



ת"פ 59255/11/22 - זכי לוי נגד ז'קלין אוחיון, שלום אוחיון

בית משפט השלום בקריות

תפ"מ 59255-11-22 לוי נ' אוחיון ואח'
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופט מוטי כהן
תובע	זכי לוי
נגד	
נתבעים	1. ז'קלין אוחיון 2. שלום אוחיון

פסק דין

בפני תביעה לפינוי מושכר עפ"י סעיף 81 לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט 2018.

טענות הצדדים

1. **בכתב התביעה עתר התובע** לפינוי הנתבעים מדירת מגורים שבבעלותו, הנמצאת ברחוב שלום עליכם 2/13 קרית אתא, והרשומה כחלקה 14, בגוש 11051 בלשכת רישום המקרקעין בחיפה (להלן: "**הדירה**").
2. לטענת התובע, בינו לבין הנתבעת מס' 1 (להלן: "**הנתבעת**") נכרת ביום 08.08.22, הסכם שכירות ביחס לדירה (להלן: "**ההסכם**").
3. התובע טוען כי הנתבעת הפרה את ההסכם בכמה מישורים: **ראשית** - נמנעה מלחתום על הוראת קבע לביצוע התשלומים מכח ההסכם בניגוד להוראת סעיף 6.3, **שנית** - הנתבעת לא טרחה לשלם את דמי השכירות לחודשים אוגוסט ונובמבר 2022. **שלישית** - הנתבעת התירה לבנה, הנתבע מס' 2 (להלן: "**הנתבע**"), להתגורר בדירה חרף הוראת סעיף 9.1 וללא קבלת אישור התובע. לטענת התובע, הנתבע מצוי בהליכי חדלות פרעון. **רביעית** - הנתבעת לא ערכה הביטוחים המפורטים בסעיף 10 להסכם.
4. התובע סבור שחתימת ההסכם בידי הנתבעת נועדה להסתיר כוונתה האמיתית - התרת מגורי הנתבע, אשר מחמת היותו נתון בהליכי חדלות פרעון לא יכול היה להיות צד להסכם.
5. כן טוען התובע, כי השכנים בבניין בו נמצאת הדירה מלינים על כך שהנתבע מניח שקיות זבל ומגדל ארנבות בחדר המדרגות, ואם לא די בכך, לטענת התובע, הנתבעים אף לא נושאים בתשלום מיסי ועד הבית.
6. לטענת התובע, הפרת ההסכם כפי שפורט לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם, ומשכך, אף נשלחו לנתבעת מכתבי התראה וביטול ההסכם מיום 18.09.22 ומיום 31.10.22. עותקים צורפו לכתב התביעה.

עמוד 1



7. **הנתבעים הגישו כתב הגנה**, במסגרתו טענו כי הנתבע מתגורר עם הנתבעת, אימו בת ה-86 שהינה חולה וסיעודית, והוא אשר סועד אותה לאחר עבודתו.
8. הנתבע מודה כי לא שולם תשלום השכירות לחודש נובמבר 2022, מחמת כך שלא עבד ונאלץ לסעוד את אימו.
9. כן נכתב בכתב ההגנה, כי הסכום שלא שולם יועבר במהלך החודש (נובמבר 2022).

ההליכים שהתקיימו עד כה

10. בהחלטה מיום 21.12.22 נעתר בית המשפט לבקשת התובע לפטור אותו מהתייצבות לדיון מחמת מצבו הרפואי, ולדיון התייצב בנו, ניסים לוי, אשר בקיא בפרטי ההסכם והדירה.
11. הנתבעת לא התייצבה לדיון, ורק הנתבע, בנה, התייצב.
12. ביום 03.01.23 התקיים דיון בתיק.
13. במסגרת הדיון חזרו הצדדים על טענותיהם.
14. בתום הדיון, ולאחר שנשמעו טיעוני הצדדים, הציע בית המשפט הצעה, במסגרתה הסכים הנתבע לתשלום חוב השכירות שנצבר, וכן לניהול מו"מ הכולל את אחי הנתבע, שהינם ערבים להסכם, לשם גיבוש הסכמות ביחס להמשך ההסכם והמגורים בדירה.
15. לבקשת הצדדים, ניתנה לצדדים שהות עד ליום 11.01.23 לשם גיבוש הסכמות ומתן הודעה לבית המשפט.
16. ביום 11.01.23 הודיע התובע כי לא הושגה הסכמה בין הצדדים, לא שולם חוב שדמי השכירות נשוא התובענה, ואף הנתבעים לא טרחו לשלם את דמי השכירות לחודש 01/23. לפיכך, עתר התובע למתן פסק דין.

