



## ת"פ 44300/03/21 - מוחמד אחמד דיאב, נגד דאהש עלי מריח,,ראידה דאהש מריח,

בית משפט השלום בחיפה

תפ"מ 44300-03-21 דיאב נ' מריח ואח'  
תיק חיצוני:

|         |                                                                        |
|---------|------------------------------------------------------------------------|
| בפני    | כבוד השופט אורי גולדקורן                                               |
| התובע   | מוחמד אחמד דיאב, ע"י ב"כ עו"ד ח'אלד פייסל                              |
| נגד     |                                                                        |
| הנתבעים | 1. דאהש עלי מריח,<br>2. ראידה דאהש מריח, שניהם ע"י ב"כ עו"ד סעיד אדריס |

### פסק דין

1. בין התובע (להלן: המשכיר) לבין הנתבע מס' 1 (להלן: דאהש) נכרת ביום 1.4.2016 הסכם שכירות, על-פי השכיר המשכיר לדאהש לתקופה 1.4.2016 - 30.3.2021 "דירת מגורים והכוללת כניסה, חדר שירותים, מטבח ושלושה חדרים" בטמרה. ביום 29.7.2019 נכרת הסכם שכירות נוסף, בין המשכיר לבין הנתבעת מס' 2 (להלן: ראידה), שהינה הבת של דאהש, לתקופה 29.7.2019 - 30.3.2023, לגבי "דירת מגורים הכוללת כל מבנה המגורים" (להלן: המושכר). בכל אחד מההסכמים התחייבו דאהש וראידה, בין השאר, "לשמור על ניקיון הנכס ולהשתמש בנכס באופן שלא יגרום למטרד לציבור".

2. ביום 21.3.2021 הגיש המשכיר נגד דאהש וראידה תביעה לפינוי המושכר, בה טענו כי הסכם השכירות מיום 29.7.2019 הופר באופן יסודי. בכתב התביעה יוחסו לנתבעים ההפרות הבאות: (1) אי תשלום במועד של דמי שכירות; (2) ביצוע עבודות בנייה במושכר ללא היתר - סגירת חלק מקומת עמודים מתחת לדירת המגורים שהושכרה; (3) עשיית שימוש בחלק מקומת העמודים; (4) עשיית שימוש עסקי במושכר; (5) גידול כמות לא סבירה של כלבים וחתולים; (6) אי-שמירה על ניקיון הסביבה, ויצירת מטרד למשכיר ולמשפחתו. עוד נכתב בכתב התביעה כי המשכיר הרס את עבודות הבטון שביצעו הנתבעים, וכי למרות שהם הסירו את השלט של העסק שהם מנהלים במבנה בו מצויה הדירה המושכרת, הם המשיכו בניהול העסק.

3. בכתב ההגנה הועלו הטענות הבאים: (1) לא קיים פיגור בתשלום דמי השכירות; (2) הנתבעים לא עשו שימוש בקומת הקרקע, שהינה קומה סגורה, ואינה חלק מהמושכר. אחותה של ראידה היא שהחליטה לפתוח עסק קטן של קוסמטיקה בקומה הראשונה של הבית בו מצויה הדירה המושכרת, ולשם כך הנתבעים החלו ובצעו עבודות צבע ושינוי ריצוף בתוך קומת הקרקע, בידיעתו המלאה של המשכיר; (3) ריצוף בטון שבוצע בחצר האחורית של הבית נועד למנוע נזקים כתוצאה מהצטברות מי גשמים; (4)



למשפחת הנתבעים יש שני כלבים ושני חתולים שגרים עמם בחצר הבית עוד משנת 2016, המועד בו הושכרה הדירה לראשונה. אמה של ראידה מטפלת ומאכילה חיות מחמד שנפגעו בתאונות ועל-ידי בני אדם, ועל כן מדי פעם מצויים בסביבת הבית 4-5 חתולים.

4. ביום 5.9.2021 התקיימה ישיבת ההוכחות, ובסיומה השמיעו באי-כוח הצדדים סיכומיהם בעל-פה.

5. אי תשלום דמי שכירות במועד - המשכיר הודה בחקירתו הנגדית כי דמי השכירות שולמו במלואם, אולם בדרך כלל באיחור של כשבועיים. מדובר, איפוא, באיחור שאינו עולה כדי הפרה יסודית של הסכם השכירות. ספק בעיני אם הוא מהווה הפרה לא יסודית.

