

ת"פ 75024/12 - חיים בן אלישע נגד אורן נירד

בית משפט השלום באשקלון

תפ"מ 20-12-75024 בן אלישע נ' נירד

לפני כב' השופטת הבכירה סבן כהן
תובעים ח'ים בן אלישע
ע"י ב"כ ע"ד עדית פדלון
נגד אורן נירד
ע"י ב"כ ע"ד טל רבי
נתבעים

פסק דין

תביעה לפינוי מושכר שענינה פינוי יחידת מגורים בבית פרטי, בעיקר עקב הפרות נתונות שענין רعش שמקים כלבו של הנتابע.

1. התובע הינו הבעלים של בית פרטי המצו依 ברחוב הפרחים 35 באשקלון. הבית כולל, פרט לאזורי המגורים של התובע ורعيתו, עוד שתי יחידות דיור, שהכנסה אליה נפרדת, כשאחת מהן הושכרה לנتابע, על פי הסכם שכירות מיום 23.4.19.

על פי הסכם השכירות, נקבעה תקופת השכירות לתקופה בת שנה אחת, החל מיום 1.5.19 ועד ליום 30.4.20 (ב במסך השכירות נרשם בטעות 19.4.30).

כן נקבעה במסכם השכירות תקופת אופציה לשוש שנים נוספות. תקופת האופציה מומשה על ידי הנتابע, על פי הودעה שניתן בעניין לתובע. דבר מימוש האופציה נרשם על גבי מסכם השכירות.

2. לטענת התובע, מסכם השכירות הינו מסכם מלכתחילה והנתבע מחק מסכם השכירות סעיפים רבים, שנועדו להגן על התובע, כמשמעותו.

זאת ועוד, גם במסכם השכירות צירף הנتابע שיק ביטחון, שעליוشرط שני קווים, באופן שיקשה על השימוש בו. התובע טוען, כי עיקר המחלוקת שבין הצדדים נוגעת למטרד רעש על ידי הנتابע. הנتابע הינו בעל כלב, אשר מקים רעש בלתי סביר. הנتابע יצא לעבודה בשעות הבוקר המוקדמות, החל משעה 4:30, לפני בוקר. החל מרגע צאתו של הנتابע מהבית ועד לשובו, הכלב אינו מפסיק לילם באופן המטריד את התובע ואת אשתו, שהם אנשים מבוגרים, שלא בקשר הבריאות.

עמוד 1

זאת ועוד, הנتابע סגר חלק מהצר הבית באמצעות ברזנט וכן סגר את המעבר בחלק האחורי של הבית, הסמור למושכר, כך שאינו אפשר לתובע לעبور במקום. הנتابע אף התקין מצלמות במושכר, המצלמות את התובע ואת בני ביתו. ובתווך כל זה, הנتابע מותיר את החצר מלוכלכת, כאשר הוא מאסן בתוכה בקבוקים וחפצים שונים.

הנתבע אף מעלה טענות רבות באשר לליקויים שיש במושכר, גם שהנתבע לא התחייב לתקן ליקויים אלו והוא אינו מאפשר לתובע להיכנס למושכר על מנת לאמוד את התקיונים, או לבצע בשעות סבירות.

לקר יש להוסיף, כי הנتابע פונה אל הנتابע בהודעות מיימות ואף הגיע כנגד התובע בקשה למתן צו למניעת הטרדה מיימת, אשר נמחקה על ידי בית המשפט.

בהתנהגו זו, מפר הנتابע את הסכם השכירות בהפרה יסודית, המזכה את התובע בפנים הנتابע מהמושכר.

עוד טועון התובע, כי גם אם אין מדובר בהפרת הסכם, הרי שמתיקיות הוראות סעיף 16 לחוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971, כך שגם אם עשה הנتابע שימוש מותר במושכר, הרי שבשים לב לכך שהוא מכבד על המושcir, יש לאסור אותו שימוש ומילא, שעה שהנתבע לא סילק את הכלב מהמושכר, מהוות הדבר הפרה של הסכם השכירות, המזכה את התובע בפנים המושכר.

3. לטענת הנتابע, לא הפר הוא את הסכם השכירות. מי שהפר את הסכם השכירות היה דזוקא התובע, אשר מסרב לתקן ליקויים מהותיים ומסכני חיים במושכר.

