על עצמו את האחריות לליקויים שיתגלו עם הזמן, ולא על ידי בעלי מקצוע פרטיים. כך גם עולה מהתכתובת בין הנתבע לתובעים, במסגרתם הודיעו בכל פעם התובעים, מי איש המקצוע שיגיע לתת שירות מכוח האחריות לעבודה אותה ביצע.



14. מחד גיסא טוענים הנתבעים כי התובעים הפרו את ההתחייבויות שנטלו על עצמם במסגרת חוזה השכירות, וכי בכך נמנעה מהם ההנאה מהמושכר, ומאידך גיסא, מתעקשים להמשיך ולהחזיק במושכר, מסרבים לפנותו, להעביר את חשבונות צריכת החשמל על שמם, ולשלם את חשבון החשמל בגין צריכת החשמל על ידם.

בעניין דומה (שעסק באי תשלום דמי שכירות), נקבע תא"ח (שלום ת"א) 19032-10-15 גלקסי נכסים ונדל"ן (1996) בע"מ נ' עלית שירותי רפואה בע"מ (29.12.2015) :

"ביסוד טענתה של הנתבעת מצוי רעיון ולפיו פגעה התובעת ביחסים החוזיים פגיעה נטולת-תקנה. זו עשתה את החוזה לאין. היא שללה מן הנתבעת כל הנאה מן המושכר. באותה מידה, אפוא, אין הנתבעת נדרשת לקיים את חלקה בהסכם ולשלם לתובעת דמים של שכירות. דא עקא כי באותה נשימה מבקשת הנתבעת לקיים את החוזה בכך, שמוסיפה היא להחזיק במושכר. דומה כי אין לך התנהלות נפסדת מזו. הנאתה של הנתבעת משני העולמות וכפייתה, כך ולא פחות, על התובעת את נוכחותה במושכר - נוכחות-חינם היא - אינה מופת של תום-לב. רחוקה היא מכך"

דרישתם של הנתבעים לקיום חוזה השכירות כך שלא יפוננו מהמושכר, אינה יכולה לדור בכפיפה אחת עם סירובם להעביר על שמם את חשבון החשמל, ולשאת בעלות צריכת החשמל במושכר, חובות המוטלות עליהם מכוח חוזה השכירות. קשה לראות בהתנהלות זו, התנהלות בתום לב.

יתרה מזאת. שוכר אינו רשאי להשהות את חיוביו, או חלק מהם עד שיתוקנו פגמים במושכר באופן חד צדדי, כל עוד לא נקבע אחרת בהסכם, כפי שנקבע בע"א 765/82, משה אלתר נ' יחזקאל אלעני, (21.6.1984):

"...כאשר החיובים עצמאיים, חבותו של כל צד לחוזה עומדת בפני עצמה, גם כאשר לא עמד הצד השני במילוי חיוב כלשהו שהוטל עליו. תרופתו של הנפגע, במקרה זה, היא זו המתגבשת לפי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, אך עליו לקיים את חלקו בהסכם, כל עוד החוזה אינו בטל. הדוגמה, שמקובל לתיתה, היא זו של דייר הגר בשכירות. החיוב לשלם את שכר הדירה הוא עצמאי ואינו תלוי בחובתו של בעל הבית לשמור על תקינות המושכר (והוא כל עוד לא קובע חוזה אחרת), אפילו הפר האחרון את חובתו החוזית, עדיין חייב הדייר בתשלום השכר החוזי, כל עוד החוזה בר-תוקף..."

כך נקבע גם בתא"ח (הרצליה) 1625-05-10 בנימין גורן נ' אודליה טופז, אשר דן בהעלאת טענות קיזוז במסגרת תביעה לפינוי מושכר. בפסקה 18 לפסק דינו קובע כב' השופט פרידלנדר כי כפי שבמסגרת תביעה לפינוי מושכר לא ניתן להגיש תביעה שכנגד או הודעה לצד ג', הרי שאין זה ראוי לדון בטענות קיזוז במסגרת הסד של הליך זה.

15. לפיכך, משנמצא כי הנתבעים הפרו את חוזה השכירות בכך שלא העבירו את חשבון צריכת החשמל על שמם, סירבו לשאת בחשבון צריכת החשמל משנדרשו לעשות זאת על ידי התובעים, ולא תיקנו את ההפרה חרף מכתבי ההתראה שנשלחו אליהם, שילמו את החוב לוועד הבית רק לאחר שהוגש כנגדם כתב תביעה, והאירוע במסגרתו הוכח כי הנתבע פעל באלימות ובחוסר זהירות ביום 21.1.22 בדלת הכניסה לבניין המגורים (הפרת



סעיפים 2.2, 5.3, 5.4, 7.1 ו- 7.2 לחוזה השכירות), קמה לתובעים הזכות לקבל סעד של פינוי הנתבעים מהמושכר.

