



ת"פ 14666/01/22 - מוריה דגן, אבי דגן נגד אלי לוי

בית משפט השלום בקריות

תפ"מ 14666-01-22 דגן ואח' נ' לוי
בפני כבוד השופט יובל וסרקרוג

התובעים	מוריה דגן - אבי דגן -
נגד הנתבע	אלי לוי -

פסק דין

בפני תביעה לפינוי מושכר ביחס לדירת מגורים ברחוב הוגו מולר 50 בקרית אתא, דירה מס' 3, הידועה כגוש 11010, חלקה 181, תת חלקה 4 (להלן: "הדירה"). התביעה הוגשה בהתאם לתקנה 81 לתקנות סד"א התשע"ט - 2018.

1. התובעים מבקשים לחייב את הנתבע לסלק את ידו מהדירה, זאת לטענתם לאור הפרות של הסכם השכירות בגין אי תשלום דמי השכירות ותשלומי חובה במועדם וכן מכוח סעיף המאפשר להם לשיטתם להביא את החוזה לסיומו מכל סיבה שהיא.

2. הנתבע ביקש לדחות את התביעה, שכן לטענתו עמד בתשלומים, לא הפר את החוזה, ובנוסף הצביע על ליקויים שונים שהיו בדירה.

3. יובהר כבר עתה כי תקופת השכירות אמורה ממילא להסתיים ביום 31.5.22, אלא שחרף זאת ולמרות ניסיונות שנעשו, לא הגיעו הצדדים להסכמות לעניין מועד הפינוי, הגם שהנתבע התחייב לפנות המושכר עד ליום 31.05.22. הנתבע למעשה הודיע כי איננו מבקש לממש את האופציה הקיימת בחוזה השכירות.

תמצית העובדות והטענות הדרושות לעניין:

4. ביום 31.5.21 חתמו הצדדים (התובע 2 והנתבע) על הסכם שכירות של דירת המגורים לתקופה של כשנה מיום 1.6.21 עד ליום 31.5.22 עם אופציה להארכת תקופת השכירות לשנה נוספת (הסכם שכירות קריא הוגש וסומן ת/1).

על פי הסכם השכירות דמי השכירות לחודש הועמדו על סך 2,400 ₪, כאשר הנתבע נדרש לשלם את דמי השכירות בכל ראשון לחודש (סעיף 5.1 להסכם). עוד התחייב הנתבע לשאת בכל תשלומי החובה (ביניהם מים, חשמל וארנונה - סעיף 7.1 להסכם).



5. לטענת התובעים, בתחילה עמד הנתבע בתשלום דמי השכירות, אלא שלאחר כ-3-4 חודשים, לא שילם את דמי השכירות, איחר בתשלומים השונים ועל כן הגישו ביום 6.1.22 את התביעה הנוכחית לפינוי המושכר.
6. לטענת הנתבע, הוא שילם את דמי השכירות במלואם. באשר לתשלום דמי השכירות עבור חודש ספטמבר 2021, הסכום קוזז נגד עבודה שביצע הנתבע בדירת הוריו של התובע 2. הנתבע אישר כי נותר חוב של ₪ 629 בלבד ועבור תשלומי חובה אחרים שלטענתו לא היה מודע עליהם אלא רק לאחר שהתובע פנה אליו בעניין (ר' סעיף 37 לכתב ההגנה) וגם כנגד סכום זה שילם בינתיים כ-500 ₪. לכתב ההגנה צירף הנתבע אישור על תשלומים שונים של דמי השכירות ושל תשלומי החובה כמפורט גם בטבלה המופיעה בסעיף 36 לכתב ההגנה. לטענת הנתבע, ניסה להעביר על שמו את חשבונות המים והארנונה אלא שבעירייה ובתאגיד המים דרשו משני הצדדים להגיע ולבצע את העברה, אלא שהנתבע לא הגיע לפגישה שקבע למרות שהנתבע תיאר זאת איתו.
7. יובהר כי ביום 22.2.22 ניתן נגד הנתבע פסק דין לפינוי המושכר, בהעדר הגנה וביום 10.3.22 הוגשה בקשה לביטול פסק הדין.
- בסופו של יום, בהתאם להחלטתי מיום 13.4.22 בוטל פסק הדין לאחר שהנתבע הפקיד בקופת ביהמ"ש את סכום פקדון בסך 2,500 ₪ וכן הגיש עוד קודם לכן כתב הגנה. במקביל נקבע מראש דיון הוכחות ליום 24.04.22.
8. יצוין כי במקביל להליך הנוכחי, הגישו התובעים נגד הנתבע תביעה כספית לביהמ"ש לתביעות קטנות בסכום של כ-35,000 ₪ בגין הפרות של הסכם השכירות (ת"ק 52969-03-22 דגן ואח' נ' לוי).

