



ת"פ 21519/04/22 - תמיר מלמד נגד מאיר ציטרין

בית משפט השלום בחיפה

תפ"מ 21519-04-22 מלמד נ' ציטרין
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופט זיו אריאלי
תובע	תמיר מלמד
נגד	
נתבע	מאיר ציטרין

החלטה

התובע הגיש נגד הנתבע תביעה לפינוי מושכר, לפי פרק יב' לתקנות סדר הדין האזרחי.

הנתבע הגיש כתב הגנה, במסגרתו טען, בין היתר, כי יש מקום להורות על העברת הדיון לפסים של תביעה רגילה. המדובר, לשיטת הנתבע, בהליך המצריך בירור עובדתי מעמיק, אשר אינו מתאים לדיון מהיר. נטען כי הנתבע התגורר בנכס משך תקופה ארוכה מבלי לשלם דמי שכירות. זאת, בין היתר, נוכח העובדה כי הוסכם בין הצדדים שעבודות שיפוץ שביצע הנתבע בנכס - יקוזזו מדמי השכירות המוסכמים. בין הצדדים קיימת מחלוקת בשאלה מה עלות השיפוץ לקיזוז מתוך דמי השכירות, ומה משך התקופה אשר על פניה יש לפרוש את קיזוז עלות השיפוץ.

לאחר שעייתי בטענות הצדדים (ובין היתר בתגובת התובע לטענה זו של הנתבע), נחה דעתי כי דין טענתו המקדמית של הנתבע - להידחות.

ככלל, בין הצדדים נחתם הסכם שכירות ביום 20.2.20 (נספח 2 לכתב התביעה), לפיו שכר הנתבע מהתובע את הנכס לתקופה של 24 חודשים. אף הנתבע לא הצביע על הסכם שכירות אחר, או על שינוי מוסכם אחר של תקופת השכירות. סעיף 14.1 להסכם השכירות קובע כי שינוי או תוספת להסכם יעשו בכתב, ובחתימת הצדדים.

הנתבע, כאמור, אינו מתכחש לקיומו של הסכם השכירות, אם כי לטענתו קיימות בין הצדדים הסכמות בעל פה, אשר לא נרשמו בהסכם זה (סעיף 13 לכתב ההגנה). בין היתר, טענות אלו מתייחסות לעלויות ניכרות ששילם הנתבע עבור שיפוץ המושכר. מבלי לחוות דעה באשר לטענת הקיזוז, הרי שכוחה של טענה זו יפה לשאלת תשלום דמי השכירות. ייתכן אף כי לנתבע עילת תביעה טובה נגד התובע. אולם אין בכך כדי להשליך על משך תקופת השכירות, או על תוקף הסכם השכירות בין הצדדים.



בנסיבות אלו, נראה כי יש מקום להותיר את הדיון בתובענה - כזכור, תובענה לפינוי המושכר - בסדר דין מהיר. טענות כספיות אלו ואחרות בין הצדדים - דינן להתברר בהליך אחר, ככל שיפתחו הצדדים בהליך שכזה.

טענתו המקדמית של הנתבע - נדחית, לפיכך.

אני קובע דיון, לשמיעת ראיות הצדדים, ליום ראשון, 17.7.22, החל משעה 13:00 עד השעה 15:00.

כל צד ידאג לזימון עדיו, במסירה אישית.

המזכירות תעביר את העתק ההחלטה לצדדים.

ניתנה היום, כ"ב סיוון תשפ"ב, 21 יוני 2022, בהעדר הצדדים.