

## ת"פ 58714/05 - מרדי בורכו נגד אילן סלוצקי

בית משפט השלום בבית שאן

תפ"מ 23-05-58714 ברכו נ' סלוצקי ואח'  
תיק חיזוני:

בפני	כבד השופט ודוד יונס גנאים
תובע	מרדי בורכו ע"י ב"כ עוה"ד
נגד	1. אילן סלוצקי ע"י ב"כ עוה"ד 2. יחצ"ג בע"מ ע"י ב"כ עוה"ד
נתבעים	

### פסק דין

בין התובע, הבעלים של מشك 54 במושב בית יוסף לבין הנتابעים חתום ביום 7.1.22 הסכם שכירות להשכרת מבנה מגוריים בשטח של 248 מ"ר, בריכה וגינה הצמודים לו, הסכם זה הוארך בהסכם הצדדים ביום 1.1.23 עד ליום 5/24.

בתביעה לפניו מושכר שהוגשה טען התובע כי הנتابעים הפרו את הסכם השכירות ולא שילמו את תשלומי החובה החלם על הנכס למועצה האזורית, לחברת התק绍ת, החשמל והמים. לא ביטהו את הנכס ולא, עדמו בתשלום דמי השכירות.

להגנתם טענו הנتابעים בטענה, כי אומנם חל פיגור בתשלומי החובה החלם על הנכס, אך מאוחר יותר כל התשלומים המתיחסים מוחזקה השכירות שולם וכי אין עילה לפנותם מהנכס.

כתב ההגנה אכן לא נערך בהתאם לתקנה 81 לתקנות, ולא צורף לו תצהיר, אך מאחר ובדין ויתרו הצדדים על חקירת המצהירים והסתפקו בסיכומים, אין בכך זה כשלעצמם כדי להצדיק קבלת התביעה.

לאחר שشكلתי בטעות הצדדים אני מחייבת כדלקמן:

לא יכולה להיות מחלוקת כי סעד הפינוי הוא סעד קיזוני ובטרם בית המשפט מכירע בשאלת הפינוי, עליו לתת דעתו לחומרת הפרה ולהימשכו, לאופיה ולארכאה של מערכת היחסים בין הצדדים, לתום הלב של הצדדים לנסיבות שהובילו להגשת התביעה, וכן לריאות נוספות אשר הוצגו בפנוי. נפסק כי על הבית המשפט לשקלול היבט את טיעוני הצדדים ולאزن בין האינטרסים השונים של הצדדים (תפ"מ (ת"א) 22-05-38183 קיבוץ כרמיה אגודה שיתופית חוקלאית נ' חגור תעשיות בע"מ).

עמוד 1

ב unifynu, הסכימו הצדדים בדיון בפני כי דמי השכירות שלום, וכי השיק נושא דמי השכירות של חודש 6/23 חזר מסיבה טכנית בלבד. עלית הביטול, עניינה בעיקר בפגיעה בתשלומי החובה החלים על הנכס לגופים השונים שכונטן על ידי הנתבעים שלום לאחר קבלת ההתראה על ביטול ההסכם.

מההתכתבות בין הצדדים, עולה כי עוד לפני שליחת הודעת הביטול של ההסכם לנתבעים העלה הנתבע 1 את הקושי הכלכלי אליו נקלע בחודשי החורף ועקב דרישת התובעים לא להשכיר את הנכס לעربים (נספח ב' 1 לכתב ההגנה), וכן עקב הعلاה המשמעותית של דמי השכירות ובקש ארכה לתשלום הפיגורים עד לתחילת העונה (נספח 4 לכתב התביעה). עוד עולה מנספחי הכתב ההגנה עולה כי נסגרו הזמנות של לקוחות במושכר עד לחודש 8/23 שביטולם עלול להשיב נזק כלכלי כבד לננתבעים ולחשוף אותם בפני תביעות מצד המזמין.

בע"א 1368/02 צמאנטל ב. קוטייך בע"מ נ' משרד הבינוי והשיכון נפסק כי סירוב הנפגע מהפרת החוזה לתקן ההפרה ועמידתו על זכות הביטול, עשויה להיחשב שימוש בזכות שלא בדרך מקובלת ובתום לב, כמשמעותם בסעיף 39 לחוק או "כבלתי צודקת" במובן סעיף 7(ב) לחוק החוזים (תרומות), גם בנסיבות בהן הפרת החוזה הייתה הפרה יסודית. יתרה מזו, לא אחת נפסק כי קיומו של חוב לרשות בגין אחזקת המושכר אינו מקיים כשלעצמם עילית פינית (תפ"מ (ח' 22-11-5496 סימונה זהריה הלנה נ' איב פדידה).

ב unifynu אין מחלוקת כי דמי השכירות שלום, כאשר השיק של חודש 6/23 חזר מסיבה טכנית בלבד. הנתבעים פועלו לסלק כתענתם את הפיגורים בתשלומים החלים על הנכס לרשות וסגרו הזמנות של לקוחות בנכס עד לחודש 8/23.

בנסיבות אלה אני מורה על צו פיני מותנה המורה לננתבעים לפנות את המושכר עד יום 1.10.2023.

כל וימציאו הננתבעים ל התביעה, עד יום 15.8.2023, אישור המUID על היעדר חוב לרשות בגין אחזקת המושכר וכן יעדמו בתשלום דמי השכירות החודשים - ידחה מועד הפינו עד לסוף תקופת השכירות.

ניתן היום, י"ז تموز תשפ"ג, 06 يول' 2023, בהעדר הצדדים.