



ת"פ 11150/09/21 - קלרה חדידה, ג'לבר חדידה נגד אירינה נפתלייב, גבריאל נפתלייב, אלכסיי נפתלייב, יאנה גברילוב

בית משפט השלום בראשון לציון

תפ"מ 11150-09-21 חדידה ואח' נ' נפתלייב ואח'
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופט אילן בן-דור
תובעים	1. קלרה חדידה 2. ג'לבר חדידה
נגד	
נתבעים	1. אירינה נפתלייב 2. גבריאל נפתלייב 3. אלכסיי נפתלייב 4. יאנה גברילוב

החלטה

הרקע

1. תביעה לפינוי מושכר שהוגשה ב-9.19 ואשר למרות זאת אינה מקיימת כנדרש את **מצוות תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018** (להלן: "**התקנות החדשות**") ולמעשה גם חורגת מהתקנות הקודמות. אזכיר שהמדובר בהליך מיוחד, החריג לרגיל, מבחינות מגוונות החייב בין היתר, פירוט אימות, וגילוי מוקדם.
2. כתב התביעה, נעדר זיהוי נאות של פרטי הנכס נושא הפינוי. כך, למרות שמאמצע סעיף 1 המדובר בפינוי מדירת מגורים נכתבה כתובת הנחזית ככתובת הבניין כולו שברחוב הצנחנים 19. אף אין זיהוי דרך פרטי גוש חלקה. זאת חרף הנדרש לצורך צו פינוי האופרטיבי שבו מתמקד ההליך.
3. כתב תביעה אינו ערוך במבנה הנדרש כיום מכל כתב בי דין. ולא ראיתי שצורפה רשימת מסמכים כמצוות תקנה 79 לתקנות החדשות.
4. בתמצית, לגוף הדברים, יצוין שהתביעה היא לפינוי של ארבעה דיירים מהדירה שפרטיה לא נרשמו כנדרש. התובעים טענו, בין היתר, שהשכירו את הדירה רק לנתבעים 1-2 אשר התיר לנתבעים 3-4 לגור בדירה כשהם מפרים ההסכם, מהסיבות המרכזיות הבאות:
 - א. אינם משלמים את דמי שכירות כנדרש.
 - ב. התובעים טענו שהשוכרים מטרידים אותם, בטענות חסרות שחר על בסיס יומיומי בדבר ליקויים (סעיף 15) זאת למרות שהמדובר בדירה חדשה לאחר שיפוץ נרחב. לפי התביעה בנושא הליקויים מונה לטפל חתנם.
 - ג. התובעים טענו שהנתבעים ביצעו שינויים אסורים מושכר כמו סגירת קיר (סעיף 19) וכן



