



ת"פ 55211/10/22 - רפאל לוי חיים, נילי לוי חיים נגד יקיר דרדיק, רבקה אברבנאל

בית משפט השלום בחדרה

תפ"מ 55211-10-22 חיים ואח' נ' דרדיק ואח'
תיק חיצוני:

כבוד השופטת יפעת אונגר ביטון	בפני
1. רפאל לוי חיים	התובעים
2. נילי לוי חיים	
ע"י ב"כ עוה"ד משה נחום	
1. יקיר דרדיק	נגד
2. רבקה אברבנאל	הנתבעים

פסק דין

לפני תביעה לפינוי מושכר.

הנתבעים שכרו מהתובעים דירת מגורים, חדשה מקבלן, לפי חוזה השכירות שצורף לתביעה (נספח 2 לכתב התביעה).

אליבא התובעים, הנתבעים הפרו את הוראות ההסכם בכך ששילמו את דמי השכירות באיחורים, בחלקים קטנים ואף גרמו נזק רב לדירה. למען הפירוט, נטען כי כבר בחודש הראשון שכה"ד לא שולם במועד והנתבעים המשיכו ואיחרו, חודש בחודשו, בביצוע תשלום שכה"ד. כמו כן, ההמחאה שמסרו לתשלום שכה"ד עד חודש אוקטובר 2022 סורבה. בנוסף, לא שילמו את דמי וועד הבית לחברת הניהול החל ממאי ועד אוקטובר 2022. נטען עוד, שהנתבעים ביצעו בדירה שינויים שגרמו נזק רב לתשתית החשמל (החלפת תקע לכיריים אינדוקציה).

טוענים עוד התובעים, כי הנתבעים לא שיתפו פעולה עם ניסיונות לתיאום ביקורים בדירה מטעם הקבלן, לצורך ביצוע תיקונים, או לצורך ביצוע בדיקות ויתר על כן, וחרף הצעת התובע לקצר את תקופת ההסכם תוך השבת ההמחאות שמסרו הנתבעים, הודיעו כי לא יפנו את הדירה ואף לא ישלמו שכ"ד.

הנתבעים מכחישים מכל וכל את טענות התובעים. לשיטתם, החוזה שצורף לתביעה אינו החוזה הנכון, אלא קיים אחר, מיום 10/04/2022 (נספח א' להגנה). הם טוענים כי שילמו את דמי השכירות במלואם ובמועד באמצעות מסירת 12 שיקים מראש. הנתבעים מוסיפים, כי בתחילת תקופת השכירות הוסכם בין הצדדים להתחלק שווה בשווה ברכישת אלמנטים לדירה (מקלחון, ארון אמבטיה, הוצאות הדברה). לפיכך, כבר בחודש השכירות הראשון, אפריל 2022, היו



ביתר זכות. אשר על כן, בחודש העוקב שילמו יותר מהפער בין יתרת הזכות הנ"ל לבין דמי השכירות החודשיים ולפיכך, גם בחודש מאי 2022 עמדו ביתר זכות. התנהלות זו המשיכה הלאה בחודשים יוני, יולי ואוגוסט 2022.

הנתבעים מכירים בכך ששילמו את דמי השכירות באיחור רק פעם אחת, ואף זאת באיחור של 9 ימים בלבד.

הנתבעים הוסיפו וטענו, כי הוסכם עם התובע שלא ישלמו דמי שכירות עבור חודש אוקטובר 2022 בשל אי טיפול בליקויים בדירה. מכאן שהתובע היה מנוע להפקיד את השיק בעד אותו חודש, ועשה זאת ללא התראה ובניגוד למוסכם.

לעניין חודש נובמבר, הופקדו דמי השכירות לחשבון התובעים ולמרות זאת, הופקד השיק לפירעון, מה שגרם להגבלת חשבון הנתבעת למשך שנתיים.

הנתבעים הודו בחוב של דמי וועד בית, אך לשיטתם פרעו אותו במלואו מרגע קבלת התראה.