6. סגירת קומת עמודים מתחת לדירה המושכרת ללא הסכמת המשכיר - בחקירתו הנגדית העיד המשכיר כי הנתבעים סגרו את קומת העמודים ללא הסכמתו. ראידה כפרה בכך וטענה בחקירתה כי כבר בשנת 2016, עם תחילת השכירות, קומת העמודים הייתה סגורה. דאהש העיד כי היא הייתה סגורה "במידה מסוימת", וכי הוא ביצע "תיקונים והשלמות בהסכמה של המשכיר".

המשכיר לא הוכיח באיזה מועד בוצעה על-ידי הנתבעים "סגירת חלק מקומת העמודים בבלוקים ובטון", כמצוין במכתב מיום 19.1.2021 של בא כוחו אל הנתבעים. משלא הוכח כי עבודת הבנייה בוצעה לאחר כריתת הסכם השכירות השני, ביום 29.7.2019, ובניגוד להסכמת המשכיר, אין מקום לקבוע כי סגירת חלק מקומת העמודים היוותה הפרה של ההסכם.

7. ביצוע יציקות בטון מחוץ לדירה המושכרת ללא הסכמת המשכיר - ראידה הודתה בחקירה הנגדית כי הנתבעים יצקו בטון בחצר הבית, אך עשו זאת על מנת לעצור זרימת מי גשמים וביוב. דאהש העיד בחקירתו כי הדבר בוצע בהסכמת המשכיר. עוד אמר:

"היה מפגע סביבתי שהוא גרם לו, שהוא פגע בקו ביוב שעלה 10,000 שקל, שאני אתקן על חשבוני, ואז נאלצתי בגלל פגיעה סביבתית לצקת את הרצפה הזאת. ... וביקשתי והתחננתי שהוא ישתתף, ואמר לי 'זה לא העניין שלי, תעשה מה שאתה רוצה'" (עמ' 19 לתמלול ישיבת ההוכחות).

אני מקבל את עדות הנתבעים בעניין זה, וקובע כי יציקת הבטון היוותה פעולה שנועדה למנוע נזקים, ולא הייתה בגדר הפרה של ההסכם.

8. שימוש עסקי בקומה העמודים ללא הסכמת המשכיר - המשכיר טען בתצהירו כי הנתבעים מנהלים עסק לטיפול יופי בחלק מקומת העמודים. בחקירתה הנגדית הודתה ראידה כי אחותה ערין מנהלת "עסק קטן" בקומה הראשונה של המבנה (הכוונה, לקומת העמודים שנסגרה - א"ג). דאהש טען בחקירתו כי ערין "עוד לא פתחה עסק", אך הודה כי



שלט בו נכתב "ערין סטודיו" הותקן והוסר כעבור יום אחד.

גרסת המשכיר קיבלה חיזוק בדבריה של ראידה ובהחלטת הנתבעים שלא לזמן לעדות את ערין. שימוש עסקי שעשתה ערין, הבת של דאהש ואחותה של ראידה, בקומת העמודים היווה הפרה יסודית של הסכם השכירות, בו נכתב כי המושכר הינו "דירת מגורים". אף כי נכתב בהסכם "דירת מגורים הכוללת כל מבנה המגורים", אין בכך היתר לנתבעים לעשות במושכר שימוש שאינו למגורים. אמנם בהסכם השני לא נכלל סעיף 3.2 שהופיע בהסכם השכירות הראשון, בו נכתב: "מטרת השכירות היא למגורים בלבד ולא לכל מטרה אחרת". אם אכן הוסכם בין הצדדים כי תכליתה של השמטה זו היא לאפשר שימוש עסקי במושכר, היה עליהם לכתוב זאת במפורש בגוף ההסכם.

אף כי ערין לא חתומה על הסכם השכירות מיום 29.7.2019, לא הייתה מחלוקת על העובדה שערין מתגוררת אף היא עם דאהש ואשתו בדירת המגורים, בהסכמתו של המשכיר. למרות שההסכם נכרת בין המשכיר לראידה, ראו הצדדים את כל בני המשפחה הגרעינית של ראידה כשוכרי המושכר. הנתבעים לא התכחשו למעשיה, ולא טענו כי הם נעשו בניגוד לעמדתם.