משכו חוט חשמל מהדירה לגג

- ד. התובעים טענו כאמור, שהשוכרים התירו לנתבעים 3-4 לגור בדירה .
5. יוער, באשר לטענה המרכזית של אי תשלום דמי שכירות שהתובעים כלל לא כתבו מה סכום החוב, וכיצד חושב. התובעים כתבו שהוחזרו שלוש המחאות לאחר ביטולן (סעיף 6) אך ציינו "הנתבעים מקזזים על דעת עצמם כספים רבים" (סעיף 8) התובעים טענו שהם שילמו מכיסם "כ 2500 ₪" (סעיף 12)
6. הטענה בדבר הקיזוז אינה בהירה כי לא פורט מה הסכום שקוזז, מתי, בגין איזו סיבה. אף לא מדוע "נשאו לריק בסך של כ-2500 ₪" (סעיף 12) . לא נקב הסכום המדויק ששילמו על בסיס איזו דרישה שלמו ומתי. אגב, בכתב הגנה נטען שהוגש לפרעון שיק בנקאי בסך 10,000 ₪ ואין לכך התייחסות בכתב התביעה.
7. לכתב התביעה - צורפו מסמכים שחלקם לא קריאים (למשל ע' 29) וזאת מעבר למסמכי ההתקשרות הבאים: א. הסכם שכירות מיום 19.2.21 המתייחס לכאורה, לתקופת שכירות קצובה שתחילתה ביום 15.3.21 וסיומה ביום 15.3.22 (ע' 9) ב. מסמך שכותרתו "נספח לחוזה שכירות (בלתי מוגנת) מפברואר 21 (ע 37 ו-38) ג. מסמך שכותרתו היא: " העברת צקים ובטחונות לידי המשכיר" מיום 26.2.21 המתייחס גם לשיק בנקאי ולתנאים לפירעונו (ע' 36) לא צורפה חו"ד מומחה המתייחסת לשיפוצים ולליקויים.
8. התובעים אינם מציינים אם ננקט הליך נוסף לפירעון שיקים שבוטלו, או הליך מול הקבלן הנוגע לשיפוץ הנרחב שאחריו לטענתם שלמו לתובעים 2500 ₪. אזכיר החובה לציין " דבר קיומו של הליך נוסף בבית משפט או בבית דין, בקשר למסכת עובדתית דומה שהתובע הוא צד לו או היה צד לו;"בתקנה 10(11)
9. לכתב התביעה צורפו תצהירי אימות של התובעים עצמם שלא על הטופס כנדרש בתקנות מתצהירי אימות אלא בנוסח אחר . לא ראיתי שצורף תצהיר אימות או תצהיר אחר של אותו חתן שטיפל בטענות הליקויים שהן לכאורה במוקד המחלוקת שבגינם בוצעו קיזוזים מסויימים.
10. בכתב ההגנה נטען, בין היתר שדין התביעה להידחות . נכתב שהנתבעים 3-4 אינם גרים בדירה ממילא אין צורך בצו לפינויים. וכפרו בזכות לפינוי הנתבעים 1-2 . יתירה מכך, הנתבעים 1 ו-2 טענו שהתכוונו להשאר בדירה שנים רבות (סעיף 25) כי הובטחה שכירות ארוכת טווח. כתב ההגנה מעורפל באשר לא הפנו לסעיף בהסכם השכירות המעגן תקופת השכירות לשנים רבות. לא הובהר כיצד טענה זאת מתיישבת עם ההסכם שצורפו בעצמם גם לכתב ההגנה .
11. גם כתב ההגנה חוטא לתקנות. לא ראיתי שצורפה לו רשימת מסמכים. צורפו תצהירי אימות, המפרים את דרישת האבחנה היסודית המתחייבת מנוסח הטופס שבתקנות. בתצהירים הללו יש הפנייה לאותם סעיפים כאילו הם בו זמנית הן בידיעה אישית והן למיטב ידיעה. אין כל הסבר מדוע מה שנטען שמה שהוא בידיעה אישית הוא רק למיטב הידיעה. אפנה הן לטופס והן לרציונל האיסור על טיעון עובדתי סותר.
12. לגוף הדברים, הנתבעים לא כפרו בקיזוזים אך טענו שנגזרו מליקויים ממשיים מסוכנים. לגרסתם למרות , שלפני ההתקשרות הוצג להם כאילו הדירה עברה שיפוץ מקיף. אולם לטענתם ולמרות המצג הזה לאחר כניסתם נתגלו ליקויים רבים בחשמל, באנטלסציה ובמזגנים שחלקם שאף יצרו סכנת שריפה (סעיף 10). בנוסף, ובין היתר, לטענתם הייתה בעיית רטיבות ועובש שמנעה שינה בחדר שינה (סעיף 4)



13. בכתב ההגנה קיים פירוט עובדתי ל-6 תקלות ויש הפניה לאסמכתאות. לאולם, התקלות הן לכאורה בחודשים שבין מרץ ליוני 2021. לטענתם בעובדה שהתקלות התגלו סמוך לכניסה למושכר יש להעיד על כך שמקורם במצב המושכר ולא בשימוש בלתי סביר של שוכרים צורפו אמכתאות לתקלות ולליקויים ויש הפניה לסרטונים אשר לא ראיתי שצורפו תמונות מתוכם (סעיפים 32 עד 37) הנתבעים אינם מתכחשים לכך שבטלון המחאות אך מציינים שהם בוטלו כי בוצע שימוש בשיק בנקאי בלא לתת הודעה מראש כמתחייב מהנספח להסכם השכירות

