



בית משפט השלום בפתח תקווה

14 ינואר 2024

תפ"מ 69523-08-23 פלפלי ואח' נ' נחום ואח'

לפני כבוד השופטת מירב כפיר

1
2

התובעים

נגד

1

הנתבעים

נוכחים:

התובעים וב"כ עו"ד גיא חי
הנתבעים וב"כ עו"ד דורון נחום

פרוטוקול

ב"כ הנתבעים:

הנתבעים עדיין לא משלמים שכר דירה מחודש יולי.
עדיין אנחנו נמצאים בליקויים.
אני מפנה לפסק דין מנובמבר במחוזי כי זה כן מקובל.
מדובר בהסכם שכירות שנכרת לנכס שהוא דירה ויחידת דיור.
הסכם השכירות נחתם במפורש שלנתבעים יש את הזכות להשכיר את הנכס, הם שכרו את יחידת
הדיור שיהיה להם לעזרה כחלק משכר הדירה, שיהיה איך לממן אותו.
ביחידת הדיור יש ליקויים חמורים מאוד קונסטרוקטיביים. לא ניתן להשכיר את היחידה כפי שהיא
ולכן נגרם להם נזק בסך של דמי השכירות של היחידה עצמה.
בשבוע שעבר הגיע מתווך עם שוכרים פוטנציאליים במחיר של 4,500 ₪ לטענתנו היו מצליחים לקבל
4,000 ₪ לכל חודש שכירות.
הקיזוז הוא דמי השכירות שהנתבעים לא מקבלים ולא יכולים לקבל כתוצאה מכך שהתובעים לא
מסדרים את הליקויים ביחידה וכתוצאה מכך לא ניתן להשכיר אותה, וזאת על אף התחייבות קודמות
של התובע כי ייתקן. לאחרונה הוא גילה לנתבע שיש בעיה עם השכן, ומשם מגיעות הנזילות ואין לו
איך להתמודד עם זה כי השכן מסרב לשתף פעולה לתיקון הנזילה.
לגבי היחידה כיום היא לא ראויה למגורים וגם בדירה יש ליקויים, אך ראויה למגורים. יש ליקויים
שצריך לטפל בהם באופן דחוף, ויש פחות. הנתבעים מינו אנשי מקצוע על מנת לתקן והם התחילו,
לפני שהביאו אנשי מקצוע הודיעו לתובעים, ואמרו להם שיקזזו את סכום התיקונים.
אני מפנה לנספח 10 סעיף 10. כשבית המשפט מבקש להסביר את טענת הקיזוז סכומים אני מסביר
שהשכירות החלה ביום 10.06.2022, במשך 10 חודשים עד לחודש אפריל 2023 לא התחילו הנתבעים
להשכיר את הנכס.
באפריל יחידת הדיור הושכרה ל- 5 חודשים עד ספטמבר הנתבעים קיבלו 3,000 ₪ דמי שכירות, ומאז
עד היום לא הצליחו להשכירה.



בית משפט השלום בפתח תקווה

14 ינואר 2024

תפ"מ 69523-08-23 פלפלי ואח' נ' נחום ואח'

1 אנו דורשים את אותם 4,000 ₪ של דמי השכירות, ז"א 40,000 ש"ח ל – 10 חודשים ראשונים. בגין 5
2 חודשים שבהם היחידה הושכרה יש עוד 1,000 ₪ הפרש שזה 5,000 ₪, ומספטמבר עד היום זה עוד
3 16,000 ₪. יחד הכל יוצא 61,000 ₪.
4 הצלחנו להשכיר במחיר זול, אך הם ברחו בגלל הרטיבות.
5 יש עוד נזקים בדירה שתוקנו למשל חלק מהחשמל ודוד השמש, אסלה וניגריה, צבע, יש בערך עוד
6 15,000 ₪. אין סכום מדויק 15,000 ₪ שהנתבעים השקיעו.
7 אלא הם טענות הקיזוז. ישנן טענות נוספות של חוסר תום לב, והתעלמות.
8 כפי שנכתב בכתב התביעה הנתבעים השקיעו בנכס בערך 200,000 ₪ מתוך הסתמכות שהם שכרו את
9 הבית לטווח ארוך.

ב"כ התובעים:

12 ההשקעה בסך 200,000 ₪ היא טענה בעלמה כמו כל כתב ההגנה הזה. ככל והיו רוצים לבצע שיפוצים
13 כאלה במושכר עליהם לקבל הסכמת התובעים כאמור בהסכם השכירות.

ב"כ הנתבעים:

16 הטענה המקדמית הראשונה היא עניין הסמכות. אני שומע מבית המשפט את עמדת בית המשפט ואני
17 לא עומד על הטענה.
18 אני כן עומד על הטענה שהתיק לא ראוי לנידון בהליך מהיר, צריך להביא עדים ולהביא את הראיות
19 שלנו, יש גם חקירות עדים. ואני סבור שצריך להעביר את ההליך הזה לסדר דין רגיל.
20 בחודש יולי היה מהלך לתביעה לצו הגנה של הנתבע שביקש מהתובע, באותה תקופה הנתבעים רצו
21 להעביר לתובעים את דמי השכירות, והם מנעו מהם לקבל את דמי השכירות. לאחר מכן הנתבעים
22 התייעצו איתי, ואני אמרתי להם שיש להם אפשרות לקזז מכוח חוק השכירות.
23 הם לא ידעו על האפשרות הזאת, וברגע שהם ידעו שיש להם לקזז.
24 כל נזק שנגרם הוא תוצאה של הסכם השכירות.
25 אני מבקש להעביר את ההליך לסדר דין רגיל.
26 אנחנו רוצים להשלים מסמכים ולהביא עדויות.

ב"כ התובעים:

29 טענת הקיזוז נטענה בעלמה. להעביר את ההליך לסדר דין רגיל זה על מנת להמשיך ולהשאר בדירה
30 שלא כדין, ולקבוע בזכות הקניין של התובעים.
31 הנתבעים הפסיקו לשלם מחודש יולי 2023 לעד היום שכירות, בנוסף לא משלמים הוצאות שוטפות
32 של הבית.
33 לגבי הפסיקה מדובר בחיוב עצמאי בתיק הזה שוכר ל איכול לא לשלם שכירות לטענת נזקים, כמובן
34 שמדובר בנזקים לא מוכחים.
35 גם טענת קיזוז צריכה להיות מגובשת.