בנוגע לכלב, טועון הנتابע, כי הכנסת הכלב למושכר נעשתה על דעת התובע, אשר נתן את ברכתו להכנסת הכלב. הנتابע ניסה להתחשב בתובע במידת האפשר, עד אשר לאחרונה אף סיכם עם מעסיקו, כי יתרחיל לעבוד בשעה מאוחרת יותר, על מנת שהכלב לא יפריע לשנותם של התובע ושל אשתו.

מכל מקום, גם התובע עצמו לא פנה אל הנتابע בעניין הכלב יותר מפעםיים, כאשר הפעם הראשונה הייתה בחודש יוני 2020, חודשים רבים לאחר שהכלב הובא אל המושכר.

הנתבע טועון, כי הוא משלם את דמי השכירות כסדרם, הנتابע לא הפר את הסכם השכירות וגם גידור המושכר באמצעות ברזנט נעשה על דעת התובע, על מנת ליצור פרטויות במושכר ולמנוע חידרת גשםים למושכר.

לטענת הנتابע, המצלמות הותקנו בחלק המושכר בלבד ואין בהן כדי לפגוע בפרטיותו של התובע.

הנתבע טועון, כי יסודה של תביעה נעוץ בכך שכן שהנתבע הבין, כי דמי השכירות המשולמים עבור המושכר הינם נמוכים וכי הוא יכול לקבל דמי שכירות גבוהים יותר וכך קבע לו התובע כמטרה, לסליק ידו של הנتابע במושכר.

הנתבע מצדיו, הסתמך על שיעורם של דמי השכירות ועל מיקומו של המושכר וכן, אינו מוכן לפנות את המושכר, ללא תשלום פיצוי בגין הנזק שעולול להיגרם כתוצאה מעמידת המושכר.

4. אחר ששמעת הצדדים, הגעתו לכל מסקנה, כי לא הורם הנetal להוכיח הפרת הסכם השכירות באופן

אשר מצדיק פינוי הנتبע מהשוכר, אם כי סבורתני, כי נוכח העובדה שמדובר ביחידת דיר המהווה למשעה חלק מביתו של התובע, ראו כי הצדדים ימצאו פתרון ראוי, שיאפשר עזיבת הנتبע את המושכר.

אדון, לפיכך, בהפרות הנטענות על ידי התובע, על מנת לבחון האם הן מזכות את התובע בביטול ההסכם ופינוי המושכר.

5. טענתו העיקרית של התובע, הינה, כי כלבו של הנتبע מקיים רעש בלתי סביר, באופן המטריד את בני הבית ומזכה את התובע בביטול ההסכם.

בהסכם השכירות, נמchoקן מרבית סעיפי ההסכם, לרבות סעיף 9(ב) להסכם, הכלול, בין היתר, הוראה, כי מטרת השכירות היא מגורים.

למרות האמור אין חולק, כי מדובר בשכירות למטרת מגורים. מדובר בבית פרטי, הנتبע מתגורר בפועל בבית ולא הובאה כל ראייה, לפיה, ניתן לשנות מייעודו של הבית כבית פרטי למוגרים.

6. האם מגורים כוללים הסכמה בכללא, גם להחזקת חיית מחמד במושכר.

דומה, כי חזקתה של חיית מחמד, היא תופעה נפוצה בתחום מדינת ישראל ונראה, כי ללא הגבלה מפורשת בהסכם שכירות, הרי שאין מניעה, כחלק מייעודו של בית מגורים, וכחלהן מהגדרת מגורים בבית, לכלול באפשרות זו גם אפשרות של החזקת חיית מחמד.

הנתבע העיד, כי מלכתחילה החזיק בחצר גם תרנגולים, בהסכמה התובע. שעה שההתבע העיר, כי הדבר מפריע, סילק הנتبע מהמקום את התרנגולים.

דומה, כי גם הנتبע הבין, כי ישנו הבדל בין כלב ובין תרנגול. בעוד שמקובל להחזיק כלב כחיית מחמד, הרי שהחזקת תרנגול נדירה היא ואינה נכללת בסוגי חיות המוחמד שניתן לומר לגביהן, כי ניתנת הסכמה בכללא להחזקתן ولكن נערר בבקשת התובע לסלוק התרנגולים.

מכאן, עצם החזקת הכלב בחצר, אינה מהווה הפרת ההסכם.

בעניין זה יודגש, כי מקובלת עלי גרסת הנتبע, כי התובע הסכים מלכתחילה לעצם הבאת הכלב ואף קיבל ברכה. הנتبע אף חידש את הסכם השכירות, על פי האופציה שניתנה לו עם תום תקופת השכירות ובאותו שלב, לא העלה התובע טענה כלשהי הנוגעת לנוכחותו של הכלב בחצר, כאשר טענה ראשונה בעניין עלתה רק במהלך חודש יוני 2020, חדשים רבים לאחר שהכלב הובא לחצר.

