



ת"פ 32007/10/21 - יעקב גושן נגד גבריאל מג'דלאני

בית משפט השלום בבית ים

תפ"מ 32007-10-21 גושן נ' מג'דלאני
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופט יגאל נמרודי
תובע	יעקב גושן
נגד	
נתבע	גבריאל מג'דלאני

פסק דין

לפניי תביעה לפינוי מושכר.

1. ביום 4.8.2021 השכיר התובע לנתבע את דירתו ברחוב בן גוריון 77 (דירה מס' 12), בבתי-ים, הידועה כתת חלקה 14, חלקה 177 בגוש 7142 (להלן - **הדירה**). תקופת השכירות היא ל-36 חודשים, מיום 4.8.2021 ועד ליום 3.8.2024. דמי השכירות הועמדו על-סך של 5,200 ₪ לחודש. שיעור דמי השכירות לא צוין בהסכם השכירות, אולם הוא אינו מצוי במחלוקת. בהסכם נקבע כי דמי השכירות ישולמו בהמחאות שמועדן בכל 15 לחודש. בפועל, מסר הנתבע לתובע - ככל הנראה בהסכמה - המחאות שמועד פירעונן הוא 20 לחודש. הנתבע שילם את דמי השכירות עבור חודש אוגוסט 2021. ההמחאה בגין דמי השכירות עבור חודש ספטמבר 2021 חוללה, לאחר שהנתבע הורה על ביטולה. התביעה הוגשה בגין חילול המחאה זו, בגין חודש השכירות השני. כמו כן, בכתב התביעה נטען כי שכנים התלוננו על תנועה בלתי פוסקת של אנשים הנכנסים למושכר ויוצאים ממנו, והתובע חושש כי הנתבע עושה שימוש במושכר לצורך השכרת חדרים לפי שעה, בניגוד להוראה בהסכם השכירות, שלפיה מטרת השכירות היא למגוריו בלבד.

2. הנתבע טען כי ביום 23.11.2021 הוא שילם את תשלום דמי השכירות עבור חודש השכירות השני, ספטמבר 2021, שההמחאה המתייחסת לחודש זה חוללה. לדבריו, החל מיום 27.9.2021 הוא ביקש מהתובע למסור לו את פרטי חשבון הבנק של התובע, לצורך ביצוע העברה בנקאית, בגין ההמחאה שחוללה, אולם הפרטים לא נמסרו לו. הוא הוסיף כי הוא קיבל את המושכר עם ליקויים ושיפץ אותו על חשבונו בעלות של 8,100 ₪. הוא ציין כי הימנעותו מלכבד את דמי השכירות עבור חודש השכירות השני נבעה ממצבו של המושכר ודרישתו לקזז מדמי השכירות סכום שמשקף מחצית חודש שכירות. למעשה, הוא התכוון להסדיר בדרך זו את העיכוב בכניסה למושכר בחודש השכירות הראשון (חודש אוגוסט 2021), אולם מאחר וההמחאה עבור חודש זה שולמה מראש, הוא ביקש לערוך את הקיזוז בחודש השכירות השני - ספטמבר 2021. הליקוי במושכר בא לידי ביטוי בחורים באמבטיה (נספח ה לכתב ההגנה), שתוקנו - בדרך של החלפת האמבטיה (התובע הוא שערך את התיקון).



3. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, העדויות והראיות, נחה דעתי כי דין התביעה להתקבל. בהינתן אופי ההליך וכמצוות תקנה 82 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, "פסק הדין יהיה מנומק באופן תמציתי". טענות שלא זכו להתייחסות פרטנית נמצאו על ידי בלתי רלוונטיות להכרעה במחלוקת שלפניי. טענות שהעלה התובע לראשונה בדיון אינן חלק מחזית המחלוקת; טענות שהעלה הנתבע בכתב ההגנה, שמתייחסות לפרק הזמן שהוא מאוחר למועד הגשת התביעה (טענות בדבר רטיבות בדירה) - בניסיון להצדיק את ההימנעות מלפרוע המחאה בגין דמי השכירות לחודש ספטמבר 2021 - לא יובאו בחשבון; טענה שהועלתה בכתב התביעה - לפיה הנתבע עושה בדירה שימוש שהוא חורג מהשימוש המותר - לא תובא בחשבון, זאת לאחר שהתובע נטל לעצמו את החירות להגיש ראיות נוספות בסוגיה לאחר שהדיון הסתיים. נותרה אפוא לדיון טענת הפרה אחת: הימנעות מתשלום דמי השכירות עבור חודש ספטמבר 2021.

