

ת"פ 41703/07/23 - אסף דרורי נגד אייל הולצמן,רותי הולצמן

בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 41703-07-23 דרורי נ' הולצמן ואח'

לפני	כבוד השופטת עדנה יוסף-קוזין
תובע	אסף דרורי
נגד	
נתבעים	1. אייל הולצמן 2. רותי הולצמן

ב"כ התובע - עו"ד רוזנצווייג צבי

ב"כ הנתבע - עו"ד ויקטור גבאי

פסק דין א. מבוא וטענות הצדדים

1. תביעה לפינוי מושכר.
2. ביום 4.8.2020 נחתם בין התובע לנתבע 1 הסכם שכירות ("הסכם השכירות" או "ההסכם"). במסגרת ההסכם התובע השכיר לנתבעים בית ברחוב זמורה 1א' בשוהם (גוש 4617 חלקה 87 מגרש 637) ("הבית" או "המושכר").
3. תקופת השכירות שנקבעה בהסכם היא לשלוש שנים, מיום 1.9.2020 ועד יום 31.8.2023. לנתבעים ניתנה אופציה להארכת תקופת השכירות בשלוש שנים נוספות, מיום 1.9.2023 ועד יום 31.8.2026 ("תקופת האופציה").
4. תקופת השכירות (שלוש שנים) תמה. צדדים חלוקים בשאלת זכאות הנתבעים למימוש האופציה. לטענת התובע, הנתבעים הפרו את הוראות ההסכם ולכן הם אינם זכאים למימוש האופציה. לטענת הנתבעים, טענות התובע הן טענות סרק. לטענתם, אף אם מדובר בהפרות כטענת התובע, הן אינן הפרות יסודיות המקנות פינוי המושכר. לטענתם, הבית היה רצוף ליקויים ועל מנת להימנע מלתקן אותם התובע מתחמק מהתחייבותו לאפשר לנתבעים לממש את האופציה העומדת לזכותם.

5. כמפורט להלן, הנתבעים אינם זכאים למימוש אופציה. זאת לאור האמור ברישא לסעיף 6 להסכם (הוא סעיף האופציה), ולאור הפרת סעיפים 15 ו- 18 להסכם. על כן, דין התביעה להתקבל.

ב. דיון

ב(1) מבוא

6. בסעיף 6 להסכם נקבע:

"[א] **עמוד השוכר בכל תנאי החוזה ללא יוצא מן הכלל, תינתן לשוכר אופציה לשכור את המושכר לתקופות נוספת של 36 חודשים החל מיום 01/09/2023 ועד ליום 31/08/2026, וכפוף לכך כי השוכר יודיע למשכיר בכתב 120 יום מראש על מימוש תקופת האופציה,**"

7. ביום 17.4.2023 הנתבעים שלחו לתובע מכתב בו הודיעו על מימוש האופציה (נספח ג' לכתב התביעה). הנתבעים עמדו, אפוא, בתנאי הקבוע בסעיף 6 להסכם, לפיו עליהם להודיע בכתב 120 יום מראש על מימוש האופציה.

8. לטענת התובע, הנתבעים הפרו את ההסכם כדלקמן:

- א. קדחו חורים בריצוף ובאריחי חוץ לצורך בניית פרגולה, ללא קבלת אישור מראש מהתובע.
- ב. התקינו נקודת טעינה לרכב חשמלי, ללא קבלת אישור מראש מהתובע, ולא הסירו את נקודת הטעינה כדרישת המועצה המקומית.
- ג. התקינו דשא סינטטי במרפסת ללא קבלת אישור מראש מהתובע, תוך פגיעה בניקוז וגרימת נזקי רטיבות.
- ד. תחזוקה לקויה של הבית: אי ניקוי המסננים (פילטרים) של המזגן; אי ניקוי החצרות האנגליות שגרם לסתימת פתחי הניקוז; שימוש לקוי בתריס חשמלי; שימוש בכוח רב בזרוע המתכת של דלת החניה שגרמה לעיוות.
- ה. עשו שימוש אחר בחניה בניגוד לחוק העזר העירוני. עקב כך, התובע נקרא מספר פעמים למחלקת הפיקוח במועצה המקומית על מנת לתת דין וחשבון.