בית משפט השלום בפתח תקווה

14 ינואר 2024

תפ"מ 69523-08-23 פלפלי ואח' נ' נחום ואח'

ב"כ הנתבעים:

צרפנו כנספח אחרון 17 הצעת מחיר לביצוע התיקונים. על מנת לתקן את כל הליקויים במושכר הנתבעים נדרשים סכום העתק שאין להם אותו, ולכן חלק מטענת הקיזוז היא הצעת המחיר בסך 69,498 ₪.

ב"כ התובעים:

במהלך המשא ומתן לאחר ששלחנו מכתב התראה שייצאו מהדירה, או שיקמו את חוזה, אז דרשנו להיכנס עם בעל מקצוע וסורבנו עמ' 162 לכתב ההגנה. לאחר מכן עמ' 163 (מצטט). עמ' 167 לכתב ההגנה התכתבויות ביני לבין עו"ד לדרישה להיכנס עם בעל מקצוע.

ב"כ הנתבעים:

חברי מטעה את בית המשפט. אני מפנה לעמ' 163 כפי שחברי ציטט טוען שהוא סורב, למרות שכתוב שאני אומר לו שיעדכן אותי לגבי מועדים, והוא הפנה אותי למכתב שלו, ושם היה כתוב לגבי מועדים שאני לא זוכר, אבל הוא לא ענה לי למי יגיע לבדוק את הדירה והוא לא התייחס לזה. הוא טען שסורב, אך לא מלכתחילה הוא התבקש לשלוח מועדים, הוא שלח לי מועדים וברגע שהבנתי מההתכתבויות שהוא מבקש איש מקצוע כדי לאמוד את הנזקים שעשו הנתבעים ולא כדיל לתקן אותם, אז סירבנו. (מצטט). במידה והיה רוצה להיכנס על מנת לתקן את הליקויים הדלת הייתה פתוחה, אך אם זה במטרה לאמוד את הנזקים על מנת לפנות אותם לא שיתפנו פעולה.

החלטה

הנתבעים מבקשים להעביר את ההליך לסדר דין רגיל, שכן לטענתם הליך הפינוי לא מתאים לסדר דין מהיר.

יצוין כי טענת הנתבעים בכתב ההגנה היא טענת קיזוז, ביחס לנזקים שלא נראה שמוכחים בפועל, שכן לא צורפו מסמכים מתאימים להוכחת טענה זו, ויצוין בהקשר זה כי הצעת מחיר לתיקון נזקים אינה מהווה ראיה. עוד יצוין כי לנתבעים היה זמן די והותר לצרף מסמכים להליך זה הן בהתחשב במועד הגשת כתב ההגנה שהיה בחלוף כ- 3 חודשים ממועד הגשת כתב התביעה, והן בהתחשב לכך שהדיון בהליך זה נידחה לבקשת הנתבעים.

בשלב זה הנתבעים אינם משלמים דמי שכירות, ולשיטתם לא יעשו כן עוד לפרק זמן ארוך, ועל כן יש לבחון הליך זה במהירות הנדרשת בסדר דין מהיר בהליך פינוי. לא פחות חשוב לציין כי הנתבעים לא הגישו כל בקשה להעברת ההליך לסדר דין רגיל מבעוד מועד, וגם בשל כך יש לדחות בקשה זו.



בית משפט השלום בפתח תקווה

14 ינואר 2024

תפ"מ 69523-08-23 פלפלי ואח' נ' נחום ואח'

ניתנה והודעה היום ד' שבט תשפ"ד, 14/01/2024 במעמד הנוכחים.

מירב כפיר, שופטת

התובעת לאחר שהוזהרה כדין:

חקירה נגדית:

ש. מציג לך תמונה של הבית תאשרי שזה הבית?

ת. כן. הוא ראה את זה וחתם על זה.

ש. תאשרי שזה הבית לאחר השיפוף?

ת. הוא חתם שהוא עושה את זה נכון? זה חלק מההסכם שהוא קיבל גם הנחה גדולה. לפניו גרו חמש

שנים בדירה, הם עוד לא יצאו והוא חתם. הוא החליט שהוא יקבל הנחה גדולה כי הוא יצבע את

הדירה פנים וחוף, וינקה את החצר. זה כתוב גם בחוזה הוא אמר שזה מה שהוא יעשה.

ש. תראי שזה כתוב בחוזה.

ת. בעמ' הראשון בחוזה כתוב. בגלל זה הסכמנו לו זול. במקום 12,000 ₪ 7,700 ₪.

ש. אני מציג תמונות של הבית לפני ואחרי

ת. מה זה משנה הוא ראה את הדירה, הוא חתם והסכים לתת צ'קים.

ש. האם הנתבעים פנו אליכם ואמרו לכם שיש בבית ליקויים שהם לא מצליחים להשכיר את הבית

ויש ריחות של טחב?

ת. בעלי היה בתוך הדירה הרבה יותר בבית, הוא תיקן כל יום. הנתבע לא יודע לעשות כלום, הכל בעלי.

כל יום אשתו הייתה מרימה טלפון "יוסי בוא" הוא היה צריך לישון שם. הם היו קורעים דברים

ואומרים שיבוא. גרו שם 5 שנים בדירה אבל פעם לא קראו לנו לגבי נזקים כמוהו.

ש. הדיירת שעזבה היא עזבה בגלל הריחות?

ת. היא עזבה כי היא הייתה צריכה ללכת למקום אחר. וביחידת דיור גרו.

12 שנים הדירה מושכרת אף פעם לא קרה לי מה שקרה לי עם הבן אדם הזה.

ש. זה נכון שהשכן לא מוכן לסדר דרך הצד שלו את הנזילות?

ת. הוא מסדר, אבל לא כמו שצריך. אנחנו פונים אליו כל פעם. ואשתו חלת בסרטן והוא היה איתצה,

לא רצינו להציק לו. אני מכירה אותם.

ש. אתם סובלים ממנו?

ת. סובלים, אבל כל שנה הוא היה מתקן.



בית משפט השלום בפתח תקווה

14 ינואר 2024

תפ"מ 69523-08-23 פלפלי ואח' נ' נחום ואח'

ש. זה חוזר?