7. התובע טוען למעשה, כי ילוותו של הכלב החל בעת שהנתבע החל לעבוד בשעת בוקר מוקדמת ואז

הכלב, שנשאר לבד בבית או בחצר, החל ליל, בילוט אשר הדירו שינה מבני הבית, בשעות בוקר מוקדמות.

התובע לא צירף אסמכתאות לטענותיו. התובע צירף אמם סרטון שבו נשמעה ויללה זו או אחרת, אך בוודאי לא ניתן מותך ראיות התובע ללמידה, כי מדובר בטענה ממשמעותי, המDIR שינה מדיר הבית.

סרטון נוסף שצולם על ידי הנתבע הינו סרטון שצולם מתוך המשচר וניתן ללמידה ממנו, כי הכלב החל לנבוח רק לאחר שימושו התקרוב לדלת ונקש עליה. נビיחה מסווג זה בוודאי מובנת ועל פניו, אין כל סיבה לפיה אם לא ייעש התובע לבית הנתבע, הכלב ינבה. התובע עצמו העיד, כי נビיחות אין מטרידות אותו ומה שטריד אותו הוא יילוט הכלב, בשעות שאין סבירות וגם לא העיד, כי רבים מתדרקים על דלת הנתבע, באופן שבו הכלב נובח תדיר.

זאת ועוד, אם אמם היה מדובר בטענה בלתי סביר, בפני התובע עדמה האפשרות לפעול לפי חוק עזר לאשקלון (שמירת הסדר והנקיון), תשל"ט-1979, המורה כדלקמן:

**"3 (א) לא יחזיק אדם בעל-חיים באופן הגורם או העולג גורם רע שבלתי סביר,
לכלוך או ריחות רעים או מצחינים."**

דומה, כי לו מדובר היה ברעש בלתי נסבל, היה מקבל התובע סיוע מיד' העירייה, אשר הייתה דואגת לכך שהנתבע לא יחזיק את הכלב בבית וסביר להניח, כי רק התובע היה מתلون בעניין, אלא גם שכניו היו נוקטים בדרך של הגשת תלונה.

8. הנתבע מצד', ניסה לפתור את הבעיה. הנתבע הזמין אלפי כלבים, ניסה לשכן את הכלב בבית ולא בחצר ובמועד הדיון שנקבע, ציין, כי הגיע להסכמה עם מעסיקו, כי יוכל לעבוד בשעה מאוחרת יותר, על מנת שהכלב לא ייל בנסיבות בלתי סבירות.

על פניו, התרשםתי, כי הנתבע אמם עווה מאמץ לקיים את הסכם השכירות והוא מנסה שלא להטריד את התובע ואשתו, כאשר דזוקא התובע, ככל הנראה, עקב הסכסוך שפרץ, אינו מוכן למצוא פתרון, בלבד מסילוק הכלב מהמשכר.

9. הגם שהתובע לא הציג בראיות ממש את טריד הרע שמצויה מילוט הכלב, התרשםתי, כי אמם מדובר ברעש המציק לתובע ומkeesה עליו מגורי בשקט בביתו הווא.

בעצם העובדה שהנתבע עצמו צילם את התובע כשהוא מגע אל הכלב, או כאשר משוחה שהנתבע טען, כי הוא התובע, גורם לכלב לנבוח, ניתן ללמידה, כי הנתבע מודע לעוביה אותה מעורר הכלב והוא מנסה לפתור אותה, בין באמצעות שינוי שעות העבודה ובין באמצעות אילוף של הכלב.

10. סבורתני, כי בנסיבות העניין, שעיה שהתובע סובל גם אם באופן סובייקטיבי מילוט הכלב, זכאי התובע

לפתרון לבעיה.

אין סבורה, כי נכוון בהקשר זה לעורר השווואה בין כלבי שכנו של התובע לבין כלבו של הנתבע. בעוד שלהתובע אין שליטה על כלבי השכנים, הרי שכן מדובר בכלב הנמצא תחת חלונו של התובע וגורם לרעש אשר מטריד את התובע. בשכירות של חלק מבית מגורים, המבחן לרעש אינו זהה בהכרח לזה של רעש העולה מבית השכן.

