

ת"פ 8338/07/23 - יוסף משה טלר, חיה טלר 3. גליזל אהרון יואל 4. גליזל ברכה נגד אלכסנדרה גרינשפן

בית משפט השלום באשקלון

תפ"מ 8338-07-23 טלר ואח' נ' גרינשפן

בפני כב' השופטת אורית סלהוב (חדד)
התובעים: 1. יוסף משה טלר
2. חיה טלר 3. גליזל אהרון יואל 4. גליזל ברכה ע"י ב"כ עו"ד צ.מועלם
נגד
הנתבעת: אלכסנדרה גרינשפן
פסק דין

1. עסקינן בתביעה לפינוי מושכר - דירה מס' 20 ברח' חידא 6 באשקלון - אשר נפתחה בחודש 7/23. בינתיים, פונה המושכר והתייתר לפיכך ברור ההליך, אולם הצדדים חלוקים בסוגיית ההוצאות ומכאן הצורך בהכרעה זו.
2. התביעה נפתחה תחילה ע"י התובעים 1-2 כמי שהתקשרו בחוזה השכירות עם הנתבעת, אולם הנתבעת עוררה בקשה לסילוק על הסף מחמת שהתובעים 1-2 אינם בעלי הזכויות במושכר עוד, משעה שמכרו זכויותיהם בה לתובעים 3-4.
3. בהחלטה שניתנה ביום 11.9.23 לאחר קבלת טענות הצדדים, נמצא שיש מקום לצירופם של התובעים 3-4 כבעל דין דרוש וניתן לפיכך היתר לתיקון כתב התביעה תוך חיוב התובעים 1-2 בהוצאות בשיעור של 1,500 שקלים לטובת הנתבעת.
4. כתב תביעה מתוקן הוגש ביום 21.9.23 והתובעים פנו בהמשך לכך לקידום ההליך בטענה שהנתבעת ממשיכה במחדלה ונמנעת מתשלום דמי שכירות. בינתיים, הוחלף ייצוגה של הנתבעת לייצוג פרטי (במקום הסיוע המשפטי).
5. ביום 10.12.24 ביקשה הנתבעת מחיקתה של תביעה זו מחמת שפינתה באותו יום את המושכר, מעשה שיש בו כדי לייתר ברורו של סעד הפינוי המבוקש. הואיל ולא נתקיימו דיונים ולא נתבררו טענות הצדדים, ביקשה הנתבעת כי הדבר יעשה ללא צו להוצאות.
6. התובעים מצידם הגישו במקביל בקשת מחיקה מאותו הטעם, אך דרשו לחייב את הנתבעת בהוצאות

ההליך: 703 שקלים אגרה וכן 6,264 שקלים שכ"ט עו"ד לפי התעריף המינימלי.

7. דרישתם זו של התובעים הביאה את הנתבעת לדרוש אף היא מצידה הוצאות. לטענתה, היא שהודיעה על ביטול הסכם השכירות בעקבות הפרתו מצד המשכיר ומכאן עזיבתה.

יצוין כי מכתב הביטול הוא מיום 10.12.23 וצורף כנספח 1 לבקשת התובעים. מכתב זה אכן מייחס לתובעים הפרה יסודית ומודיע על ביטול הסכם השכירות עקב כך, אולם נעדר בו פירוט כלשהו לגבי טיב ההפרה.

בתגובתה מפרטת הנתבעת בכל זאת כי התובעים הפרו את ההסכם משעה שלא הסדירו בעיות חשמל שהיו במושכר, דבר שאילץ אותה לממן תיקונם, איימו עליה ופרצו למושכר, דבר שאילץ אותה להוציא הוצאות לשם החלפת המנעול ופגע בתחושת ביטחונה. (תעודת בדיקת חשמל וחשבוניות לגבי ההוצאות צורפו כנספחים 1-3).

הנתבעת מוסיפה כי התובעים נהגו בחוסר תום לב עת ציינו נתונים מחילופי דברים במשא ומתן לצרכי פשרה וניסו להציג קיומה של הסכמה שהושגה בין הצדדים לפינוי המושכר.

לשיטתה, משעה שהתובעים מוחקים תביעתם ללא קבלת הסעד המבוקש, הרי שמשמעות הדבר כי התביעה לא היתה מוצדקת לכתחילה. לא הוכח מכל מקום חיוניותה.