ת. אז אנחנו צריכים לתבוע אותו. חוץ מזה זה רק טיפת רטיבות. גם אצלנו בית יותר חדש יש רטיבות.

ש. למה לא סיפרתם על זה לנתבעים?

ת. סיפרנו על זה. זה לא כתוב בחוזה אבל סיפרנו לו בעלי אמר לו שאתה לומד עריכת דין אז שייתבע

את השכן. 4 שנים אישתו הייתה חולת סרטן והוא היה במצב קשה.

ש. למה אתם לא תובעים אותו, ואומרים לתבוע אותו?

ת. אשתו כבר נפטרה, רצינו לתבוע אותו אבל אתם לא נותנים להיכנס לדירה כאילו היא שלכם.

ש. רציתם להיכנס רק כדי לרשום ליקויים?

ת. אם הוא היה משלם היינו מתקנים.

ש. עד לחודש יולי הוא שילם ולא תיקנתם?

ת. הוא לא שילם באופן רציף. פה 2,000 ש"ח פה 3,000 ש"ח אצל החבר שלי שנה שלמה בעלי סבל ממנו.

ש. למה אין הודעה?

ת. כי אנחנו לא כאלה. זה חורה לי בלב.

ש. במשך שנה שלמה משלמים שכירות והנתבעים מתלוננים שיש ליקויים בדירה

בית המשפט:

בית המשפט מסביר לנציגי התובעת שאסור להם לדבר עם התובעת באמצע חקירה, וזו לא הפעם

הראשונה שבית המשפט מעיר, ועל כן מוצא מהדיון רוב המשפחה שמדבר איתה. ככל שהתובעת רוצה

הפסקה על מנת להירגע שתבקש.

המשך:

ש. במשך שנה שלמה משלמים שכירות והנתבעים לא יכולים להשכיר את היחידה?

ת. עובדה שכן השכרת. בהתחלה ל2 שאנשים ולאחר כך לבן אדם אחד. גם לי יש יחידה שאני לא

מצליחה להשכיר.

ש. את מתארת שבעלך מר יוסי פילפי הוא מגיע ליחידה ומתקן כל הזמן?

ת. לא הוא מתקן. השכן מתקן לא אנחנו.

ש. פונים אליכם הנתבעים ואומרים שיש ריחות טחב ואתם אומרים להם לכו לשכן?

ת. נכון. בעלי היה פונה לשכן.

ש. אני שם אותך במקום הנתבעים את שוכרת דירה עם ריחות טחב

ת. לפני שהוא גר 3 שנים בדירה אף פעם לא באו בטענות. לפני זה גרה בחורה עם ילד ובן זוג ולא

התלוננה. יש קצת נזילה אז מה.

ש. הנתבעים מקזזים לכם את דמי השכירות, הם אמרו לכם שהם מקזזים?

ת. הם לא אמרו לנו. אחר כך שלחתם. הוא שיקר נוסע לטורקיה, לאילת. אני הייתי במקרה במסיבה

וראיתי אותו ונגשתי אליו אמרתי לו אתה לא צריך להיות באילת והוא התבלבל לגמרי לא ידע מה

לענות לי.

ש. טענתם שפגשם את שלומי ברכבת?



בית משפט השלום בפתח תקווה

14 ינואר 2024

תפ"מ 69523-08-23 פלפלי ואח' נ' נחום ואח'

1 ת. בעלי פגש אותנו. יצאנו לטיול מיום ראשון עד ליום חמישי.

2 ש. למה לא הפקדתם את הצי'ק?

3 ת. הוא אמר לא להפקיד את הצי'ק. אל תנסה לסלף את הדברים כל מה שאתה אומר לא נכון.

4 ראינו שהוא מרמה ומשקר, ובגלל זה הלכנו להפקיד.

6 בית המשפט:

7 בשלב זה חזר קרוב המשפחה לאולם באישור בית המשפט.

9 המשך:

10 ש. לפני יולי 2023 חזרו צ'קים?

11 ת. כן. צ'ק אחד. הוא קיזז כאילו הוא עושה את המדרגות ועד היום לא עשה. באוגוסט שהוא לא משלם
12 שבועיים, אז הפקדנו.

13 ש. באוגוסט 2022 חזק הצי'ק הראשון?

14 ת. כן.

15 ש. הצי'ק הזה חזר כי קיבלתם מזומן?

16 ת. לא קיבלנו. צילמתי את כל הצי'קים. ראיתי שהולכים בדרך לא טובה.

17 אחרי שראיתי את הצי'קים חוזרים ולא טוב הוא אמר שיביא מזומן ובעלי שתה דם עד שהוא קיבל את
18 הכסף.

20 הנתבע לאחר שהוזהר כדין:

21 ש. מתי הפסקתם לשלם שכירות?

22 ת. מה 20.7 שתקפו אותי.

23 ש. הפסקת לשלם מאז?

24 ת. לא הפסקתי קיזוזי.

25 ש. אני מציג לך את ההליך של הטרדה מאיימת שם אתה אומר שהשקעת 100,000 ₪ ?

26 ת. קודם כל כתבתי שהשקעתי מעל 100,000 ₪ מה שקרה באותו יום אני יכול להראות את הסרטון
27 עברתי תקופה קשה עם סערת רגשות. קיבלתי מכות באותו היום ממשפחת פילפי. זה מה שהערכתי
28 בראשי.

29 ש. אתה אומר שהיה בניכם סכסוך אך לא מזכיר נזקים?

30 ת. מדובר בהליך פלילי ולא אזרחי. לא היה נכון להיכנס שם לחשבונות.

31 ש. איך הגעת לסכום הקיזוז? מה הכוונה סבור? (סעיף 11 לתצהיר)

32 ת. מאשר. הכוונה לבטוח. הייתי צריך להוסיף בטוח.

33 ש. אתה מתכוונים לקזז עוד חודשי שכירות?

34 ת. לפי החשבון שעשיתי אתמול יש עוד 20,000 ₪ שהוא צריך לשלם לי.

35 מחודש יוני עד חודש 4 שהנכס הזה לא מושכר 10 חודשים ראשונים זה 40,000 ₪, ואם עושים את
36 החשבון אז זה 61,000 ₪ של דמי שכירות שלא הצלחתי להשכיר.