זאת ועוד, כפי שציינתי מעלה, התובע קיבל בברכה את בואו של הכלב. אין מדובר בכך שאיו מודע לרעש שעלול להיווצר כתוצאה מהחזקת כלב. יש להניח, כי רעש כלבי השכנים הוא רעש סביר.

11. הנני סבורה, כי בנסיבות המקרה שלפני, מתקיימות הוראות סעיף 16 לחוק השכירות והשאייה, התשל"א-1971, לפיה:

"השוכר לא ישתמש במושכר אלא לפי המוסכם; אולם אם שימוש זה לא הותנה כמשמעות ייחודי, רשאי הוא להשתמש במושכר שימוש אחר, ובלבך שלא יהיה בו משום פגעה במושכר או הכבד על המושcir יותר מאשר לפי המוסכם."

סוגיית החזקת כלב במושכר לא עולתה מלכתחילה ושעה שהיא עולתה, תוך גרים מטריד, יש לבחון האם היא מכבידה על המושcir, כאשר לפי החוק, גם פעולה שהיא מותרת, עלולה להפוך למכבידה על המושcir וגם אם ביקש המושcir לאפשר מגורים, הרי שמדובר במחיצת בעל חיים עלולים להפוך למכבדים.

12. סבורתני, כי שימוש בהוראות סעיף 16 צריך להיעשות בזיהירות. בראש ובראשונה, האינטרס הוא לכבד את הסכם השכירות ולאפשר ככל הנימן אכיפתו של ההסכם.

אלא, שמנגד, הנמשכות ביחסם הוראות החוק משתנה לפי הקשר הסכם השכירות. אין דינה של שכירת דירה בגיןין מגורים להשכרת חלק מיוחדת דירות, שבה הקרבה בין השוכר והמושcir גדולה מאוד ומשכך, אף נדרשת התחשבות בצריכי המושcir באופן ספציפי ולא כמו בהשכרת דירה, שרחוקה מהמושcir ומעורבותו בה פחותה.

13. סבורתני, מתוך עדויות הצדדים השניים, כי הוכח שיליות הכלב מכובדות על המושcir ולכנז זכאי המושcir לדריש פתרון לעניין.

אני סבורה, כי הפתרון הראשון והנכון הוא פינוי המושcir, אין מדובר בהפרה של ההסכם, אלא בתנאים המכובדים, שיש לבחון את פתרונם תחיליה בדרך קיצונית פחות מאשר ביטול ההסכם.

14. הנתבע שולל את הפתרון של הוצאה הכלב מהמושcir ועמדתו זו מובנת.

סבירותני, כי הפתרון שהועלה על ידי הנתבע בדיון בתובענה הינו פתרון סביר, אשר יכול לפתור את הבעיה.

התובע עמד על כך שהקושי העיקרי הוא יכולות הכלב כאשר בעליו יצא לעבודה בשעות בוקר מוקדמות, בהן

התובע עודנו ישן.

יציאתו של הנאשם לעבודה בשעה מאוחרת יותר, לא תיגע בשנתו של התובע ותביא לפתרון הבעיה.

משמעותי מזמין מקום קבוע, כי שעה שנמצא פתרון לעניין הרעש, הרי שיש להתאים את תנאי ההסכם כך שהפתרון יהיה חלק מהם.

לפיכך, תתווסף להסכם הוראה, לפיה, נאסר על הנאשם להשאר את הכלב לבדוק בבית בשעות הבוקר, עד לשעה 00:00 בבוקר, אלא אם כן מדובר בנסיבות חריגות או בלתי צפויות.

.15. טענה נוספת להפרה הינה, כי הנאשם אינו מסלם את חשבונות החשמל.

במהלך הדיון, לאחר שהצדדים מסרו נתונים בנוגע לתשלומי חשבונות החשמל, הסתבר, כי באחד החודשים האחרונות בעיה בקריאת מונה החשמל של התובע ולכן ביקש התובע לבדוק את החשבון פעם נוספת. וכך דרישתו זו של התובע, ביקש הנאשם לערער על קביעת התובע בנוגע לגובה תשלום חשמל.

דרישתו זו של הנאשם אינה בלתי סבירה, להיות ונפתח שעון תשלום משלו, שאינו תלוי בקריאת מונה החשמל של חברת החשמל. זאת ועוד, כלל, זכאי שוכר לבדוק את החשבונות כתנאי לתשלוםם ולא מצאתו בכך הפרת הסכם השכירות.

.16. בד בבד עם סוגיה זו עלתה טענה נוספת של התובע, לפיה, הנאשם מטריד אותו בהודעות.