9. סעיף 15 להסכם קובע:

"השוכר מתחייב להחזיק את המושכר במצב טוב, תקין ונקי.

- א. השוכר מתחייב לתקן ומיד על חשבונו כל נזק או קלקול במושכר ובמטלטלין שבו או בכל מתקן ממתקניו.
- ב. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי הבית במצב חדש והוא מתחייב להשיב את המושכר למשכיר בתום תקופת השכירות במצב כפי שהוא בעת חתימת הסכם זה, למעט בלאי כתוצאה משימוש סביר.
- ג. השוכר ידאג לתקינות המערכות והמטלטלין שבבית ובכלל זה ידאג לניקוי הפילטרים של המזגן שבבית באופן קבוע.
- ד. ...
- ה. השוכר מתחייב לא לקדוח באריחים הן בקירות והן ברצפה בכל שטח המושכר לרבות קירות חוץ, מרפסות, ארונות מטבח, ארונות אמבטיה, דלתות ומעקות ללא אישור מראש.
- ו. כמו כן ידוע לשוכר כי כל ההשקעות שיבצע במושכר וזאת כמובן לאחר אישורו של המשכיר לא ייחשבו כדמי שכירות ו/או דמי מפתח ויהיו לחלק בלתי נפרד מהמושכר וכי השוכר לא יהיה רשאי לדרוש תשלום כל שהוא בגין השקעותיו במושכר, מוסכם ומוצהר כי בתום תקופת השכירות כל מה שקבוע בקירות יהיה לחלק מהמושכר.
- ז. המשכיר מצידו יתקן רק נזקים ו/או קלקולים במושכר אשר יתהוו במשך תקופת השכירות ואשר אינם מאפשרים שימוש במושכר ומתקניו ואשר החובה לתקנם חלה עליו כמשכיר וזאת תוך זמן סביר מיום דרישת השוכר בכתב (צנרת המים, דוד שמש, מזגנים והחשמל).

"...

סעיף 18 להסכם קובע:

"השוכר מתחייב:

- א. ...
- ב. לשמור על ניקיון המושכר, החצר, החניה, הגינה, וכל שאר המקומות המשותפים להם ולשאר דיירי הרחוב.
- ג. לא לשנות את המושכר ו/או את מבנהו בכל אופן שהוא, וכן לא להוסיף לו כל מבנה או תוספת, וכן לא להוציא כל חפץ מהחפצים שבמושכר בלא קבלת רשות לכך מאת המשכיר בכתב ומראש.
- מבלי לגרוע בכלליות האמור הרי מובהר כי כל תוספת שיוסיף השוכר ו/או כל שיפור שיכניס במושכר ואשר המשכיר לא הורה על הסרתם, יחשבו כרכושו של המשכיר והשוכר לא יהא זכאי לתבוע בגין כך כל הוצאה שהוציא. ואולם, המשכיר יהא רשאי לדרוש מהשוכר לסלק כל תוספת או שיפור או שינוי כאמור על חשבונו של השוכר ולהשיב את המצב לקדמותו כפי שהיה בעת קבלת

המושכר.

ד. ...
ה. לא להשתמש במושכר או לעשות או להרשות לעשות או לגרום כל מעשה בלתי חוקי ואסור עפ"י דין ו/או כל מעשה הטעון היתר עפ"י דין.

10. בסעיף 33 להסכם נקבע כי סעיפים 15 ו- 18 להסכם הם סעיפים עיקריים ומהותיים, שהפרתם תחשב להפרה יסודית.

ב(2) התקנת פרגולה ועמדת טעינה לרכב

11. לאור ההוראות הנ"ל בהסכם השכירות, התקנת פרגולה בחצר הבית והתקנת עמדת טעינה לרכב, ללא אישור התובע, מהווים הפרה יסודית של ההסכם, שכן הם בניגוד לאמור בסעיפים 15(ה) ו- 18(ג). כאמור, בסעיף 33 להסכם נקבע כי הפרת סעיפים אלה היא הפרה יסודית. לטענת הנתבעים, ההתקנות בוצעו בהסכמת התובע. כמפורט להלן, על פי הראיות, הנתבעים לא קיבלו את הסכמת התובע להתקנות הנ"ל.