בית משפט השלום בפתח תקווה

14 ינואר 2024

תפ"מ 69523-08-23 פלפלי ואח' נ' נחום ואח'

1 אני חייב דמי שכירות עכשיו בסביבות 52,000 ₪ לפי 7,700 ₪ זה מה שהם טוענים. יש לי פה חשבוניות.
2 ש. תסביר על 20,000 ₪ ?
3 ת. יש לי חשבוניות מבעלי מקצוע, החלפתי דוד חשמל לפני חודש 2,500 ₪, הזמנתי איש שיתעד את
4 נושא הרטיבות, וכן החלפתי את הניאגרה בסך הכל שילמתי כ – 5,500 ₪.
5 ש. מה עוד הוצאת?
6 ת. חשמל. בערך כל חושיים אני מתקן את החשמל. לדוגמא אם אני מדליק כמה מוצרים יחד והחשמל
7 מקצר. התובע הזמין 2 חשמלאים לתקן ובגלל שזה יקר הוא לא תיקן. יש בתיק 2 הצעות מחיר.
8 ש. איך שילמת את הסכום 200,000 ₪?
9 ת. נתתי לבן אדם את הרכב שלי שהיה שווה 60,000 ₪, כתמורה לחלק מהחוב וההוצאות שהיו לי
10 שקניתי צבעים וחומרי בניין, חלקם פועלים שהכנסנו לעבודה שילמתי במזומן.
11 ש. תאשר לי שהתובעים רצו להיכנס עם בעל מקצוע וסירבתם?
12 ת. לטובת פינויים לנכס לא הכנסתי אותם.
13 ש. מפנה אותך לעמ' 164 לכתב ההגנה?
14 ת. הבן של פליפלי איים עליי, אני לא יכול להכניס אותו הביתה. אני אקח סיכון שהבן שרב איתי יגיע
15 אליי הביתה?
16 ש. ממתי נגרמו הנזקים שאתה טוען?
17 ת. מהיום שנכנסתי לא בדקתי את המזגן, כשאני מכניס את הכבל לשקע אני רואה
18 שזה לא אותו גובה. אני גר שם כי אין לי ברירה והשקעתי הרבה.
19 במהלך תקופת המגורים התגלו לי הנזקים.
20 ש. מדוע עד חודש יולי לא שום טענות ולא הפסקת לשלם?
21 ת. כמו שדבק פילפלי אמרה שבעלה ישן אצלי. הם שיקרו שיש אצלם רטיבות, אבל לא ציינה בפניי
22 שיש שם בעיית עובש ופטריות. דיברתי עם התובע שיבוא לתקן, וברגע שהפעלתי עליו לחץ באותו זמן
23 הם נזכרו שאני לא בסדר, והצ'קים חוזרים, למרות שאף פעם לא חזר צ'ק, אני רציתי להיות איתם
24 בסדר.
25 ש. יש לך טענות מול מועצה אורנית?
26 ת. לא.
27 ש. אתה משלם ארנונה?
28 ת. אני סטודנט ובתור סטודנט מגיע לי הנחה בארנונה ואולי אפילו פטור, אמרו לי להגיש בקשה.
29 ש. ממתי לא שילמת?
30 ת. ממתי שנכנסתי.
31 ש. מתי הגשת בקשת הנחה?
32 ת. בימים אלה. שלחתי מכתב שמראה שאני סטודנט, אך בקשה לפטור עדיין לא הגשתי.
33 ש. מראה לך את חוב הארנונה 20,000 ₪ זה החוב שלך?
34 ת. כן.
35 ש. אז למעשה אתה לא משלם מחודש יולי?
36 ת. נכון.



בית משפט השלום בפתח תקווה

14 ינואר 2024

תפ"מ 69523-08-23 פלפלי ואח' נ' נחום ואח'

ש. לא משלם ארנונה?

ת. אני לא משלם כי מגיע לי על פי חוק עד 100 מטר לא לשלם.

הפסקה

לאחר ההפסקה

ב"כ הנתבעים:

נבקש שהנתבעת תאשר בחוץ באישור, כי היא לא מרגישה טוב.

בית המשפט:

מאחל לנתבעת בריאות כל טוב והיא תמתין בחוץ כבקשתה.

ב"כ הנתבעים:

אין מחלוקת שקיזזנו 4,500 ₪ ביחס למדרגות, ואין מחלוקת שלא תיקנו אותם.

הקיזוז נעשה לבקשת התובעים.

אפשר להוריד את עוגמת הנפש, ובסופו של יום הסכום אותו סכום. 15,000 ₪ נולדו לאחר כתב ההגנה.

טענת הקיזוז היא על הנזק שנגרם לנתבעים כתוצאה מכך שלא יכלו להשכיר את יחידת הדירור עד

היום הוא 61,000 ₪, 15,000 ₪ על שיפוצים ותיקונים שהם עשו עד היום לאורך התקופה.

לשאלת בית המשפט ה 15,000 ₪ לא מוזכרים בכתה ההגנה, יש הצעת מחיר נספח 17 של כ – 70,000

₪ תיקון ליקויים.

אם התובעים ייקחו אחריות ויתקנו את הנזק של יחידת דירור אז יופי, ואם לא עד שהם יתקנו את

הזנק יש לי זכות קיזוז קבועה. גב' פילפי יודעת על הנזקים וכפי שאמרה שלחה את בעלה לתקן ללא

הצלחה.

ב"כ התובעים:

עסקינן בתביעה לפינוי מושכר, לפי הפסיקה הנוהגת תשלום דמי שכירות מוגדרים כחוב עצמאי.

מדובר בהפרת חוזה מתמשכת ופגיעה בזכות הקניין של המשכיר. שכן מעצם העובדה שאדם שוכר

נכס אינה ניתנת בידו זכות משפטית לגבות על דעת עצמו סכומים שהוא "סבור" כטענת הנתבעים,

מהמשכיר בגין נזקים, וזאת בדרך הימנעות מתשלום שכירות בכלל ולאורך תקופה בפרט.

שוכר במקרה כזה נדרש להגיש תביעה נפרדת בגין נזקיו.

אין מחלוקת שהנתבעים הפסיקו לשלם דמי שכירות מחודש יולי 2023 והלכה למעשה קמה לתועים

עילת פינוי עקב הפרה יסודית של חוזה השכירות.