אשר לנזקים למושכר, הם טענו כי היו בדירה ליקויים מלכתחילה והתובעים נדרשו לתת מענה ולא עשו זאת. הנתבעים לא גרמו כל נזק לדירה, ההיפך הוא הנכון, הם הביעו נכונות לסייע ולפנות אל הקבלן בשמם של התובעים. לצד זאת, לגרסתם, ביום 08/06/2022 התרחש קצר בתשתית החשמל שגרם לתקלה בכל תריסי הדירה, והתובעים הטילו אחריות לכך על אחרים, לרבות הנתבעים, אשר ספגו כחודשיים הפסקות חשמל וחוסר יכולת להפעיל את התריסים. הם כופרים במסקנתו של מי מטעם הקבלן שבדק את העניין וקבע כי מקור התקלה בכיריים, ואף טענו כי הליקויים קיימים עד היום מבלי שהתובעים נוקטים צעדים לתקנם.

הנתבעים הפנו את בית המשפט לסעיף 25 לחוק השכירות והשאילה, לפיו על המשכיר לתקן כל ליקוי שלא נגרם כתוצאה משימוש בלתי סביר וכל עוד לא תוקן הפגם, רשאי השוכר לקזז מדמי השכירות.

לאחר שהוגשו כתבי הטענות ונקבע מועד לדיון, הודיעו התובעים כי נגרם לדירה נזק המוערך במאות אלפי שקלים, שכן הדירה הוצפה כולה במים, שזרמו לחדר המדרגות ולקיר המעלית וגרמו להשבתת מעלית הבניין. המים חלחלו תחת מרצפות הדירה ואל תקרת הדירה בקומה שמתחת לה. צוות שנשלח באופן מדי לבדוק את פשר ההצפה קבע שעסקינן בנזק חיצוני, כלומר שלא באחריות הקבלן. התובע הזמין בדחיפות שרברב, שלאחר עבודה ממושכת שלף מצינור הניקוז של מרפסת הדירה 31 כדורי פלסטיק (הכדורים הוצגו במהלך הדיון והנתבעים לא כפרו בכך שמדובר בכדורים שלהם). נטען כי תיקון הנזקים מחייב את הסרת כל הריצוף בדירה, יבוש חומרי המילוי וריצוף מחדש.

בדיון שנערך ביום 26/12/2022 הודיע ב"כ התובעים כי התובעים מצויים במצב שבו נשלחה להם התראה מטעם הקבלן בגין הנזקים שגרמה ההצפה לדירה בקומה שתחת המושכר.

הנתבע 1 טען שהתביעה הוגשה ללא ראיות ואין אסמכתאות שיבססו את כל טענותיהם של התובעים מלבד הכדורים



עצמם. לשיטתו, מדובר בתביעת פינוי קנטרנית שמטרתה סילוק הנתבעים מהמושכר לצורך השכרתה בשכ"ד גבוה יותר, וכך טען בפניו גם התובע עצמו. עוד טען, שהתביעה הוגשה באופן לקוני שלא מאפשר לנתבע להתגונן כראוי. הוא הפנה לתכתובות הוואטסאפ שצורפו לכתב ההגנה (בעיקר נספח ב' לכתב ההגנה), אישורים על העברות בנקאיות ותחשיבים בכתב ידו של התובע שצורפו לכתב ההגנה, לרבות צילומי מסך המעידים על העברות כספיות באפליקציית ביט. כן הפנה לתמונות המושכר, המצביעות, לשיטתו, על מצב המושכר.

בהקשר למערכת היחסים עם הקבלן, טען הנתבע 1 כי לאורך כל הדרך הפך התובע את הנתבע לשליחו אל מול הקבלן ודרש ממנו, שלא כדין, כי הוא זה שיעמוד בקשר רציף עם הקבלן לעניין התלונות ולעניין הטיפול בליקויים. יצוין, שהנתבעים צירפו לכתב ההגנה חו"ד הנדסית של חברת "בדק בית +" בדבר הליקויים במושכר, אשר לפיה ההערכה הכספית לתיקון הליקויים עומדת על כ-20,000 ₪.

הנתבע טען כי ההצפה שבדירה הייתה עוד טרם פנה התובע בעניין, ואף הודיע על כך באופן מידי לתובע, תוך צירוף צילום ודרישה לתיקון תוך 3 ימים. תחילה, כפר באחריות, אולם הודה כי כדורי הפלסטיק נכנסו לתוך צינור הניקוז ללא ידיעתם של הנתבעים, וכיוון שפתח צינור הניקוז לא היה סגור במכסה.