14. הנתבעים מאשרים שביטלו שיקים אך לטענתם ביטלו שניים מהשיקים עקב הפרה שביצעו התובעים כאשר הפקידו שיק בנקאי בסך ₪ 10,000 בלא התראה לפי ההסכם (סעיף 39 והשוו לנספח שבע 36 לתביעה). הנתבעים ציינו שאת השיק השלישי פרעו עקב סירוב להשיב כספים ששולמו לתיקון המושכר (סעיף 40.) הנתבעים מציינים שבעצמם הזכירו לתובעים לגבות שיק נוסף וזאת ב-25.5.21

15. הנתבעים מאשרים שבוצעו שינויים מסויימים אך מציינים שבוצעו בתיאום וההסכמה של מיופה הכוח של הנתבעים. לא ראיתי תחשיב מדויק שיבהיר על יסוד מה בוטלו שלשה שיקים .

16. הנתבעים מציינים שפינוי יסב להם את ההוצאות שפורטו בסעיף 28 לאחר שהעתיקו מקום מגורים לראשל"צ (כמתואר בסעיף 23). לא לגמרי ברור בשם לב להתייחסות למקום העבודה איזו מניעה יש לגור במקום אחר לצורך אותו מקום עבודה

17. יוער כי מקל היה לו גם לכתב ההגנה הייתה מצורפת רשימת פגמים שלגבי כל אחד מהם יפורטו פרטים המבהירים את הטענה לזכות להפחתה בגינו.

18. גם לכתב הגנה לא צורפה רשימת מסמכים כמתייב מהדין וגם לכתב ההגנה לא צורפה חוות דעת מומחה כדין .

ההכרעה

19. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות ראיתי להורות כדלהלן:

א. התביעה תמחק ולפנים מהדין אין בשלב זה צו להוצאות כלפי מי מהצדדים אך תשומת ליבם לחובתם לקיום דרישות יסודיות לזיהוי הנכס, לפירוט לגילוי ולאומות .

ב. עם זאת סברתי שיש טעם ברור בשיחה בין הצדדים במגמה למנוע האמרת טרחה והוצאות נוספות בהמשך

20. אין במחיקה למנוע הגשת תביעה חדשה אך ובשים לב לדרישות הליך שלפני מצאתי להורות כדלהלן:

א. אם תוגש תביעה חדשה יש בראש וראשונה לזהות את המושכר באופן מדויק בהיר ומגדיר כנדרש לצורך צו אופרטיבי ולפעול לפי התקנות .

ב. יש כמובן לפעול לפי התקנות ובין היתר להתייחס לכל הליך עובדתי באשר למסכת עובדתית דומה שתובע צד לו (למשל לפרעון השיקים או כלפי השיפוח)

ג. לגבי השיפוח- התובעים יכתבו מתי בוצע שיפוח יסודי והאם נגע למערכות נושא התלונות . למען הסדר הטוב יש לצרף הסכם ו/או אסמכתאות לשיפוח.

ד. על התובעים יהיה לכתוב מה גובה חוב השכירות וכיצד חושב יש לבאר מה שולם, מה נגבה אם בכלל ובאיזה מועד.

ה. למען הבהירות, תצורף רשימת תשלומים ו/או הפקדות לפרעון מצד שוכר ויצורפו לה כל האסמכתאות לתשלומים שהתקבלו מהשוכר ולהמחאות שהפקיד המשכיר .