12. בתצהירו טען התובע כי הנתבעים ידעו כי קיימת תשתית להתקנת פרגולה, אך הם לא השתמשו בתשתית הקיימת וקדחו בחיפוי הקיר ובריצוף הקיימים, על אף שהדבר נאסר עליהם בהסכם. עוד טען, כי הלין בפניהם על כך, וכי נתבע 1 ("הנתבע") הסביר לו כי על פי המתקין, השיפוע לא טוב והבית נבנה עקום, אך התובע שב ואמר לו שזה לא בסדר שלא ביקש אישורו להתקנה זו.

13. עדות התובע בחקירה נגדית תאמה את תצהירו. התובע טען בעדותו בחקירה נגדית כי הוא ראה את הפרגולה שבנו הנתבעים בחודש הראשון לשכירות, והוסיף כי אמר לנתבעים שעליהם להחזיר את המצב לקדמותו (פרוט' עמ' 4 ש' 21-29). אשר לעמדת הטעינה לרכב, התובע טען כי הוא ראה אותה לראשונה במאי 2023, וכי הנתבעים לא השתמשו בתשתית הקיימת אלא משכו חשמל מהמרפסת וקדחו חורים בחיפוי ללא הסכמתו (פרוט' עמ' 5 ש' 34-36).

14. בכתב ההגנה נטען כי הנתבעים לא קדחו באריחי החיפוי, אלא התקינו את הפרגולה ללא פגיעה באריחי החיפוי, וכי בכל מקרה ההתקנה הייתה בידיעת התובע. בחקירתו הנגדית תחילה הנתבע טען שאין בידיו אישור בכתב להתקנת הפרגולה, אך התובע ואשתו התארחו אצלם בבית ולא נאמר על ידם שיש בעיה עם הפרגולה, שעלותה הייתה 30,000 ש"ח. בהמשך חקירתו, כשעומת עם העובדה, לפיה בהסכם כתוב מפורשות שאין לקדוח באריחים, טען שלפרגולה הייתה הסכמה בעל פה; כי הקדיחות בוצעו בין החיפויים, וכי בסיום השכירות יחזירו את המצב לקדמותו.

15. הנתבעים לא הציגו כל ראיה להוכחת טענתם, לפיה הם פנו אל התובע מראש וקיבלו את הסכמתו להתקנת הפרגולה. טענתם גם נשללה על ידי התובע. התובע טען כי לא זאת בלבד שהוא לא נתן הסכמתו לביצוע העבודות הנ"ל, אלא שהוא אף מחה על ביצוען כשנודע לו אודותיהן. לא נמצאה כל סיבה שלא לקבל את עדות התובע כעדות כנה ומהימנה. ודאי שלא נמצאה כל הצדקה להעדיף את עדות הנתבע, בה נמצאו פגמי מהימנות, על פני עדות התובע. על פי דברי הנתבע עצמו, הוא היה מודע לכך שלצורך ביצוע ההתקנות הנ"ל היה עליו לקבל את הסכמת התובע. בנסיבות אלה ולאור דרישת סעיף 15(ה) להסכם, במסגרת התנהלות אחראית של הנתבעים, היה מצופה מהם לבקש מהתובע מראש אישור בכתב להסכמתו. הם לא עשו כן. מהעדויות ניתן היה להתרשם שהנתבעים העמידו את התובע בפני עובדה עת התקינו את הפרגולה. חיזוק למסקנה זו מצוי באימרת הנתבע, לפיה אם הוא גר בבית 6 שנים הוא **"יכול להתאים את הבית שלו"**. באשר לעמדת הטעינה, הנתבע אישר בפה מלא כי הוא כלל לא ביקש אישור לכך מהתובע. בכך אישר, למעשה, כי הטענה בכתב ההגנה, לפיה התובע נתן הסכמתו להתקנה זו, היא טענה כוזבת. (פרוט' עמ' 7 ש' 13-31).

