



## ת"פ 39314/02/23 - אפרת מיכל מלכה נגד שמואל קלטי, פרל קלטי

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 39314-02-23 מלכה נ' קלטי ואח'  
תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט איתן כהן  
תובעים  
נגד  
נתבעים  
1. שמואל קלטי  
2. פרל קלטי

### החלטה

החלטתי שעל הנתבעים לפנות את המושכר ולהשיבו לתובעת כשהוא נקי מכל חפץ שאינו שייך לתובעת, וזאת בתוך 60 יום מהיום ללא צו להוצאות.

אפרט את הנימוקים להחלטתי:

1. אין מחלוקת בין הצדדים על העובדות שלהלן:

- א. הנתבעים שכרו מהתובעת דירה ברח' שדרות המאירי 19 בירושלים (גוש 30157 חלקה 137 תת חלקה 17) (להלן: "הדירה").
- ב. הבסיס להתקשרות בין הצדדים הוא "חוזה הסכם שכירות בלתי מוגנת" מיום 24.02.2022 (להלן: "החוזה").
- ג. על פי החוזה, תקופת השכירות הראשונה היא מיום 28.02.2022 למשך 12 חודשים, ותקופת השכירות השנייה אשר קבועה כאופציה החלה מיום 01.03.2023 למשך 12 חודשים נוספים.
- ד. דמי השכירות החודשיים שהוסכמו בחוזה עומדים על סך 5,800 ₪.
- ה. החל מחודש יוני או יולי שנת 2022 נעשות בבניין עבודות בנייה במסגרת תמ"א 38 אשר מטבע הדברים גורמות למטרדים שונים.
- ו. הנתבעים אינם משלמים את דמי השכירות החל מחודש ינואר שנת 2023.

2. הנתבעים טוענים טענות כדלקמן:

עמוד 1



א. דמי השכירות המוסכמים לא נקבעו בהתחשב בעבודות הבנייה;

ב. השוכרת לא עדכנה את התובעים בכך שצפויות עבודות בנייה בבנין עובר לחתימת החוזה למרות שהייתה מחויבת בגילוי פרט זה מכוח עיקרון תום הלב, והא ראייה שעובדה זו לא צוינה בחוזה;

ג. דמי השכירות אינם משקפים את המטרדים שנגרמו ונגרמים לשוכרים בשל עבודות הבנייה ויש להפחיתם בשל כך. בפרט אמורים הדברים נוכח הפגיעה בשירותים ובמקלחת שהוסרו מהדירה עובדה שאינה מאפשרת שימוש בחלק מהמושכר, ולנוכח חדירת מי גשמים בעקבות הופעת חורים בדירה כתוצאה מהעבודות (סעיף 3 וסעיף 15 לחוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971 (להלן: "**חוק השכירות**"));

ד. בין הנתבעים לבעלה של התובעת שהיה מיופה כוחה, הוסכם להפחית את דמי השכירות החודשיים לכדי 3,000 ₪ מיד עם תחילת עבודות הבנייה והסכמה זו תועדה בתכתובות ובהקלטות ווטסאפ;

ה. לנתבעים זכות קיזוז בשל ההפחתה המוסכמת בדמי השכירות והתשלום העודף ששילמו החל מתחילת עבודות הבנייה ובהסתמך סעיף 9 לחוק השכירות, סעיף קוגנטי שאינו ניתן להתנאה;

חרף טענותיהם, הנתבעים אינם מעוניינים לעזוב את הדירה ואף מעוניינים לשכור אותה לתקופת האופציה.

3. בחוזה קבועים התנאים שלהלן:

א. יש לשלם את דמי השכירות בכל חודש מראש (סעיף 7);

ב. אי תשלום דמי השכירות במועד מהווה הפרה יסודית של החוזה (סעיף 19);

ג. הפרת תנאי יסודי זה מקנה למשכיר את הזכות להפסיק את ההתקשרות ולפעול לפינוי השוכרים (סעיף 19);

ד. השוכר אינו זכאי להפחית את דמי השכירות בשום מקרה (סעיף 20א);

ה. אין לשוכר זכות קיזוז אלא אם כן ניתנת לכך הסכמת המשכיר בכתב (סעיף 24);

ו. כל ארכה, הנחה, ויתור או נקיטת צעדים לא ייחשבו כוויתור על זכות מזכויות הצדדים אלא אם נערכו בכתב ונחתמו בידי הצדדים (סעיף 26).

4. לאחר ששמעתי את העדים ושקלתי את טיעוני הצדדים הגעתי למסקנות הבאות:

א. הנתבעים חדלו לשלם את דמי השכירות ובכך הפרו תנאי יסודי בחוזה אשר מזכה את התובעת בפינויים מהדירה.

ב. על פי החוזה, הנתבעים אינם רשאים להפחית את דמי השכירות מכל סיבה שהיא ואין להם זכות קיזוז



ועל כן לא היו רשאים לעשות דין לעצמם ולחדול מתשלום שכר הדירה.

ג. הטענה שבעלה של התובעת הסכים להפחתת דמי השכירות אינה מועילה לנתבעים משלושה נימוקים.

הראשון, הבעל מכחיש את הטענה וטוען שהתכוון לכך שהיזם יישא בעלות ההפחתה ולא אשתו, וגרסתו לא נסתרה מהודעות הוואטסאפ.

השני, אף אם הסכים הבעל להפחתה, אין בכך להוות הסכמה מחייבת שכן על פי החוזה כל ויתור מותנה בהסכמה בכתב בחתימת הצדדים - דהיינו התובעת היא שצריכה הייתה לחתום ולא בעלה שאינו צד לחוזה. הדברים אמורים אף שהתובעת אישרה בעדותה שבעלה פעל מטעמה בכל הקשור לדירה ובלשונה: "**הוא ביחד איתי בהכול**" (פרוטוקול עמ' 2) וכן: "**בעלי היה בעניינים הוא יודע יותר את הפרטים**" (פרוטוקול עמ' 3). ברם דברי התובעת אינם מספיקים לבסס את המסקנה שמדובר במיופה כוח כהגדרתו המשפטית ובמי שרשאי לחתום על ויתורים מטעמה כצד לחוזה.

השלישי, הצדדים מעולם לא חתמו על ויתור כלשהו. הטענה שהודעת וואטסאפ מהווה חתימה אין לה על מה שתסמוך ואינה יכולה לעמוד.

ד. אשר לטענה בנוגע לפטור מתשלום במקרים שבהם לא ניתן להשתמש במושכר, אין זה המקרה שלפניי שכן ניתן לגור בדירה והנתבעים אכן גרים בה ואף חפצים להמשיך ולגור בה. רצונם של הנתבעים להמשיך ולגור בדירה אינו מתיישב עם טענתם שלא ניתן לעשות בה שימוש ומחלישה אותה. עם זאת, הנסיבות בדירה אכן השתנו לרעה עקב עבודות הבנייה ומשום כך ברי שהנתבעים רשאים לעמוד על זכויותיהם ועל נזקיהם במסגרת תביעה כספית, אך לא בדרך של קיזוז שלא בהסכמת המשכירה בכתב.

5. לאור כל האמור לעיל החלטתי ליתן צו לפינוי הנתבעים מהדירה בתוך 45 יום מהיום.

6. כיוון שהנתבעים סבלו מעבודות הבנייה וטענותיהם לא היו מופרכות, אני מחייבם בהוצאות התובעת.

זכות ערעור כחוק.

ניתנה היום, ט' אייר תשפ"ג, 30 אפריל 2023, בהעדר הצדדים.