טענת הקיזוז הועלתה בעלמה, וככסות להחזיק במושכר עד היום. עד היום הנתבעים צברו חובות מעל

70,000 ₪, הכוללים ארנונה ושכירות. הארנונה היא על שמם. וכנראה שיש נזקים נוספים במושכר.



בית משפט השלום בפתח תקווה

14 ינואר 2024

תפ"מ 69523-08-23 פלפלי ואח' נ' נחום ואח'

התובעים טוענים שאין ממש בטענות הנתבעים, ביחס לנזקים, וממלא אין זה ההליך לדון בו. הליך זה כפי הנראה יפתח ע"י התובעים לדרישת החובות והנזקים שנגרמו להם. בנוסף ביום 24.08 התובעים ביקשו להיכנס לנכס לשם בדקתו על ידי איש מקצוע, מפנה למכתב ההתראה בנספח 14 לכתב ההגנה (עמ' 28 לכתב התביעה) הלוכה פסוקה היא שגם אם בעל נכס מפר את חובתו לתקן ליקויים בדירה אין בכך להוות הגנה מפני אי תשלום שכר דירה. בהקשר זה אני מפנה ל- 3 פסקי דין 7295-08-20, ברשות ערעור אזרחי 765/82 וערעור אזרחי 7642-97. אבקש לחייב הוצאות ההליך ושכר טרחת עו"ד. שכן לאור עמידת הנתבעים לקיים את המשפט על אף שהוצע ע"י בית המשפט לפנות את הנכס.

ב"כ הנתבעים:

התובעים השכירו לנתבעים 2 נכסים תמורת הסכם שכירות אחד. נכס אחד אמור לשמש כדירת מגורים לנתבעים והנכס השני כיחידת דיור. התמורה שיקבלו הנתבעים מיחידת הדיור אמורה להיות חלק משכר הדירה אותו ישלמו הנתבעים לתובעים. בעניינו יחידת הדיור אינה ראויה למגורים ולכן הנתבעים לא מצליחים להשכיר את היחידה, ושכבר השכירו השוכרים עזבו את היחידה בשל פגמים קונסטרוקטיביים מהותיים ריחות טחב ונזילות. הדירה בה גרים הנתבעים ראויה למגורים, אך יש בה ליקויים שפוגעים בהנאת הנתבעים מהדירה. הנתבעים נהגו עם התובעים בהגינות באורח רוח ובגמישות, אך התובעים במקום לקיים את חובת החוקים והמוסרית כלפי הנתבעים גילו חוסר אכפתיות והתעלמו ממצוקת הנתבעים ומחובתם לאפשר לנתבעים שימוש סביר בנכס. סעיף 12.1.1 להסכם השכירות (מצטט). לעומת זאת בסעיף 12.1.2 (מצטט). יש התניה גורפת על כל ההסכם כולו כמעט, והיא קובעת שאי תשלום מהווה הפרה יסודית הנתבעים סבורים שאין תוקף להתניה גורפת זו. ביתר שאת כאשר ישנה התייחסות נקודתית להפרה מסוג של איחורים בתשלום או אי תשלום. ע"פ סעיף 25 לחוק השכירות הנתבעים זכאים לקיזוז חובות שחייבים להם התובעים, מדמי שכירות ועומדת להם הזכות לקזז. אני מצטט מסעיף 25 לחוק השכירות תשל"ג 1973 תא"ח קריות 12998-09-15 גרייס נגד האני. כישלונם של התובעים להעמיד לנתבעים מושכר תקין מקים בפני התובעים מניעות לתובע מהנתבעים על כך שקיזזו מהם כספים כדין. לאור העובדה שהתובעים נמנעו מלתקן תיקונים חמורים במושכר, הרי שהתובעים עומדים בפני בית המשפט בידיים לא נקיות ויש למחוק את התביעה. אני מפנה לערעור אזרחי 3803-05-22 סעיף 12 לפסק הדין (מצטט). באנלוגיה אלינו אני טוען שעצם העובדה שלא ניתן לעשות שימוש ביחידת הדיור, בעצם היא דומה למקרה שיש לנו בפסק הדין. כפי שכבר נטען ע"י הנתבעים ההליך דגן לא מתאים כדי לברר את כל העובדות ולרדת עד לרזולוציות שבהם יהיה ניתן להבין את הרשלנות וחוסר האכפתיות ואי קיום חובת המשכירים כלפי השוכרים, ולכן הנתבעים סבורים שיש להעביר את התיק להליך בסדר דין רגיל.



בית משפט השלום בפתח תקווה

14 ינואר 2024

תפ"מ 69523-08-23 פלפלי ואח' נ' נחום ואח'