16. הנתבע טען כי התובע ידע ואישר את התקנת הפרגולה משום שהגיע לבקרום כשהיחסים בין הצדדים היו טובים ולא העיר על כך. גם בטענה זו אין כדי להכשיר את ביצוע ההתקנות. זאת לאור סעיף 35 להסכם בו נקבע: **"אי הגבה ו/או הימנעות מנקיטת פעולה כלשהי ו/או הפעלת זכות כלשהי ו/או מתן ארכה כלשהי ע"י המשכיר לא ייחשבו ולא יתפרשו כויתור מצד המשכיר ו/או כעובדות היוצרות כנגדו מניעות ו/או השתק מחמת התנהגות או בדרך אחרת ביחסיו עם השוכר"**.

ב(3) תחזוקת הבית

17. כמפורט להלן, הנתבעים הפרו חובתם להחזיק את המושכר במצב טוב, תקין ונקי (סעיפים 15 ו-18(ב) להסכם). הנתבעים כשלו בתחזוקת המזגן, תחזוקת תריסים, וניקיון החצרות האנגליות.

18. מטעם התובע הוגש תצהיר מר יורי גורביץ, אשר התקין את מערכת המיזוג בבית. מר גורביץ טען בתצהירו כי הוא ביקר בבית לאחר שביום 26.9.2021 קיבל תלונה על שהמזגן נוזל, וראה שהמסננים לא נוקו. לדבריו, הסביר לנתבעים לנקות את המסננים והראה להם כיצד לעשות זאת. לטענתו, ביום 24.2.2022 הגיע לבית שוב לאחר תלונה שהמזגן נוזל וראה כי המסננים לא נוקו מאז הטיפול הקודם. לטענתו, מצא שתעלות הניקוז תקינות. על פי התכתבות שצורפה לתצהירו, התובע כתב לנתבע כי על פי בדיקת מר גורביץ, סיבת התקלות היא אי ניקוי המסננים. הנתבע טען כי מדובר בבעיה אחרת אך לא הובאה ראיה להוכחת בעיה אחרת. בחוות הדעת שהגישו הנתבעים נטען כי במזגן כלל אין מסננים. לא פורטה בחוות הדעת בעיה אחרת במזגן. מכל מקום, לא נמצאה כל סיבה שלא לקבל כנכונה את עדותו של מר גורביץ אשר נתמכה בעדות התובע (פרוט' עמ' 3 ש' 34-36, עמ' 4 ש' 1-3).

19. עוד הוגש מטעם התובע תצהיר מר אלי כהן אשר ביצע בבית עבודות אינסטלציה. על פי תצהירו של מר אלי כהן, ביום 27.11.2020 הוא בדק תלונה על הצפת החצרות האנגליות בבית, ומצא כי הביוב

סתום בשל לכלוך עלים. ההתכתבות שצורפה לתצהיר העידה כי התובע מסר את ממצאיו של מר כהן לנתבע שקיבל אותם.

20. עוד הוגש מטעם התובע תצהיר מר משה כשדי, אשר ביצע את עבודות האלומיניום בבית. בתצהירו טען מר כשדי כי בשני ביקוריו בבית, ב- 1.7.2021 ובפברואר 23, נוכח כי הבעיות בתריס נבעו מסגירתו על חפץ שגרם לתריס לזוז מהמסילה. על פי ההתכתבות שצורפה לתצהיר, הנתבעת הודתה כי הנתבעים סגרו את התריס על חפץ. הנתבעים לא הוכיחו כי הבעיה בתריס נבעה מכך שהמנוע לא נשא את משקל התריס, טענה שנטענה לראשונה בסיכומיהם. (ראו גם עדות התובע בפרוט' עמ' 4 ש' 3-4).