9. גידול כלבים וחתולים וגרימת מטרד - המשכיר אמר בחקירתו הנגדית ש"עשרות כלבים הפכו את הבית לכלבייה" וכי "מדובר על עשרות כמו חמישים-ששים חתול". ראידה העידה בחקירתה הנגדית כי אימה מתגוררת בדירה המושכרת ו"כל העיר יודעת שאימא שלי אוספת חתולים הומלס, חתולים מהכביש, מביאה אותם לבית". ודאהש אמר: "אני שם אוכל בחוץ והחלק מהחתולים ששייכים לשכנים שלי באים אליי ... בין עשר לחמישה עשר חתולים מגיעים".

בסיכומיו הבהיר בא-כוח המשכיר כי המשכיר אינו מתנגד לגידול כלבים על-ידי הנתבעים, אך אין הוא מסכים לגידול "עשרות חתולים" תוך פגיעה בשכנים ויצירת מטרד. הוא טען כי "תמונה אחת שווה אלף מלים", אולם בצילומים שצורפו לכתב התביעה ולתצהיר המשכיר לא נראה חתול אחד, אלא שני כלבים בלבד. לפיכך, אני קובע שטענת המשכיר, בדבר גידול של עשרות חתולים וכלבים המייצר מטרד ומפגע תברואתי, לא נשענה על ראיות. לא הוכח שבוצעה הפרה של ההסכם.

10. קבעתי כי השימוש העסקי שעשתה ערין בקומת העמודים שנסגרה היווה הפרה יסודית של הסכם השכירות על-ידי הנתבעים. בסעיף 7(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 (להלן: חוק התרופות) נקבע כי "הנפגע זכאי לבטל את החוזה אם הפרת החוזה היתה יסודית", ובסעיף 8 נקבע כי הביטול של חוזה שהופר באופן יסודי יהיה "בהודעת הנפגע למפר תוך זמן סביר לאחר שנועד לו על הפרה".

במכתב בא-כוח המשכיר את הנתבעים מיום 19.1.2021 נכתב: "הנכם עושים שימוש עסקי במושכר המיועד אך ורק למגורים .... ניתנת לכם הזדמנות אחרונה לסילוק המפגעים וגורמי המטרד והחזרת מצב המושכר לקדמותו תוך 7 ימים מהיום. לא תענה הדרישה בחיוב, תוגש תביעה לביטול ההסכם ופינוי המושכר". תגובת בא-כוח הנתבעים במכתבו ביום 25.1.2021 הייתה: "הטענה בעניין שימוש מסחרי במושכר הינה טענה מגוחכת ותמוהה" ...



בע"א 7938/08 מונסנגו נ' מכביאן, פסקה 18 (פורסם בנבו, 11.8.2011) הובהר כי מכתבי התראה נתפרשו בפסיקה גם כמכתבים המשמשים הן כמתן ארכה לקיום ההסכם והן כהודעת ביטול מותנית העומדת בדרישת הביטול לפי סעיף 8 לחוק התרופות. לאור זאת, יש לראות את מכתבו של בא-כוח המשכיר כעמידה בדרישת הביטול שבסעיף 8. משבטל הסכם השכירות, עקב ההפרה היסודית שבאה לביטול בשימוש העסקי שעשתה בת משפחתם של הנתבעים בקומת העמודים שמתחת לדירת המגורים המושכרת, על הנתבעים להשיב למשכיר את החזקה במושכר ולפנותו.

11. אשר על כן, אני מורה לנתבעים לגרום באופן מיידי להפסקת שימוש במושכר שלא למטרת מגורים. אם לא יפסיקו הנתבעים או מי מבני משפחתם לעשות שימוש עסקי במושכר תוך 30 יום מהיום, יהא עליהם לפנות את המושכר כולו עד לא יאוחר מיום 31.12.2021.

כמו כן, אני מחייב את הנתבעים (ביחד ולחוד) לשלם לתובע את הסכומים הבאים:

(1) אגרת תביעה בצירוף הפרשי הצמדה למדד וריבית כחוק החל מיום הגשת התביעה, 21.3.2021, ועד לתשלום המלא בפועל;

(2) שכר טרחת עורך דין בסך כולל של 4,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה למדד וריבית כחוק החל מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

ניתן היום, כ"ז תשרי תשפ"ב, 03 אוקטובר 2021, בהעדר הצדדים.