- ו. התובעים יבהירו באופן ספציפי אם הופקד שיק בנקאי, ומתי והאם נתנה התראה מראש ובכתב. יש כמובן לצרף עתק ממנה. אם לא נתנה התראה בכתב יבהיר על יסוד מה בוצעה פעולה זאת לטענתו.
- ז. בשים לב לטענות שבוצעו קיזוזים שאינם כדין, התובעים יצרפו רשימה שתציין מה כל אחד מהפגמים שהשוכרים טענו שקיימים ומתי השוכרים טענו שכל פגם קיים, מתי הגיב, וכיצד הגיב.
- ח. לגבי כל פגם יובהר האם התובעים נקטו פעולה לבדיקת קיומו, באיזה אופן בעזרת מי? ומתי. בנוסף יציין האם הם כופרים או מכירים בפגם הספציפי ומדוע?
- ט. אם אין כפירה בפגמים יצוין אם נעשתה פעולה לתיקון הפגמים, איזה פעולה? על ידי מי, ומתי.
- י. באופן קונקרטי התובעים יבהירו גם מדוע לטענתם אין בהן ממש, ואין סכנה ביחס לחשמל וזאת וחרף התראת החשמל (נספח בע 34 לכתב התביעה)
- יא. לגבי כל פגם יצוין אם התקבלה דרישת תשלום מהשוכר ומה שולם. אם לא שולם יובהר מדוע לא שולם
- יב. בכלל זאת, התובעים יבארו לגבי הטענה ששלמו כ-2500 ₪ כמה בדיוק שולם, עבור מה, מתי ועל יסוד איזה תחשיב.
- יג. כמובן שגם על התובעים דנן, כעל כל תובעים לצרף רשימת מסמכים כדין ושיש לבצע גילוי מוקדם כדרישת ההליך הרלבנטי גם מבחינת צירוף המסמכים הרלבנטיים כדין.
- יד. המשכיר יבהיר האם בוצעו בפועל העבודות נושא החשבוניות שצורפו לכתב ההגנה.
- טו. התובעים יבהירו האם פתחו בהליך כלפי הקבלן שביצע שיפוץ ואת פרטיו.
- טז. תשומת לב התובע אך גם הנתבע לצורך לצרף חוות דעת מומחים ככל שיש שאלות שבמומחיות לגבי ליקויים לכתבי טענות.
- יז. ככל שהוא כופר בפגם יציין איזה בעל מקצוע בדק ומתי
- יח. ככל שהוא אינו כופר בפגם יצוין אם נעשתה פעולה לתיקון הפגמים, איזה פעולה? ומתי
- יט. באופן נפרד יצוין אם היו פגמים שתיקונם דחוף ומדוע
- כ. כמו כן באופן נפרד יצוין אם היו גמים שתיקונם בלי אפשרי או שלטענתו אין לדרוש את תיקונו למשל מחמת חוב שהוא מטיל יובהר מדוע
- כא. גם על הנתבעים להגיש כתב הגנה כדין ובין היתר לצרף רשימת מסמכים ותצהירי אימות כנדרש.
- כב. הנתבעים יפנו לסעיף בהסכם שלפיו תקופת השכירות אמורה הייתה להיות שנים רבות (כנטען בסעיף 25 ו-27) ויבהירו כיצד הטענה מתיישבת עם סעיף 3(ב) להסכם שצירפו בעצמם ולפיו תקופת השכירות שתימשך 12 חודשים וזאת כתב יד
- כג. הנתבעים יצרפו רשימה של ליקויים כשלעצמם ויציינו לגביה בין היתר מתי התגלה כל ליקוי, במה מדובר, מתי דיווח עליה למשכיר, האם תוקן ועל ידי מי ובאיזו עלות.
- כד. הנתבעים יציינו מה הם הליקויים שהיו סכנת שריפה ממשית (סעיף 10)
- כה. הנתבעים יצרפו רשימת תשלומים שבוצעו בגין דמי שכירות יציינו מתי בוצע כל אחד ככל שבוצעה הפחתה מתשלום מסוים, יש לציין שיעור, על יסוד מה בוצעה, לצרף אסמכתא לאומדן הסכום להפחתה, להפנות להודעה ככל שנשלחה לשוכר בנוגע לשיעור שהופחת
- כו. הנתבעים יצרפו צילומים בהירים מתוך הסרטון בהתאמה לפגמים ברשימה