21. על פי ההתכתבויות, היו ניסיונות רבים מצד התובע לתאם מועדים לתיקון הרטיבות מהמרפסת, אך ללא הצלחה. התברר כי הנתבעים נענו באופן חלקי בלבד להגעת אנשי מקצוע לתיקון תקלות בבית. עוד התברר כי הנתבעים לא הסכימו לשלם עבור תיקונים שהיו באחריותם, אף שנגרמו בשל תחזוקה לקויה מצידם, כגון תיקון התריס, המזגן וניקוי החצרות האנגליות. (פרוט' עמ' 6 ש' 28-30, עמ' 8 ש' 31-33). על פי ההתכתבויות ועדות התובע, הנתבעים לא הסכימו לשלם עבור תיקונים למרות שהיה מדובר בתיקונים שבאחריותם על פי ההסכם (פרוט' עמ' 3 ש' 34-36, עמ' 4 ש' 1-4, עמ' 4 ש' 34-36).

22. הנתבע טען בעדותו בחקירה הנגדית כי התובע אמר שלא משתלם לו שהנתבעים יישארו בבית עוד 3 שנים כי המחיר עלה ב 20%. (פרוט' עמ' 8 ש' 2-5). גם טענה זו אינה מהימנה. הטענה נשמעה לראשונה בעדות הנתבע בחקירה הנגדית. היא לא נזכרה בכתב ההגנה וגם לא במכתב ב"כ הנתבעים. במכתב ב"כ הנתבעים נטען כי הנתבעים פנו לתובע פעמים רבות לטפל בתקלות אך הוא התנער מאחריות, ובמהלך ביקור בעלי המקצוע הוא ניסה לשכנע שאין מדובר בבלאי אלא בתקלות באחריות הנתבעים. (נספח ג' לכתב התביעה). לא זאת בלבד שהנתבעים לא הוכיחו טענתם, לפיה התובע ניסה להתחמק מתיקון ליקויים, התברר ההפך מכך. כמפורט לעיל, התובע שלח לבית חזור ושנה, על חשבונו, בעלי מקצוע שונים על מנת לבדוק תלונות ולתקן תקלות.

23. הנתבעים הלינו רבות על ליקויים במושכר ואף טענו שאינו ראוי למגורים. מעבר לכך שטענתם נסתרה מחוות הדעת שצרפו, טענתם אינה מתיישבת עם העובדה, לפיה לאחר שלוש שנות מגורים בבית שבו ליקויים רבים ושאינו ראוי למגורים, כטענתם - הם מעוניינים להמשיך לגור בו שלוש שנים נוספות.

24. עוד טענו הנתבעים כי הם השקיעו מכספם בבית. ב"כ הנתבעים טען בסיכומיו כי הנתבעים השקיעו במושכר כ- 100,000 ש"ח בגינון, 50,000 ש"ח בפרגולות, כ- 35,000 ש"ח בארונות לינישה, 15,000 ש"ח בגופי תאורה ועוד השקעות המסתכמות במיליון ש"ח. (פרוט' עמ' 10 ש' 31-35). הטענה היא בעלמא. הנתבעים לא הגישו כל ראיה שייש בה להעיד על הוצאה כלשהי מכיסם לטובת ההשקעה בנכס, ולא כל שכן לסכומים הנכבדים שנטענו כאמור בעלמא.

25. בסעיף 17 להסכם נקבע: "השוכר מתחייב למלא אחר כל חוק, תקנה, או חוק עזר, בקשר למושכר או החזקתו או השימוש בו; השוכר מתחייב שלא לעשות ולא להרשות שייעשו במושכר ו/או בקשר אליו, כל דבר העלול להוות מפגע או מטרד."

בסעיף 18(ה) נקבע: "לא להשתמש במושכר או לעשות או להרשות לעשות או לגרום כל מעשה בלתי חוקי ואסור עפ"י דין ו/או כל מעשה הטעון היתר עפ"י דין".