4. ככלל, הימנעות מלשאת בתשלום דמי השכירות במועד עולה כדי הפרה יסודית של הסכם השכירות (סעיף 11(ב) להסכם השכירות). יש לבחון את טיעוני ההגנה של הנתבע ביחס להימנעות מהתשלום במועד.

5. הטענה לפיה במהלך פגישה בין התובע לנתבע הגיעו הצדדים להסכמה בעל-פה בדבר קיזוז מחצית מדמי השכירות החודשיים בגין חודש אוגוסט 2021 - נדחית. פגישה בין הצדדים (התובע, אשת התובע, הנתבע) אכן התקיימה. לאחר שבחנתי את עדויות כלל הנוכחים באותה פגישה, ועיינתי בתכתובת הטלפונית שהוחלפה (הן זו שצורפה; הן תכתובת שהוצגה בדיון, במכשיר הטלפון הנייד של הגב' גושן, אשת התובע), עולה בבירור כי הסכמה על אודות קיזוז מחצית חודש שכירות לא הייתה.

6. אמנם התנהל דין ודברים ביחס לסוגיה כאמור - שכלל תנאים שונים - אולם הסכמה לא הייתה (ממילא, התנאים עליהם דובר - לא התקיימו); אני מעדיף - באופן מובהק - את עדויות התובע והגב' גושן על פני עדות הנתבע. עדות הנתבע לא הייתה משכנעת. בנוסף, מהתכתובת שהוא עצמו צירף (נספח ב' לכתב ההגנה), בה הוא מבקש לקבל את מספר החשבון כדי לבצע העברה בנקאית - הוא לא ציין כי הכוונה היא להעביר תשלום בשיעור של מחצית חודש שכירות, לנוכח אותה הסכמה נטענת.

7. גם אם מקבלים את עמדת הנתבע, לפיה הוסכם על קיזוז מחצית חודש שכירות (כאמור, איני מקבל את עמדתו ועדותו) - עולה כי הוא הפר את הוראות הסכם השכירות באופן יסודי, שהרי לשיטתו היה עליו לקזז מחצית מדמי השכירות בלבד, אלא שהוא לא שילם במועד (אף לא בסמוך למועד) את המחצית השנייה של דמי השכירות. הטענה כאילו הדבר נמנע ממנו מאחר והתובע לא העביר לו את פרטי חשבון הבנק - נדחית. מענו של התובע ידוע. הוא צוין בכתב התביעה. אם נמנע התובע מלשתף עם הנתבע פעולה ולמסור לו את פרטיו - הייתה לנתבע דרך לאתר את התובע ולשלם לו את התשלום. הוא לא עשה כן בזמן אמת.

8. הנתבע שילם לתובע את דמי השכירות עבור חודש ספטמבר 2021 רק ביום 23.11.2021 (לאחר שכתב התביעה נמסר לו, ולמעשה - בסמוך למועד הגשת כתב ההגנה. אין בכך כדי לשלול מהתובע את סעד ההשבה, בעקבות ביטול הסכם השכירות. יצוין כי התשלום המאוחר כלל תשלום מלא של דמי השכירות עבור חודש השכירות השני ולא עבור חצי חודש. גם עובדה זו מעידה כי הנתבע ידע שעליו לשלם את מלוא דמי השכירות



עבור אותו חודש, ולא רק מחצית הימנו.

9. הנתבע אישר בעדותו כי עוד בחודש אוקטובר 2021 נודעו לו פרטי החשבון של התובע (עמ' 9, ש' 16-18). לפיכך, גם אם נכונה עמדתו, כי העובדה שפרטי החשבון לא היו ידועים לו עד לאותה העת מנעה ממנו לשלם את חוב דמי השכירות, הרי שהתשלום המאוחר - חודש ממועד אותו גילוי פרטי החשבון ("כשהתאפשר לי בתזרים" (עמ' 9, ש' 20)) - מעיד אף הוא כי אין לקבל את הסבריו.