לאחר שקילת טענות הצדדים, מצאתי מקום לציין ולהורות כדלקמן:

8. אכן וכטענת הנתבעת נתונה פסיקה הקובעת כי "כאשר יוזם ההליך מבקש למחקו ללא קבלת הסעד המבוקש, על פני הדברים, יש בכך כדי להצביע על כך שהגשת ההליך לא היתה מוצדקת מלכתחילה. מדובר בהנחה הניתנת לסתירה כאשר הנטל לעשות כן מוטל על יוזם ההליך." [ראה ע"א 3088/06 אליעזר ניר נ' יאיר רבינוביץ - יו"ר הרשות לבקרה תקציבית ואח' (24.1.08); בבש"א 8396/06 בנק הפועלים בע"מ נ' ארטיפו בע"מ (13.2.07)]

עם זאת, אין לבחון באופן כה טכני את הדברים. מחיקתו של הליך זה ללא קבלת הסעד המבוקש בצו שיפוטי אינה נעוצה בנסיגת התובעים מעמדתם המקורית ואין בה כדי להצביע על העדר צידוק לפתיחת ההליך. מחיקה זו נעוצה בקבלת הסעד המבוקש בפועל משפונה המושכר.

נקודת הזמן הרלבנטית לבחינה היא מועד פתיחת ההליך ובמועד זה - חודש 7/23 טענו התובעים ליתרת חוב בגין דמי שכירות שאך גדל בהמשך לפי הודעתם.

הנתבעת לא הכחישה בדרך כלשהי צבירת חוב דמי שכירות ומכאן לכאורה עילה מובהקת לפתיחת ההליך זה.

טענותיה לבסוף לגבי הפרת הסכם השכירות מצד התובעים וביטולו של זה הן מאוחרות ולא הוצגה אסמכתא להעלאתן בדרך חוקית בזמן אמת ולהיותן משום מגן במועד פתיחת ההליך.

לתגובתה צרפה הנתבעת דו"ח מיום 17.5.23 של בודק חשמל מוסמך המתאר כשלים מסוימים במושכר לכאורה כשלצד זאת קבלות על תיקוני חשמל בסך של 650 שקלים מחודשים מאי ונובמבר 2023, לצד תשלום שכר הבודק בסך 2,200 שקלים בחודש מאי 2023. כן צורפו שתי קבלות מחודשים אפריל, מאי 2023 ע"ס 900 שקלים בגין שרותי החלפת מנעול.

תשלום מחודש נובמבר 2023 המאוחר למועד פתיחת ההליך אינו רלבנטי לענייננו ובכל הנוגע להוצאות שקדמו לפתיחת ההליך, הרי שהנתבעת אינה יכולה להיבנות באופן סתמי מעצם קיומן של הוצאות כלשהן על מנת להימנע מתשלום דמי שכירות.

ככל שאין מוצגת הודעת קיזוז בזמן אמת (כאמצעי תשלום), הרי שנתונות הוראות סעיפים 25ח(ג) לצד סעיפים 9(א) + (ב) לחוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971 אשר מסדירות מצב בו השוכר מוצא עצמו במושכר לקוי שהמשכיר מסרב לתקן את הלקוי בו. אחת האפשרויות היא התחשבנות באופן המתואר בסעיף, לגבי דמי השכירות והנתבעת אינה ממחישה אפשרות זו (שבסעיף 9(ב)).

יצוין כי לא ברור מהו משך מחדלה הנטען של הנתבעת בתשלום דמי השכירות ואינני קובעת קביעות בענין זה, אולם כאמור, משעה שאלו הם פני הדברים, הרי שעילת תביעה ישנה במועד פתיחת ההליך, אא"כ היה מומחש אחרת מצד הנתבעת. הנתבעת לא עשתה כן.

9. בית המשפט ער לכך שהליך זה לא הגיע לכדי הגשת כתב הגנה ולכדי ברור מעמיק של הטענות, אולם מהמצוי בפניו עולה תמונה לכאורית של הודאה והדחה מצד הנתבעת, כמו גם התנהלות שאיפשרה לה למעשה להוסיף ולהישאר במושכר 5 חודשים לאחר פתיחת ההליך.

הנתבעת עמדה על ברורה של טענת הסף ועל קבלת הוצאותיה בבקשתה הנ"ל וזכתה לקבלן ואין כל סיבה למנוע מהתובעים הוצאותיהם מנגד.

10. נוכח האמור ומבוקש ובהתחשב בטיב ההליך ומועד סיומו המוקדם יחסית, מצאתי מקום להורות כדלקמן:

א. משעה שאין חולק שברור ההליך מתייתר, הרי שמורה אני על הפסקת התובענה ובדרך של מחיקתה בנסיבות הענין.

ב. הנתבעת תשלם לתובעים את אגרת המשפט במלואה בצרוף 6,000 שקלים שכ"ט עו"ד.

זכות ערעור כחוק.

ניתן היום, ז' שבט תשפ"ד, 17 ינואר 2024, בהעדר הצדדים.