דין והכרעה:

- לאחר שבחנתי את מכלול חומר הראיות, עיינתי בכתבי הטענות השונים על נספחיהם, התרשמתי מעדויות הצדדים באופן בלתי אמצעי, מצאתי לקבל את התביעה.
9. התובעים הוכיחו כי הנתבע לא עמד בתשלום דמי השכירות והגם שמרבית הסכומים שולמו, אלה שולמו באיחור ולאחר פניות ודרישות חוזרות מצד התובעים.
10. כאמור, היה על הנתבע לשלם את דמי השכירות מידי חודש בחודשו, זאת בראשון לכל חודש (ראה סעיף 5.1 להסכם השכירות) כאשר דמי השכירות עמדו ועל סך 2,400 ₪ לחודש. טענת הנתבע כי הוסכם כי דמי השכירות ישולמו בפועל עד ל-10 לחודש לא הוכחה.
11. אמנם בחודשים הראשונים: יוני, יולי ואוגוסט 2021 שולמו דמי השכירות במזומן ובמועד, אלא שלאחר מכן החלו עיכובים ואיחורים בתשלום דמי השכירות החל מחודש ספטמבר 2021. ר' בעניין זה התכתבות בוואטספ מיום 27.9.21 נספח 21 לכתב התביעה, שם ציין התובע כי הנתבע אינו עומד בתשלום דמי השכירות. לאחר



מכן הסכים לכאורה התובע לקזז את דמי השכירות כנגד עבודה שביצע הנתבע בדירת הוריו של התובע. בעניין זה ראה פירוט תשלומים בהודעת וואטספ מיום 27.9.21, שעה 10:29, שם התובע מאשר כי קיבל סכומים של 1,000 ₪, 1,400 ₪ ו-350 ₪ וכן קיזוז שכירות כנגד עבודה אצל ההורים של התובע, למרות שביקש שלא יבוצע קיזוז.

12. במילים אחרות, אפילו הייתי מקבל את גרסת הנתבע כי שילם את דמי השכירות עד חודש ספטמבר 2021 כולל, לרבות קיזוז דמי השכירות כנגד עבודה שבוצעה (הגם שהתובע הכחיש כי בוצעה העבודה), הרי שלכל הפחות עולה כי מחודש אוקטובר 2021 החל התובע לאחר בתשלום דמי השכירות. כך עולה מהתכתבות שנשלחה לנתבע החל מיום 3.10.21, שם התובע שואל את הנתבע "מתי יועבר התשלום לחודש זה?", לאחר מכן חוזר ושולח לו הודעות ביום 5.10.21 ומדגיש כי היה על הנתבע להעביר את דמי השכירות עד לראשון לכל חודש, כאשר בפועל דמי השכירות הועברו גם לשיטת הנתבע רק ביום 7.10.21.

13. גם לאחר מכן בחודש נובמבר 2021, לא שילם הנתבע את דמי השכירות במלואם ובאותו מועד, הנתבע העביר סכום של 2,000 ₪ בלבד ובעניין זה ראה התכתבות מחודש נובמבר 2021 (נספח 23 לכתב התביעה). אמנן בהמשך אותו חודש וב-25.11.21 הועבר תשלום נוסף, ומראש גם על חודש דצמבר 2021, אך כאמור אותו יתרה עבור חודש נובמבר שולמה באיחור.

14. עוד עולה כי הנתבע לא שילם במועד תשלומי חובה שונים, לרבות חובות ארנונה ומים, ראה למשל התכתבות בוואטספ מיום 6.12.21 וכן קודם לכן התכתבות מיום 22.11.21, שם חזר התובע והזכיר לנתבע לדאוג להעביר את חשבונות המים והארנונה על שמו ולשלמם (ראה נספחים 23 ו-24 לכתב התביעה). הנתבע כאמור אישר גם בכתב הגנתו כי לא שילם סכום של כ-627 ₪.

15. בעניין זה מצאתי לדחות את טענות הנתבע כי לא היה באפשרותו להעביר את חשבונות הארנונה והמים על שמו ללא שיתוף פעולה של התובע וכי למעשה היה עליו לדאוג להעביר את החשבונות על שמו בסמוך לאחר חתימת חוזה השכירות ולכל הפחות לעקוב ולשלם חובות אלה במועד, ללא צורך בפניות חוזרות ונשנות של התובע בנושא.

16. בנוסף, הנתבע לא העביר לתובע שיקים על חשבון יתרת תקופת השכירות ואף לא העביר לו את הערבויות שנדרש בהתאם להסכם השכירות (מסירת שיקים על חשבון דמי השכירות הוסדרה בסעי' 5.1 לחוזה השכירות) וכן מסירת שיק בטחון על סך 5,000 ₪ היה על הנתבע להעביר כמפורט בסעיף האחרון בעמ' 4 לחוזה השכירות.