עינתי בהודעות לא מצאתו בהן כל הטרדה. כאמור, הנאשם זכאי לפנות אל התובע בדרישות לגיטימיות הנוגעות לשכירות והיה זה דואקा הנאשם אשר עמד בהודעות על כך שהוא מוטרד.

בפועל, הנאשם חסם את אפשרות התובע להתקשר עמו בהודעות ומכאן, בוודאי לא ניתן לומר כי התובע מוטרד.

התובע יוכל לפיקר לפנות אל הנאשם, להציג לו את חשבונות החשמל ולקבל תמורת השימוש בחשמל, לאחר בדיקתם.

.17. טענה נוספת שעלה על ידי התובע הינה שימוש בלתי ראוי בחצר.

-domה, כי המחלוקת בעניין זה עלתה רק כאשר התגלו הסכסוך בין הצדדים בנוגע לסוגיית רعش הכלב.

בפועל, התובע גידר בברצנט את חלק המושכר מהוואחו החצר שהותר לה להשתמש בה וכן מתח ברצנט נוסף לאורך המעבר ביתר החצר. הנאשם עושה בנוסף שימוש בחצר לשם אחסנת בקבוקים ומגנגל.

בעניין החצר שגדרה, התרשמי, כי מדובר בחצר שגדרה בהסכמה. התובע פנה אל הנתבע בעניין זה רק במהלך חודש נובמבר 2020 ולא מעת הקמת החצר. לטענתו הנתבע, אף קיבל סיוע מהנתבע ובני משפחתו בעת סגירת החצר.

אלא שבעניין החלק החיצוני לצר שגדרה ואיינה מהו חלק מהמושכר ושלגביו ניתנה לנתבע זכות מעבר בלבד, הנני סבורה, כי שעה שהנתבע איינו מעוניין עוד ליתן לנתבע זכות שימוש מעבר לזכות המעביר, על הנתבע להפסיק לעשות שימוש בחלק זה של החצר, גם אם ניתנה זכות שימוש בעבר.

כאמור, בעבר ניתנה זכות שימוש בעניין ולכנן איןני סבורה, כי הדבר מהו עילה לפניו, אלא שעל הנתבע לפנות את חפציו שאינם בתוך האזור הסגור בברזנט, לרבות אותה ירעה שהותקנה מחוץ לחצר המוגדרת ולבאותאותם חפציהם כגון בקבוקים ומנגלאים בתחום המוגדר.

.18. טענה נוספת שנטענה על ידי התובע היא, כי הנתבע מצלם את החצר.

לא הוכח, כי הנתבע מצלם חלק מהחצר שאינו חלק מהמושכר. לפיכך, לא מצאתי, כי בהתקנת המצלמות יש משום הפרת הסכם השכירות.

.19. הטענה الأخيرة שהועלתה על ידי התובע הינה, כי הנתבע אינם מאפשרו לבדוק את המושכר.

בעניין זה, היה זה דזוקה הנתבע אשר טען לליקויים במושכר ועמד על תיקון. בפועל, המועד שתואם לביצוע התקיקונים לא התאים לנתבע ולכנן לא בוצעו תיקונים במושכר.

אני נדרשת במסגרת הליך זה לסוגיית הליקויים במושכר. אך מצאתי מקום בעיר, כי ישן שעות עבודה מקובלות של בעלי מקצוע, אם שעות אלו אינן מתאימות לנתבע, הנתבע אינם יכולים להלן על כי הליקויים אינם מתוקנים.

כל שהדבר נוגע לתביעה שלפני, הרוי שלא מדובר מחלוקת בנוגע לתיקון בפועל, לא התרשמי, כי הנתבע לא אפשר בחינת הליקויים ולכנן, לא מצאתי מקום קבוע, כי הנתבע הפר את ההסכם בעניין זה.

.20. סוף דבר, לא מצאתי הפרת הסכם על ידי הנתבע, באופן שבו יש לקבוע, כי התובע זכאי לבטל את הסכם השכירות ולפנות את הנתבע. כאמור, מצאתי, כי יש מקום לשנות מהוראות ההסכם, באופן שאפשר המשך קיומו.

התביעה לפיכך, נדחית.

נוכחות התוצאה אליה הגיעתי בנוגע לתנאי ההסכם, מצאתי מקום לפסק הוצאות חקליות בלבד.

אני מחייבת את התובע בהוצאות הנתבע בסכום של 2,000 ₪.

עמוד 7

ניתן היום, כ"ז אדר תשפ"א, 11 ממרץ 2021, בהעדר הצדדים.