שתצורף

- כז. הנתבעים יתייחסו לרשימת פגמים של התובעים ויכינו כשלעצמם רשימה שתציין מה כל אחד מהפגמים שהשוכרים טענו שקיימים ומתי השוכרים טענו שהם קיימים כח. ככל שהשוכרים נסמכו על בעל מקצוע יש לציין מי בעל המקצוע כט. לגבי כל פגם יובהר האם התובע המשכיר עשה פעולה לבדיקת קיום הפגמים? יציין האם הוא כופר או מכיר בפגם ל. הנתבעים יבארו מדוע קוזזו כל שלשת השיקים לפי לא. יבהירו הנתבעים האם לשיטתם זכותם כשוכרים לשפץ לכל רמה ובכל סכום כסף ולחייב בכך את המשכיר.

הנימוקים

21. ראשית ספק אם יש מקום להגיש תביעה עם מאפיינים אלה במתכונת זאת. אולם ככל שבוחרים בליך זה יש לקיים דרישותיו וסדריו המדובר בסדר דין מיוחד, מהיר וחריג להליך הרגיל. חלה עליו מסגרת נורמטיבית חקוקה המעוגנת בראש וראשונה בתקנות החדשות ובעקרונות היסוד שביסודן.
22. דומה שניתן לחלק את ההוראות הספציפיות הרלבנטיות לגביו, לשלשה סוגים ורבדים המשלימים זה את זה: א. ברובד הראשון הוראת מיוחדות לפינוי מושכר כמצוות תקנה 81 לתקנות החדשות. ב. ברובד השני חלות יתר התקנות בפרק יב', ככל שאינן סותרות את תקנה 81ג'. ברובד השלישי יתר הוראות התקנות החדשות, ככל שאינן סותרות. על שלושת הרבדים חולשים עקרונות היסוד, ובין היתר סעיפים 3(ב), 4 ו-5.
23. שנית יובהר שדרישת פירוט זאת חשובה במיוחד להליך מהיר, בו נחוץ מראש מצע עובדתי נהיר ככל הניתן, לצורך הגדרת מחלוקת בשלב מוקדם בהליך. ובבחינת קל וחומר, לגבי פינוי מושכר. כבר בתקנות הקודמות, בסעיף 215ט(א), נכתבה הדרישה: "בכתב תביעה לפינוי מושכר יפרט התובע את טיעוניו".
24. על פי תקנה 79, החלה באופן מיוחד על הליך מהיר, חלה מראש גם על התובעת דנן, חובת אימות וגילוי מוקדם, כאמור, לפיה הייתה חייבת לצרף מראש לכתב הטענות העתק של המסמכים עצמם הנוגעים לעניין הנדון, ולא די בצירוף מסמכים שחובה לצרף לפי תקנה 15 לתקנות, החלה על הליך רגיל. חשיבות ההקפדה על רמת הגילוי, עולה גם מסעיף 79(2) סיפא, המבהיר כי אם המסמך "אינו מצוי עוד ברשותו או בשליטתו, יפרט את הנסיבות הקשורות לכך". המילה 'נוגעים' משמעה לכאורה 'קשורים לעניין'. באופן רגיל וגם כאן, הכוונה היא גם לגילוי של מסמך מזיק, ולא רק של מסמך מועיל. חובת גילוי מוקדם חלה גם לפי תקנה 214ח לתקנות הקודמות אולם, חשיבותה התחדדה בראי עקרונות היסוד שמאז התקנות החדשות.

סוף דבר

25. מכל הנאמר לעיל, התביעה נמחקה. לפני משורת הדין, אין צו להוצאות נוספות כלפי מי מהצדדים. אם תוגש תביעה חדשה בסמכות המותב החדש לקחת בחשבון ההוצאות גם את ההתנהלות עד שלב זה. כפועל יוצא מהנאמר מועד הדיון יבוטל.

ניתנה היום, ו' כסלו תשפ"ב, 10 נובמבר 2021, בהעדר הצדדים.