17. יש לדחות את טענות הנתבע כי התובע התעמר בו או ניצל את מצבו הכלכלי הקשה. בתחילה היה מוכן התובע לתת לנתבע מספר חודשים להתארגן ולפנות את הדירה ללא צורך בהליך משפטי, אלא שהנתבע התעלם מפניותיו. בעניין זה ראה הודעת וואטספ ששלח התובע לנתבע מיום 23.11.21 בשעה 12:24, לפיה



ככל ואין באפשרותו של הנתבע להסדיר את התשלומים באופן שוטף, מסכים התובע לתת לנתבע חודש - חודשיים למציאת נכס חלופי:

"אלי בוקר טוב

שוחחנו אני ואשתי

ההתנהלות מולך גורמת לנו לאי שקט בבית ולבעיות תזרים כספיות. אם אתה יכול להסדיר את עניין התשלומים באופן נורמאלי נשמח שתישאר בדירה. אם לאו אני מוכן כמובן הכל בהתאם לחוזה והתשלומים קח לך חודש חודשיים למצוא נכס חלופי... איננו מחפשים לריב עם אף אחד... אבל מבחינתנו אנחנו לא יכולים להמשיך באופן הזה.

אנא יידע אותי מה אתה מחליט שנוכל גם אנו להיערך בהתאם".

חרף זאת, הנתבע המשיך שלא לשלם את דמי השכירות במועד, התעלם מפניות התובע ולכן נאלצו התובעים להגיש את התביעה הנוכחית.

18. משכך, הודיע התובע לנתבע עוד ביום 26.12.21 על ביטול החוזה והנתבע נדרש לפנות את הדירה באופן מיידי.

19. יתרה מכך, גם לאחר הגשת התביעה הנוכחית, הנתבע לא שילם את דמי השכירות במועד, כאשר אין חולק כי עד היום לא שילם את דמי השכירות עבור חודש אפריל 2022. גם תשלומי חודש פברואר ומרץ בוצעו רק ב-10 לכל חודש (נספחים 1 ו-2). בעניין זה, טען הנתבע כי הפקיד בקופת ביהמ"ש סכום של 2,500 ₪ על חשבון דמי השכירות של חודש אפריל. בהחלטת מיום 13.4.22 קבעתי כי סכום הפקדון שהופקד בסך 2,500 ₪ אינו כולל את דמי השכירות עבור חודש אפריל 2022 וכי על הנתבע לשלם סכום זה עד ליום 17.4.22 אלא שגם בדיון מיום 24.4.22 אישר הנתבע כי טרם שילם את דמי השכירות לחודש אפריל 2022.

20. הנתבע גם אישר כי הוא מצוי במצב כלכלי קשה ויש נגדו תיקי הוצל"פ וחובות העולים על סכום של 60,000 ₪. בעניין זה ראה בקשת הנתבע להקטנת הסכום שהופקד בקופת ביהמ"ש כתנאי לביטול פסק הדין (בקשה מיום 20.3.22 סע' 2 לבקשה). גם בדיון מיום 24.4.22 אישר הנתבע חובות אלה (ראה עמ' 8 ש' 23-25 לפרוט').

21. לאור כל האמור, נמצא כי הנתבע הפר מספר פעמים את חוזה השכירות, שעה שלא שילם את דמי השכירות במועד או באופן מלא ולא שילם את תשלומי החובה כפי שנדרש. לעניין זה יצוין כי בהתאם לסע' 7.1 להסכם השכירות, התחייב הנתבע לשאת בכל התשלומים השוטפים, לרבות חשמל, מים, ארנונה וגז וכן התחייב להעביר באופן מיידי על שמו את כל החשבונות הנ"ל (ראה סע' 7.1.2 להסכם השכירות). חרף זאת חשבונות אלה לא הועברו על שמו.



22. משכך, די בהפרות אלה העולות כדי הפרה יסודית של חוזה השכירות כדי לקבל את התביעה לפינוי המושכר וזאת בפרט שהתובעים הודיעו לנתבע עוד בחודש דצמבר 2021 על ביטול החוזה, משכך גם נתנו לנתבע אפשרות לתקן את ההפרות, אך כאמור לאחר מכן המשיך הנתבע לאחר בתשלומים ולא שילם את כל תשלומי החובה.

23. לאור כל האמור, אינני נדרש לדון להכריע בטענת התובעים, כי עומדת להם עילה נוספת לפינוי המושכר וזאת מכוח סע' 5.5 לחוזה השכירות ולפיו:

"למשכיר הזכות להגיע לשוכר בכל מקרה על רצונו לסיים את החוזה בתום תקופת השכירות, ולמשכיר הזכות לדרוש סיום החוזה באם יבחר בכך מסיבות השמורות עימו וללא שתהא כל תענה (הטעות במקור) תלונה או דרישת פיצוי מצד השוכר".