עוד יובהר כי בהסכם השכירות אין איסור על קיזוז, ומהתנהלות התובעים ניתן ללמוד שהתובעים הסכימו לקיזוז כספים. זאת ניתן ללמוד ממכתב התובעים מיום 06.08 מה שנכתב ביחס למדרגות. כנ"ל בעמ' 46 לתביעה מצוין כי היה קיזוז כספים בין התובעים לנתבעים. מכן ניתן ללמוד על הסכמת התובעים לקיזוז כספים. מובהר כי הנתבעים לא חדלו לשלם דמי שכירות אלא מנקים את חובת התובעים כלפיהם, לפיכך אין לתובעים כל עילת תביעה לפינוי הנתבעים. התובעים מונעים מהנתבעים לעשות שימוש מלא במושכר באופן בו תכננו לעשות שימוש, עת נכרת הסכם שכירות בין הצדדים ומשכך הניקוי של דמי השכירות נעשה כדין. אילו היו הנתבעים יודעים בעת כריתת הסכם השכירות כי התובעים יגרמו להם נזקים כבדים, או כי יידרשו מהם לפנות את המושכר לפני תום החוזה, או יעלו את שכר הדירה כפי שעשו לא היו הנתבעים מתקשרים בהסכם שכירות עם התובעים בוודאי שלא היו משקעים בנכס מאות אלפי שקלים. כפי שהעידה התובעת הנתבעים פנו אל התובעים בבקשה לתקן את הליקויים ולדברי התובעת הם ניסו לתקן את הליקויים פעם אחר פעם והשקיעו בעצם ולא ע"י מקצוע ניסיונות לתיקון הליקויים ומי שלא עלה בידם הפנו את הנתבעים לשכן, וייעצו להם לתבוע אותו כי ממנו יוצאים ריחות הטחב ביחידה. דמי השכירות שולמו במזומן במשך שנה שלמה מידי חודש בחודשו ולא שמענו מהתובעים כי משהו לא תקין בצורת התשלום. ואף תשלום המזומן היה לבקשת התובעים. ביום 20.07 פרץ סכסוך בין התובעים לנתבעים ומיום זה התובעים ביקשו מהנתבעים כי דמי השכירות ישולמו בצ'קים, הנתבעים ביקשו פעם אחר פעם פרטי חשבון בנק להעברת תשלום והתובעים סירבו להעברת פרטי חשבון להעברת כספים. הינה ככן התובעים נכנסים לבית המשפט בידיים לא נקיות תובעים את הנתבעים בעורמה, עושים שימוש לרעה בהליכי בית המשפט תוך הסתרת האמת ומבקשים לפגוע פגיעה קשה בנתבעים ממניעים זרים ופוסלים הנתבעים משיקולים כלכליים כפי שמפורט בכתב ההגנה. טענות הנתבעים בכתב ההגנה לא נסתרו על ידי התובעים. בענייננו מדובר בהסכם שכירות לכתב ארוך שנכרת לתקופה של 5 שנים. הנתבעים הסתמכו על הסכם השכירות ועל בסיסו השקיעו בנכס מאות אלפי שקלים. על השקעת הנתבעים ניתן ללמוד מהתמונות בכתב ההגנה, ומעדות התובעת. הנתבעים טענו כי ככל ותינתן החלטה לפינוי הרי שהתובעים יקבלו סעד שלא מידתי ולא ראוי למקרה זה, עת גם הסכימו הנתבעים להמשיך לשלם את דמי השכירות מידי חודש בחודשו ולברר את המשך הסכסוך בהליך מתאים במידה ובית המשפט לא יעביר את ההליך להליך בסדר דין רגיל. יובהר ויודגש כי התובעים הסתירו מהנתבעים בכוונת מכוון כי בנכס קיימים ליקויים משמעותיים אשר בגינם לא ניתן להשכיר את היחידה. עוד יובהר כי קיזוז הכספים הוא זמני והתובעים לא טענו כי קיימת אינדיקציה להפרה עתידית. הנתבעים יטענו לאור האמור בהרחבה בכתב ההגנה ולאור טענותיהם ההודפות את טענת התובעים יש לדחות את תביעת הפינוי, בנוסף לדחות משיקולי צדק ויושר, ולחייב את התובעים בהוצאות ושכר טרחה.



בית משפט השלום בפתח תקווה

14 ינואר 2024

תפ"מ 69523-08-23 פלפלי ואח' נ' נחום ואח'

הערת בית המשפט:

לבקשת בית המשפט הצדדים יוצאים מהאולם.

פסק דין

ביום 14.04.22 חתמו הצדדים על הסכם שכירות, לפיו הושכר הנכס החל מ- 10.06.23, ועד 10.07.24 בתוספת אופציה להמשך השכירות ל- 30 חודשים, ככל שהנתבעים יעמדו בתנאי השכירות לשביעות רצונם של התובעים.

בהתאם להסכם השכירות דמי השכירות ישולמו בשיקים. במעמד החתימה היה צריך להפקיד 12 שיקים, וכן הוסכם בחוזה כי ביום 01.04.23 יעבירו 12 שיקים נוספים.

בחודש יולי 2023 הפסיקו הנתבעים לשלם שכר דירה. ביום 20.07.23 התנהל בין הצדדים הליך הטרדה מאיימת, אותו הגיש ופתח הנתבע (לאחר שלא שילם את דמי השכירות ביום 10.07.23). הליך זה הסתיים בכך שהצדדים יתחייבו לא ליצור קשר אחד עם השני אלא בענייני המושכר בלבד.

מיד למחרת ביום 21.07.23 שלח ב"כ הנתבעים מכתב התראה לתובעים לפיו נדרשו התובעים להמציא אישור על תשלום דמי השכירות, אישור על עריכת פוליסת ביטוח מבנה, וכן נדרשו להמציא פרטי חשבון בנק אליו יועברו דמי השכירות (נספח 10 לכתב ההגנה).

התובעים שלחו מצדם ביום 06.08.23 מכתב התראה לפיו הנתבעים הפרו את הסכם השכירות, בכך שלא שילמו דמי שכירות לחודש יולי, וכן שהנתבעים פעלו בניגוד למוסכם, כאשר הצדדים הסכימו לאור דרישת הנתבעים לתיקון המדרגות של המושכר, לקזז מדמי השכירות של הנתבעים 4,500 ₪, הסכום קוזז, אולם המדרגות לא תוקנו בפועל. בנסיבות אלה דרשו התובעים את התשלומים האמורים עד ליום 10.08.23, שאם לא כן על הנתבעים לפנות את המושכר.

בהמשך לא שילמו הנתבעים גם את תשלום שכר הדירה לחודש אוגוסט 2023, ושלחו מכתב מענה לפיו אין בכוונתם לפנות את הדירה עד לסיום תקופת האופציה.

בנוסף טענו שבשל ליקויים חמורים ביחידת הדיור שמהווה חלק מהמושכר, הם לא הצליחו להשכיר אותה לצדדי ג' והם אומדים את הנזקים שנגרמו להם בשל הפסד דמי שכירות עד אותו מועד על סך של 44,000 ₪, כמו כן דרשו תשלום של 585 ₪ לתיקון הניאגרה, ו- 30,000 ₪ כפיצוי על עוגמת הנפש ומניעת השימוש הסביר במושכר.

הנתבעים הודיעו כי על התובעים לשלם להם סך של 75,585 ₪ ללא דיחוי (נספח 13 לכתב ההגנה). לאחר מכתב זה הוגשה התביעה.

אין מחלוקת בהליך זה כי הנתבעים לא שילמו את שכר הדירה החל מחודש יולי 2023, ועד היום. כמו כן, נראה שאין בכוונת הנתבעים לשלם את שכר הדירה עד שישמשו התובעים את יחידת הדיור שבמושכר, כאשר לטענתם יחידה זו אינה ראויה למגורים.