התובעים התנגדו לטענה זו והודיעו שצינור הניקוז היה מכוסה כראוי וכנדרש.

שמעתי גם את התובע שטען, בניגוד לדברי הנתבע, כי הנתבע הציע לו לנסח עבורו מכתב לקבלן אודות הליקויים. לאחר שהסכים לכך, הודיע לו הנתבע כי הוא דורש 3,200 ₪ בעד המכתב וכנגד השכירות לחודש אוקטובר 2022. בהמשך, אישר התובע כי הסכים לוותר על תשלומי השכירות לחודש אוקטובר, אך התנגד לכך שהנתבע יתבע בשמו את הקבלן ויקזז 6 חודשי שכירות מדמי השכירות. כאן המקום לציין כי הנתבע, גם לשיטתו, בוגר לימודי משפטים ומועסק במשרד עו"ד.

לאחר ששמעתי את הצדדים, בחנתי את טענותיהם, ושקלתי את תנאי החוזה ואת העולה מסיכומיהם, באתי לכלל מסקנה כי דין התביעה להתקבל.

סעיף 6.1 להסכם השכירות, כנוסחו בנספח א' לכתב ההגנה, קובע: "בתמורה לשימוש בדירה ע"פ הוראות חוזה זה, תשלם השוכרת למשכירה דמי שכירות חודשיים בסך של 3,200 ₪ (שלוש אלפים ומאתיים שקלים חדשים)(להלן: "דמי השכירות")".

סעיף 6.3 להסכם קובע שהתשלום עבור דמי השכירות ישולמו עבור כל חודש מראש, ולנוחות הגבייה תפקיד השוכרת 12 שיקים בידי המשכירה, ל-12 בכל חודש.

סעיף 12.1 להסכם עוסק במקרים שיחשבו להפרה יסודית של החוזה, וסעיף 12.2 קובע בהתרחשות אחד האירועים



תהיה המשכירה רשאית להודיע לשוכרת על ביטול זכות השכירות באופן מיידי ובמקרה כזה, על השוכרת לפנות את המושכר תוך 14 יום מיום מתן ההודעה (המשכירה לפי החוזה הוא התובע והשוכרת על פיו הם הנתבעים).

סעיף 12.1 (א) מציג את המקרה הראשון אשר ייחשב כהפרה יסודית: "אם השוכרת לא שילמה במועדו איזשהו תשלום שהיא חייבת בו לפי הוראות חוזה זה. איחור של עד 7 ימים בתשלום לא יהווה הפרה, למרות שישא, כמו כל פיגור בתשלום על פי חוזה זה, ריבית חריגה...". סעיף 12.1 (ב) מגדיר כהפרה יסודית את אי מילוי אחת מההתחייבויות לפי סעיפים 2 (תקופת השכירות), 4 (ביצוע שינויים במושכר מבלי לקבל הסכמה מראש), 5 (אי שמירת המושכר ומתקניו במצב טוב, נקי ותקין), 7, 8 (אי תשלום הוצאות שוטפות הקשורות להחזקת הדירה, לרבות וועד בית) ו-9 (העברת זכויות ללא קבלת אישור המשכיר).

לאחר שפרסתי, כאמור לעיל, את טענות הצדדים, לרבות אזכור של הנספחים שצורפו לכתבי טענותיהם, ולאחר ששמעתי את התובע ואת הנתבע בעת הדיון, הגעתי, כאמור, למסקנה שלנתבעים קמה זכות לדרוש את פינוי הנתבעים מן המושכר, נוכח הפרות יסודיות של הנתבעים את הסכם השכירות, הפרות שמזכות את התובעים (ולמעשה את התובע) בזכות לדרוש את הפינוי תוך 14 יום.

הנתבעים הודו כי חלק מדמי השכירות לחודש אוגוסט 2022 שולם באיחור של 9 ימים. די באיחור זה לבדו כדי שיתקיים התנאי הקבוע בסעיף 12.1 (א), תנאי שהוגדר כמקרה של הפרה יסודית.