בכל מקרה, התובעים הוכיחו כי גם השימוש אותו הם מבקשים לעשות בסעיף זה נעשה בתום לב, שעה שהנתבע הפר את החוזה והתובעים נתנו לנתבע מספר חודשים להתארגנות לצורך פינוי הדירה (כאמור בהודעות שנשלחו בחודשים נובמבר - דצמבר 2021).

ביטול פסק הדין:

24. גם בעניין זה עולה התנהלות בעייתית מצדו של הנתבע, זאת לאחר שהנתבע אישר כי קיבל לידיו את כתב התביעה, אך טען כי לא הגיש כתב הגנה מאחר שלא השלים את הייצוג המשפטי על ידי הלשכה לסיוע משפטי. בעניין זה היה על הנתבע לוודא כי הוגש כתב הגנה על ידו ולכל הפחות היה עליו לבקש להאריך את המועד להגשתו.

מועד פינוי:

25. כאמור, הנתבע ממילא לא הודיע כי הוא מתחייב לפנות את הדירה עד ליום 31.5.22, מועד סיום תקופת השכירות וכי אינו עומד על מימוש תקופת האופציה (בעניין זה ראה עמ' 8 ש' 17 לפרוט' מיום 24.4.22).

26. למעלה מהדרוש, אציין כי ממילא הנתבע אינו רשאי לדרוש לממש את תקופת האופציה, שכן בין היתר, תנאי למימושו הוא הפקדה של 12 שיקים עבור תקופת האופציה, המצאת בטחונות לתקופת האופציה וכי "השוכר" לא הפר את חוזה השכירות הפרה יסודית. בנוסף, מימוש האופציה מותנה בכך שהשוכר ישלח לתובע הודעה על רצונו למימוש האופציה לא יאוחר מ-45 יום לפני תום תקופת השכירות.

27. לאחר שבחנתי את מכלול חומר הראיות ובשים לב למועד בו הוגשה התביעה הנוכחית ולעובדה שהנתבע טרם שילם את דמי השכירות עבור חודש אפריל 2022, מצאתי לחייב את הנתבע לפנות את הדירה וזאת לכל המאוחר עד ליום 15.5.22.



28. **טענה להעדר יריבות** - באשר לטענת הנתבע כי התובעת מס' 1 אינה רשאית לתבוע את פינוי המושכר מאחר שהסכם השכירות נחתם מול התובע 2 בלבד, הרי שמדובר בבני זוג ובכל מקרה אין בטענה זו כדי לשנות את התוצאה אליה הגעתי.

29. **שינויים בכתב יד** - באשר לטענת הנתבע כי נעשו שינויים בחוזה השכירות לאחר חתימתו, יש לדחות את הטענה. התובע הציג את הסכם השכירות שנסרק באותו יום בו נחתם - 31.05.21 ואף נשלח לנתבע בווטסאפ. הנתבע אף אישר כי קיבל את הסכם השכירות ולא הציג טיוטה או נוסח אחר שונה מזה שהוגש בתיק.

30. לא מצאתי להדרש לשאר הטענות שהעלו הצדדים.

התוצאה:

אני מקבל את התביעה ומחייב את הנתבע לפנות את הדירה נשוא התביעה וזאת **עד ליום 15.5.22**.

עד לאותו מועד יפנה הנתבע את הדירה באופן מלא וימסור אותה לתובעים, כאשר היא פנויה מכל אדם או חפץ, שהדירה נקיה ומסודרת במצב טוב ותקין כפי שקיבל אותה.

בנוסף, ניתן צו קבוע האוסר על הנתבע או מי מטעמו לשוב לדירה.

הנתבע ישלם לתובעים דמי שכירות עבור חודש אפריל 2022 ומחצית חודש מאי 2022, סכום כולל של ₪ 3,600 וזאת עד ליום 10.5.22.

בנוסף, ישלם הנתבע לתובעים הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך של **₪ 5,000**, כאשר סכום זה ישולם לתובעים תוך 60 יום מהיום.

סכום שלא ישולם במועדו, יצורפו אליו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

בפסיקת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד לקחתי בחשבון את התנהלות הצדדים, לרבות הבקשה לביטול פסק הדין, טיב ההפרות וכי דמי השכירות עד לחודש מרץ 2021 (כולל) שולמו גם אם באיחור.

הסכום שהנתבע הפקיד בקופת ביהמ"ש בסך ₪ 2,500 יועבר לתובעים באמצעות בא כוחם וזאת על חשבון הסכומים שנפסקו.



ניתן היום, כ"ג ניסן תשפ"ב, 24 אפריל 2022, בהעדר הצדדים.