בית משפט השלום בפתח תקווה

14 ינואר 2024

תפ"מ 69523-08-23 פלפלי ואח' נ' נחום ואח'

דיון והכרעה

סוגיית הקיזוז מדמי שכירות נבחנה בשורה ארוכה של פסקי דין, ונקבע כי השוכר אינו יכול להימנע הימנעות כוללת ומתמשכת מתשלום דמי השכירות בטענה לנזקים שנגרמו לשוכר בעבר. לא מדובר בקיזוז, אלא בפגיעה בזכויות הקניין של המשכיר. תרופתו של השוכר הטוען שהמשכיר גרם לו נזק היא בהגשת תובענה מתאימה, אך אין השוכר רשאי לעשות דין לעצמו להתגורר בנכס מבלי לשלם את דמי השכירות.

כך הם הדברים בענייננו, כאשר השוכר אינו משלם דמי שכירות במשך חצי שנה, וימשיך לא לעשות כן עד שלשיטתו תתוקן יחידת הדיור בנכס. בהקשר זה יאמר כי ההפניה ע"י ב"כ הנתבעים לע"א 3808-05-22, שונה מענייננו בכך ששם דובר במשכיר שלא העמיד את המושכר, לשימוש השוכר במועד החוזי. ואילו בענייננו אין מחלוקת שהנכס עמד לרשות הנתבעים מראשית תקופת השכירות, כך גם יחידת הדיור אשר אף הושכרה על ידם לצד ג' במהלך תקופת השכירות.

הנתבעים טוענים שאין באי התשלום של מי השכירות כדי להוות הפרה יסודית וזאת כיוון שעומדת להם זכות קיזוז של חוב דמי השכירות בגין חובות של התובעים כלפיהם. ב"כ הנתבעים הבהיר בדיון כי חוב התובעים כלפיהם מורכב ממס' רכיבים: סכום של 61,000 ₪ הפסד דמי שכירות של יחידת הדיור, כאשר הסכום מורכב מחודשים שבהם לא הושכרה יחידת הדיור על ידי הנתבעים לצד ג', ובשל כך הפסידו הנתבעים 4,000 ₪ לחודש, וכן מחודשים בהם הושכרה יחידת הדיור בסכום של 3,000 ₪ בלבד ואזי הפער של 1,000 ש"ח בחודש מצטבר אף הוא לנזק הכולל שנגרם לנתבעים.

בנוסף הפנה ב"כ הנתבעים לנספח 17 לכתב ההגנה המתייחס להצעת מחיר לביצוע תיקונים בנכס בסך של כ 70,000 ₪.

ב"כ הנתבעים התייחס גם לזכות קיזוז של 15,000 ₪ נוספים ביחס לתיקונים שבוצעו על ידי הנתבעים, אולם לטענה זו, כפי שאישר ב"כ הנתבעים אין זכר בכתב ההגנה, ועל כן אין מקום להתייחס אליה.

אשר לטענת הקיזוז בגין נזקים שנגרמים לנתבעים בשל חוסר יכולתם להשכיר את יחידת הדיור, יאמר כי במסגרת ההודעה הראשונה של ב"כ הנתבעים (נספח 10 לכתב ההגנה), לא הועלתה ע"י ב"כ הנתבעים כל טענה לקיזוז דמי שכירות בשל חוסר יכולת להשכיר את יחידת הדיור. טענה זו לא באה זכרה גם קודם לכן, שהרי הנתבעים שילמו את דמי השכירות כסדרם עד ליולי 2023. די בכך כדי להעיד על מופרכות הטענה אשר הועלתה רק בדיעבד.

זאת ועוד, לא הוצגה כל ראיה ביחס לחוסר יכולת להשכיר את יחידת הדיור, מה גם שהנתבעים עצמם אישרו כי השכירו את יחידת הדיור במשך 5 חודשים בסכום של 3,000 ₪ לחודש.



בית משפט השלום בפתח תקווה

14 ינואר 2024

תפ"מ 69523-08-23 פלפלי ואח' נ' נחום ואח'

טענתם כי היו אמורים לקבל 4,000 ₪ בחודש, או כי השוכרים עזבו את יחידת הדיור בשל מצב הנכס לא הוכחה כלל, ודי בכך כדי לדחותה. גם מבחינה משפטית יש לדחות את הטענה.

סעיף 25 לחוק השכירות והשאלה כותרתו "קיצוז" מבהיר כי ניתן לקיזז חובות שוכר מהסכום שיש לשלם למשכיר.

סעיף 53 לחוק החוזים חלק כללי, תש"לג 1973 מוסיף וקובע:

א. חיובים כספיים שצדדים חבים זה לזה מתוך עסקה אחת והגיעה המועד לקיומם ניתנים לקיצוז בהודעה של צד אחד למשנהו והוא הדין לחיובים כספיים שלא מתוך עסקה אחת, אם אין חיובים קצובים.

ב. אין לקיזז חיוב שהזכות לקיומו אינה ניתנת לעיקול.

טענת הנתבעים במכתב הדרישה שלהם שמגיע להם נזק בגין אובדן הנאה ועוגמת נפש היא ביחס לסכום שאינו ניתן לעיקול ועל כן לא ניתן גם לקיצוז.

אומנם ב"כ הנתבעים טוען כעת כי אין בכוונתם לקיזז את עוגת הנפש מדמי השכירות, אולם עצם העלאת הטענה מלכתחילה במכתב הדרישה שנשלח לתובעים מעידה על חוסר תום לב, בניסיון לשימוש בזכות הקיצוז ויש לדחותה.

אשר לטענה כי יש ליקויים שלא תוקנו ע"י המשכיר יובהר כי סעיף 9 לחוק השכירות והשאלה קובע תרופות בשל אי תיקון פגם, או אי התאמה ע"י המשכיר.

התרופות האפשריות מצד השוכר הן שתיים:

1. לתקן את הפגם או אי ההתאמה ולדרוש החזר הוצאות.

2. להפחית את דמי השכירות כל עוד לא תוקן הפגם לפי היחס שבו פחת שווי דמי השכירות עקב הפגם, לעומת שווים לפי החוזה.

הנתבעים לא טענו כי תיקנו ליקוי כלשהו ועל כן לא קמה להם זכות קיצוז, אין מקום להפניה להצעת מחיר לתיקון, כתיקון בפועל המצדיק קיצוז.