אם לא זו בלבד, הרי הנתבעים הודו כי את החוב לוועד הבית (ולמעשה לחברת הניהול דיכטר), שילמו באיחור ניכר, העולה בוודאי על 7 ימים, ורק לאחר שהועברה אליהם התראה בדבר החוב (וראו נספח 4 לכתב התביעה - מכתבה של חברת הניהול לתובע בדבר הצטברות החוב). גם הפרה זו הוגדרה כהפרה יסודית על ידי הצדדים שניהם ומכאן, כי הוקמה לתובעים הזכות לפנות את הנתבעים מהמושכר.

אני ערה לטענות הנתבעים בדבר הליקויים במושכר, אשר לטענתם לא זכו לטיפול ופתרון מטעם התובעים ולפיכך, לשיטתם, קמה להם זכות הקיזוז מדמי שכה"ד. סעיף 9 לחוק השכירות והשאיילה, תשל"א - 1971 קובע כי אם השוכר דרש מהמשכיר לתקן את הפגם או את אי ההתאמה ולא תיקן המשכיר אותם בתוך זמן סביר מהמועד שקיבל דרישה, אזי רשאי השוכר לתקנו ולדרוש מהמשכיר החזר הוצאות, או להפחית את דמי השכירות, כל עוד לא תוקן הפגם, לפי היחס שבו פחת שווי השכירות עקב הפגם לעומת שוויה לפי החוזה.

בכל הכבוד, הגם שעל פניו ניתן למצוא ממש בטענת הנתבעים לפי הרישא, לא שוכנעתי בדבר קיומה של הסיפא לאותו סעיף. לא הובאו על ידי הנתבעים סימוכין על היחס שבו פחת שווי השכירות בשל הפגמים הנתבעים, לעומת שוויה לפי החוזה. יתר על כן, הנתבעים טענו כי מחירי השכירות באזור עלו, כך שדמי שכ"ד בשווי 3,200 ₪ שנקבעו בחוזה השכירות הם נמוכים מהמקובל במועדים שבהם נטען לליקויים. מכל מקום, הנתבעים לא הביאו ראיה אודות אותו יחס ולכן הם מנועים מלטעון כי קיזוז מדמי השכירות את השווי של השכירות המופחתת בשל הפגמים, מה גם שאליבא טענתם עבור החודשים אוקטובר ודצמבר, קיזוז את דמי השכירות במלואם בשל הליקויים מבלי להראות מה שווי



ההפחתה הראוי נוכח אותם ליקויים.

אוסף ואזכיר, כי לעמדתם של התובעים, הליקויים במערכת החשמל מקורם לא במושכר כשלעצמו, כי אם בשימוש לא סביר שעשו בו הנתבעים. אותיר עניין זה בצריך עיון, שכן ההכרעה בשאלה זו לא נדרשת לצורך התוצאה אליה הגעתי.

עוד אציין את שעלה במהלך הדיון, לפיו כדורי פלסטיק נמצאו בצינור הניקוז של מרפסת הדירה ואת הטענה של התובעים, בעקבות הצהרת הקבלן, כי הסתימה שנגרמה כתוצאה מחסימת הניקוז ע"י הכדורים גרמה להצפה של הדירה ולנזק לדירה התחתונה. גם עניין זה אותיר בצריך עיון, שההכרעה בו לא נדרשת לתוצאה (מה גם שאין בדעתי להכריע במחלוקת אם פתח הניקוז היה מכוסה, אם לאו - וראו טענת הנגד של הנתבעים בסעיף 12 לסיכומיהם), הגם שהנתבעים אישרו בדיון כי מדובר בכדורים שלהם.

ייאמר שעל פניו, הותרת כדורי פלסטיק במרפסת באופן שבו יוכלו להגיע לתוך צינור הניקוז הוא בבחינת שימוש בלתי סביר בדירה.

לאור כל האמור לעיל, התביעה מתקבלת.

אני מורה לנתבעים לפנות את המושכר מכל אדם וחפץ ולהשיבו לתובע במצבו, כפי שקיבלו אותו, וזאת עד לא יאוחר מיום 10/02/2023 בשעה 18:30.

אני מחליטה לחייב את הנתבעים לשלם לתובעים הוצאות משפט וכן שכ"ט עו"ד בסך של 2,500 ₪.

ניתן היום, ט"ז טבת תשפ"ג, 09 ינואר 2023, בהעדר הצדדים.