ככלל, מצאתי שלא ליתן אמון בגרסת הנתבע, אשר נטה לדחות כל טענה כנגדו בכל הקשור להתנהגותו ביום 21.1.22, עד שנאלץ להודות בעובדות אלה לאחר שהוצגו לפניו ראיות המפריכות טענותיו.

גם לאחר שהוצג לו סרטון, נאלץ ב"כ התובעים לשאול מספר פעמים במסגרת חקירתו הנגשית של הנתבע פעם אחר פעם את אותה שאלה בורסיה זו או אחרת, על מנת להביאו לכלל הודאה בכך שבעט בדלת הכניסה, שכן תחילה טען שרק הזיז את הדלת (שורות 31-33 עמוד 11 לפרוטוקול דיון מיום 23.1.22). כך גם טען הנתבע בחקירתו כי אכן הוא זה שמופיע בסרטון אך הדלת לא נשברה, בעוד בפועל הודה כי נגרם נזק לדלת לאחר שעומת עם הודעתו לדיירי הבניין בקבוצת הוואטס אפ, ועם התמונות שסומנו כמוצג ת/2, ת/3 ו-ת/4 (שורות 1-12 עמוד 12 לפרוטוקול דיון מיום 23.1.22).

גם הטענה שהועלתה על ידי בא כוח הנתבע בסיכומיו לפיו הנתבע חזר לביתו לאחר חתונת בתו לאחר שתיית אלכוהול, אינה יכולה להצדיק התנהגות פרועה זו של הנתבע.

כך גם הנתבע אמר מחד גיסא כי לא חלה עליו חובה לשנות את שם הצרכן לשמו ולשאת בתשלום חשבון החשמל כל עוד "החשמל לא יתוקן" (סעיף 15 לתצהיר הנתבע, ושורות 5-9 עמוד 11 לפרוטוקול דיון מיום 23.1.22), ומאידך גיסא טען בעדותו לאחר מכן כי לא הייתה לו כל בעיה לשלם את חשבון החשמל מיידית לתובעים (שורות 19-20 עמוד 10 לפרוטוקול דיון מיום 23.1.22). אם כך הם פני הדברים, מדוע זה אם כן, לא העביר הנתבע את הסך הנ"ל כאשר נדרש לעשות זאת במכתבי הדרישה ששלחו התובעים באמצעות היועץ המשפטי שלהם? מדוע זה עמד התובע במריו כשקיבל לידי הודעת פינוי, ולא "רץ" להשיב לידי התובעים את הסכום ששילמו בעבור צריכת החשמל במושכר במקומו, ולהעביר את חשבון החשמל על שמו?

בעדותו של הנתבע אם כן, נמצאו סתירות מהותיות, המקשות על קבלת גרסאותיו- תהא הגרסה אשר תהא.

בניגוד לנתבע, חקירת התובע הייתה סדורה, עקבית, ועל כן מצאתי ליתן בה אמון מלא.

16. לפיכך, הנני מורה כדלקמן:

16.1 לפנות ולסלק ידם של כל הנתבעים וכל אדם מטעמם מדירה מס' 9 ברחוב קק"ל 19 קריית ביאליק, והידועה כגוש 11538 חלק מחלקה 24.

16.2 במסגרת סילוק ידם של הנתבעים, לפנות את כל המיטלטלין המצויים בדירה לאלתר.

16.3 להשיב חזקה בדירה לידי התובעים **בתוך 30 יום ממועד המצאת פסק הדין למשרד ב"כ הנתבעים באמצעות מערכת "נט המשפט"** כשהם נקיים מכל אדם ו/או חפץ השייכים לנתבעים ו/או למי מטעמם, על מנת שיתאפשר השימוש בדירה, ללא כל הפרעה מצד



הנתבעים.

ככל שהנתבעים לא יפנו את הדירה במועד, יהיו התובעים רשאים לנקוט בכל הליך חוקי לביצוע פסק הדין לפינויים של הנתבעים, **שיבוצע באופן מיידי!**

16.4 על הנתבעים לשאת בכל החובות אותם נטלו על עצמם במסגרת חוזה השכירות עד למועד פינוי הדירה כאמור לעיל, לרבות תשלום שכר דירה, והתנהגות בהתאם לחיובים אותם נטלו על עצמם במסגרת חוזה השכירות.

16.5 לחייב את הנתבעים ביחד ולחוד, לשלם לתובעים ביחד ולחוד את הסכומים הבאים:

א. הוצאות משפט בסך של 654 ₪ עבור אגרת פתיחת ההליך.

ב. שכ"ט עורך דין בסך של 10,000 ₪.

לא ישולמו הסכומים במועד, יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום מהיום, ועד למועד התשלום בפועל.

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים הן באמצעות מערכת "נט המשפט", והן באמצעות מכשיר הפקסימיליה. לאחר משלוח הפקס, יש להתקשר למשרדי ב"כ הצדדים על מנת לוודא דבר קבלת פסק הדין במשרדי הצדדים.

זכות ערעור כחוק.

ניתן היום, כ"ג שבט תשפ"ב, 25 ינואר 2022, בהעדר הצדדים.