דיון והכרעה

17. 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.
18. בשים לב להודאת הנתבע בדבר חוב בדמי השכירות, כמו גם הסכמתו לתשלום חוב דמי השכירות (שורה 31 בעמ' 3 לפרוטוקול) אשר הופרה כאמור בהודעת התובע מיום 11.01.23, אני מוצא כי לא קמה לנתבעים הגנה מפני תביעה זו, ודינה להתקבל.
19. הצדדים הגדירו בסעיף 15.2 להסכם כי הפרת סעיף 6 להסכם (הסעיף שעוסק בתשלום דמי השכירות) מהווה "**הפרה יסודית של חוזה זה**". המשמעות המשפטית של הפרה יסודית קבועה בסעיף 7(א) לחוק התרופות:



"הנפגע זכאי לבטל את החוזה אם הפרת החוזה היתה יסודית". אשר לעצם הביטול: התובע שלח שני מכתבים ובהם הודיע על ההפרה ועל ביטול ההסכם.

20. מצופה היה מהנתבעים לדאוג לתשלום חוב דמי השכירות, כפי הצהרת הנתבע בכתב ההגנה, עד לדיון, ובוודאי ובוודאי שלאחרי הדיון, כפי הסכמת הנתבע. התשלומים לא בוצעו, ולשיטת התובע, הנתבעים מוסיפים לצבור חובות בגין דמי השכירות.

21. לא נעלמה מעיני טענת התובע בנוגע להתנהגות הנתבעת בהכנסת הנתבע להתגורר עימה, שעה שהינו נתון בהליכי חדל"פ, ואולם למעלה מן הצורך, סבורני כי אין בעובדה זו כשלעצמה כדי להוות הפרה יסודית ו/או עילת פינוי (וראו : ת"ק (הרצליה) 3109-08-16 **פלוני ואח' נ' פלונית ואח'** פורסם במאגר "נבו"), וממילא איננו נדרשים לטענה זו בהינתן העובדה שהפרת ההסכם נעוצה באי-תשלום דמי שכירות ודי בכך.

22. ברי איפוא, שנסיבות החיים, כמו גם צורך לסיוע סיעודי יכולים לזמן הכנסת אדם להתגורר עם השוכר, קל וחומר שעה שמדובר בבן משפחה. עם זאת, ועם כל ההבנה הכנה לצורך זה, אין בכך כל הצדקה להמנע מתשלום דמי שכירות אגב הפרת ההסכם. מה גם, שמצבו הרפואי של התובע, כעולה מהתעוד הרפואי שצורף לכתבי בי הדין איננו מהמשובחים ודמי השכירות המשתלמים עפ"י ההסכם משמשים אותו, לדבריו, לשכירות דירה המהווה קורת גג לו עצמו. מכאן שאין כל הצדקה לפגוע בזכותו לקניינו שלו.

23. **סוף דבר, אני מורה לנתבעים לפנות את הדירה הנמצאת ברחוב שלום עליכם 2/13 קרית אתא, והרשומה כחלקה 14, בגוש 11051 בלשכת רישום המקרקעין בחיפה (להלן: "הדירה"), וזאת עד ליום 19.02.23, ולהשיב את החזקה בה לתובע כשהיא ריקה ופנויה מכל חפץ או אדם.**

24. כמו כן, אני מחייב את הנתבעים, ביחד ולחוד, לשלם לתובע הוצאות ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 6,000 ₪, אשר ישולמו תוך 30 יום מהיום, שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד למועד התשלום בפועל.

המזכירות תמציא עותק מפסק הדין לצדדים.

ניתן היום, כ"ד טבת תשפ"ג, 17 ינואר 2023, בהעדר הצדדים.