26. המכתבים אשר נשלחו אל התובע מאת הרשות המקומית (נספחים ה', ו' לכתב התביעה ומוצג ת/1), מעידים כי הנתבעים הפרו סעיפים אלה בהסכם. המכתבים נשלחו בתאריכים 14.10.2020 וביום 10.6.2021. במכתב מיום 10.6.2021 נכתב: "בתאריך 14.10.2020 נשלח אליכם דוח מפקח וזימון לגביית גרסה מצ"ב בנוגע לביטול שטח החניה זמורה 1 א בניגוד לחוק תכנון ובניה. עד היום לא טיפלתם בחריגה. עליכם להסיר את החריגה לפנות את החפצים ולהתאים את החניה לחוק התכנון והבניה וזאת בתוך 21 מיום קבלת מכתב זה ולהודיע לחתום מטה. אי ביצעו דרישת הפיקוח יגרום להעברת הטיפול בתיק לידי תובע המועצה, להגשת כתב אישום או להסדר מותנה תוך הטלת קנס. התראה נוספת לא תשלח." על פי עדות התובע ותצלומים שהציג בדיון, גם נכון למועד הדיון ההפרה הנ"ל לא תוקנה והנתבעים ממשיכים לעשות בחניה שימוש לגינה (פרוט' עמ' 5 ש' 11-13)

27. לאור סעיף 33 להסכם, מדובר בהפרה יסודית. נוסף לכך, מדובר גם בהפרה של סעיף 17 להסכם.

ג. סיכום

28. הנתבעים הפרו את הסכם השכירות שורת הפרות. ההפרות המרכזיות והמשמעותיות הן הקידוחים בקירות חיצוניים של הנכס ובריצפת הנכס. זאת בניגוד גמור לתנאי ההסכם, מבלי לבקש וממילא מבלי לקבל את אישור התובע או הסכמתו. הפרה משמעותית נוספת נוגעת לשימוש הבלתי חוקי בחניה. היה מצופה מהנתבעים לחדול מהשימוש הבלתי חוקי בחניה לכל היאוחר עם זימונו של התובע בפעם הראשונה לרשות המקומית לבירור בגין השימוש כאמור בחניה, הם לא עשו כן, והרשות המקומית זימנה בשנית את התובע, בהיותו הבעלים של הנכס, לסור לבירור ומתן הסברים. גם לאחר זאת, הנתבעים לא חדלו מהשימוש המפר. קושי מהותי נוסף בהתנהלות הנתבעים נעוץ בהצטברותן של הפרות הרבות כמפורט לעיל.

29. בסופו של יום מדובר בקניינו של התובע, ואין לא סיבה, ודאי שלא הצדקה, בנסיבות המתוארות וההפרה החד משמעית של הסכם השכירות, לכפות על התובע המשך מגוריהם של הנתבעים בנכס.

לאור ההפרה היסודית של תנאי ההסכם ולאור התנאי המפורש ברישא לסעיף 6 להסכם, הנתבעים אינם זכאים להארכת ההסכם. הפרות בעניין התקנת הפרגולה ומתקן הטעינה, כמו גם השימוש בחניה למטרת גינה, הן הפרות יסודיות גם בהתאם לסעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 ("**חוק החוזים (תרופות)**") , בו מוגדרת "הפרה יסודית" כ"**הפרה שניתן להניח לגביה שאדם סביר לא היה מתקשר באותו חוזה אילו ראה מראש את ההפרה ותוצאותיה, או הפרה שהוסכם עליה בחוזה שתיחשב ליסודית; תניה גורפת בחוזה העושה הפרות להפרות יסודיות ללא הבחנה ביניהן, אין לה תוקף אלא אם היתה סבירה בעת כריתת החוזה.**"

30. על כן, התביעה מתקבלת.

31. לאחר ששקלתי את האינטרסים של שני הצדדים, ועל מנת לאפשר לנתבעים זמן להתארגנות, תינתן לנתבעים שהות בת 30 יום לפינוי המושכר.

32. לפיכך, הנתבעים יפנו את המושכר, בית ברחוב זמורה 1א בשוהם, גוש 4617 חלקה 87 מגרש 637, ויחזירו את החזקה בו לידי התובע כשהוא פנוי מכל אדם ומכל חפץ השייך לנתבעים, עד ליום 8.2.2024.

35. הנתבעים ישלמו לתובע הוצאות משפט בסך של 10,000 ש"ח.

המזכירות תמציא את פסק הדין לב"כ צדדים.

ניתן היום, כ"ח טבת תשפ"ד, 09 ינואר 2024, בהעדר הצדדים.