10. שיפוצה הנטען של הדירה אינו מזכה אותו בהימנעות מתשלום דמי השכירות במלואם וכסדרם. הנתבע חתם על הסכם השכירות לאחר שהתאפשר לו לבחון את הדירה. הוא דיווח על בעיה עם האמבטיה, והתובע תיקן את הטעון תיקון (הוא החליף את האמבטיה, בזמן סביר). הבעיה באמבטיה לא מנעה שימוש בדירה, שהרי בדירה קיים חדר רחצה נוסף. ממילא, עבודות השיפוץ לא פורטו כדבעי. החשבונית אינה ברורה: מצוינים מספר פריטי שיפוץ, אולם אין פירוט ביחס לעלויות, למעט ביחס לפריט אחד: תיקוני דלתות. תמונות לא הוצגו. מהות התיקון בדלתות לא פורטה, ספק אם אכן מדובר בתיקון של דלתות, ולא הונחה תשתית עובדתית כדי לבסס טענה לפיה בהיעדרו של התיקון הדירה לא הייתה ראויה למגורים. הנתבע אמנם טען, בסעיף 43 לכתב ההגנה, כי יש בידיו ראיות על הליקויים שהתגלו לאחר המסירה של התביעה, אולם למעט ביחס לאמבטיה - שתוקנה - הוא לא הציג ראיות מספקות, שמקימות עילה להימנע מתשלום דמי השכירות במלואם ובמועד. ביחס לרטיבות העיד הנתבע: "התמונות לגבי הרטיבות הן מחודש נובמבר" (עמ' 4, ש' 23). ראיות אלו אינן יכולות לבסס עילה לאי תשלום דמי השכירות בחודש ספטמבר 2021. תמונות אחרות, המעידות על מצב הדירה בסמוך למועד המסירה, אף הן אינן יכולות לבסס עילה לאי תשלום או עיכוב בתשלום, שהרי מדובר בתמונות שמעידות על מצב הדירה במועד המסירה - אותו המועד בו בחר הנתבע לשכור את הדירה. הוא אף אישר: "אני ראיתי את המצב של הקירות כששכרתי את הדירה" (עמ' 4, ש' 24-25). בנוסף אבהיר, כי הנתבע לא הוכיח קיומן של נסיבות שמאפשרות לו להפחית את דמי השכירות, כאמור בסעיף 9(א)(2) לחוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971.

סיכום

11. התביעה מתקבלת. על הנתבע - הוא וכל מי מטעמו - לפנות את הדירה (הדירה ברחוב בן גוריון 77 (דירה מס' 12), בבתי-ים, הידועה כתת חלקה 14, חלקה 177 בגוש 7142). ולהשיב את החזקה בה לתובע, כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ השייך לו, ובהתאם להוראות הסכם השכירות בין הצדדים, וזאת לא יאוחר מיום 6.1.2021 בשעה 12:00.

12. הנתבע יישא בהוצאות התובע על סך של 654 ₪ (שיעור האגרה) ובשכר טרחת עו"ד על סך של 10,000 ₪. התשלום ייעשה בתוך 30 יום, שאם לא כן הוא יישא ריבית והפרשי הצמדה כחוק, מיום פסק הדין ועד למועד התשלום המלא בפועל.

13. התובע - שבחר להגיש ראיות לאחר תום הדיון, ללא שניתן לכך היתר - ישלם הוצאות לאוצר המדינה על סך של 1,500 ₪. התשלום ייעשה בתוך 30 יום, שאם לא כן הוא יישא ריבית והפרשי הצמדה כחוק, מיום פסק הדין



ועד למועד התשלום המלא בפועל.

14. הצדדים נדרשים לשמור ברשותם את הראיות שהוצגו בדיון עד לאחר שפסק-הדין יהפוך לחלוט.

המזכירות מתבקשת לשלוח את פסק הדין אל הצדדים.

ניתן היום, י"ז טבת תשפ"ב, 21 דצמבר 2021, בהעדר
הצדדים.