משלא תוקנו פגמים כלשהם בנכס, ומשלא הראו הנתבעים כי תיקנו פגמים בשווי דמי שכירות שאותם לא שילמו, הרי שלא קמה להם זכות הקיצוז הנטענת.

כמו כן, לא קמה לנתבעים זכות להפחתת דמי השכירות בהתאם לאופציה השנייה בסעיף 9 לחוק, שהרי על מנת להוכיח את שיעור ההפחתה, יש לתמוך את הדברים בראיות כגון חוות דעת שמאית, אשר תוכיח את "היחס שבו פחת שווי השכירות עקב הפגם, לעומת שוויה לפיה החוזה" (לעניין זה ראה ת"אמ (ת"א) 65949-11-16 ארז וולדמן נגד חיים סלם פרס (12.04.18) ואת ההפניות לפסיקה (שם).

מכל מקום הנתבעים לא העלו כל טענה ביחס להפחתה יחסית לשווי דמי השכירות, אלא לקיצוז דמי השכירות במלואם.



בית משפט השלום בפתח תקווה

14 ינואר 2024

תפ"מ 69523-08-23 פלפלי ואח' נ' נחום ואח'

לא ניתן לקבל מצב לפי שוכר ישכור נכס ויחליט שאינו משלם דמי שכירות כלל כיוון שבכוונתו לערוך שיפוץ בנכס.

וודאי שאין לקבל טיעון להפחתת דמי שכירות, אשר הועלה בשלב מאוחר על מנת להדוף דרישת פינוי, ולאחר שהנתבעים הודו בחוב דמי השכירות ובמה דברים אמורים?

הנתבע לא הכחיש את חובו לשלם את דמי השכירות לחודש יולי, כך טען אף במשטרה "קבענו שב 20.7. לשלם שכר דירה 7,700 ₪ עבור חודש" (עמ' 95 לכתב ההגנה).

גם במכתב ששלח ב"כ הנתבעים ביום 21.07.23 דרש את פרטי חשבון הבנק אליו יועברו דמי השכירות (עמ' 141-142 לכתב ההגנה).

הנה כי כן הנתבע הודה בחובו לשלם את דמי השכירות ורק לאחר שהנתבעים הודיעו לו על הפרה יסודית בשל אי התשלום, ועל דרישתם לפינוי המושכר הועלתה לראשונה טענת הקיזוז בשל הצורך בתיקון ליקויים במושכר.

עצם אי העלאת הטענה עד אותו מועד מלמדת על התנהלות בחוסר תום לב של הנתבעים המנסים להדוף בדיעבד את חובת התשלום שחלה עליהם.

אשר לטענת נתבעים ביחס להשקעות בנכס הרי שלא הוצגה ראיה לכך ואין בתמונות שהוצגו כדי ללמד על שווי השקעה של כ- 200,000 ₪.

לא למותר לציין בהקשר זה כי בהתאם להסכם השכירות (סעיף 4), השוכר מתחייב לא לבצע כל שינוי בדירה ללא הסכמת המשכיר בכתב.

אישור כזה לביצוע שינויים בסדר הגודל האמור לא הוצג.

ביחס לטענת הנתבעים להעברת ההליך לסדר דין רגיל, הרי שניתנה החלטה בראשית הדיון, נשמעו ראיות ולא היה מקום לחזור על טיעון זה בסיכומים.

מה גם, שכאשר טענת הנתבעים מלכתחילה הייתה לזכותם שלא לשלם דמי שכירות במשך 6 חודשים ואף יותר עד שלשיטתם יתוקנו נזקים ביחידת הדיוור, כאשר לא הוצגו ראיות לכך שנזקים ככל שקיימים מונעים את השכרתה של יחידת הדיוור, הרי שטענת כזו משמעה אי תשלום דמי שכירות כלל בשל נזקים שנגרמים לנתבעים ודינה של טענה זו להתברר בהליך נפרד של הנתבעים ולא כטענת הגנה לאי תשלום שכירות.

העברת ההליך לסדר דין רגיל משמעה שהנתבעים ימשיכו לא לשלם דמי שכירות, ובכך תפגע זכותם הקניינית של התובעים, ועל כן לא מצאתי לאפשר זאת.

לא נעלמה מעניי טענת הנתבעים ביחס להיעדר הוכחת בעלות בנכס, אשר לא חזרו עליה במהלך הסיכומים, ומכל מקום אין לקבלה.

הנתבעים מחזיקים במושכר מכוח הסכם השכירות עליו חתמו עם התובעים, ואין הם יכולים להתכחש לבעלותם של התובעים כעת.

כמו כן אין לקבל הטיעון כי התביעה משיקולי כדאיות כדי ליהנות מהשיפוצים שבוצעו במושכר, שהרי לא הוצגה כל ראיה להשקעות בפועל (כגון תשלומים בגין רכישת ציוד, או תשלום לעובדים וכו').



בית משפט השלום בפתח תקווה

14 ינואר 2024

תפ"מ 69523-08-23 פלפלי ואח' נ' נחום ואח'

הנתבעים הודו כי אינם משלמים דמי שכירות מזה חצי שנה, ויש בכך הפרה יסודית של ההסכם, ורק בשל כך הוגשה נגדם התביעה.

אין מקום לקבל גם את טענת ב"כ הנתבעים כי סעיף ההפרה היסודית הוא סעיף גורף, כאשר אי תשלום דמי שכירות הינה הפרה היסודית המשמעותית ביותר בדיני השכירות, ובהיעדר תשלומים אלה יש מקום לקבל את התביעה.

לאור האמור ובהתחשב בכך שהנתבעים אינם משלמים דמי שכירות מזה – 6 חודשים אני מורה לנתבעים לפנות לאלתר את הנכס ברחוב השיטה 6 ביישוב אורנית.

כמו כן משעמדו הנתבעים על ניהול הדיון יישאו בהוצאות התובעים בסך של 10,000 ₪.

ניתנה והודעה היום ד' שבט תשפ"ד, 14/01/2024 במעמד הנוכחים.

מירב כפיר, שופטת

הערת בית המשפט:

הצדדים נכנסו לאולם בית המשפט מוסר את תוצאת פסק הדין, ומוסר העתקו לצדדים.

הוקלד על ידי אודליה גתוע