



ת"פ 11541/09/21 - יהודה ברמי, אריאל וינדר נגד ג'קי ברימה

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 11541-09-21 ברמי ואח' נ' ברימה

לפני כבוד השופט טל פישמן לוי
התובעים:

1. יהודה ברמי
2. אריאל וינדר

נגד
הנתבע:
ג'קי ברימה

פסק דין

1. בפני תביעה שהוגשה על ידי התובעים, הם כונסי הנכסים של הנכס, אשר במסגרתה מבוקש מתן צו המורה על סילוק יד ופינוי הנתבע מהמושכר המצוי ברח' המסילה 76 הרצליה (להלן: "המושכר" / "המקרקעין" / "הנכס").

2. התביעה הוגשה ע"י עו"ד יהודה ברמי ועו"ד אריאל וינדר, הם כונסי הנכסים שמונו בצו בית משפט מיום 14.12.2020 לניהול הנכס.

3. הנתבע הוא השוכר אשר מתגורר בנכס עם משפחתו בהתאם לחוזה שכירות מיום 21.2.2020, אשר נחתם בינו לבין כונס הנכסים הקודם, עו"ד רונן מזור. במסגרת חוזה השכירות הוסכם כי דמי השכירות יועמדו על סך של 12,000 ₪, תוך שצוין כי עד למועד תיקון הליקויים במושכר, דמי השכירות יהיו מחצית, כלומר 6,000 ₪.

4. בין הצדדים קיימת מחלוקת באשר להפרות נטענות ולאי עמידה של הנתבע בהתחייבויותיו בהתאם להסכם השכירות.

5. כבר כעת אקדים ואומר, כי לא מצאתי לנכון להורות על פינוי של הנתבע מהמושכר, כפי שאסביר ואפרט

תמצית טענות הצדדים

טענות התובעים



6. התובעים מבססים תביעתם על טענות להפרות יסודיות ומתמשכות של הסכם השכירות אשר בגין הודיעו על ביטול עד ליום 2.5.2021. לטענת התובעים, הנתבע לא משלם את שכר הדירה המתחייב במלואו ובמועדו והתנהלותו גורמת נזק לנכס ולמתקניו, בין היתר פגיעה בתריסי המושכר. בנוסף, הנתבע נמנע מלמסור מידע שהתבקש והחל לפנות לתובעים באופן שיטתי בטענות בדבר תקלות שונות ורבות במושכר.

7. התובעים חוזרים ומציינים לאורך כתב התביעה כולו, כי התביעה נשענת על סעיף 19 להסכם השכירות, לפיו על הנתבע לפנות את הנכס תוך 90 ימים מיום שתינתן הודעה על סיום הסכם השכירות. דרישה זו לפינוי, נשלחה לטענת התובעים ביום 31.1.2021. עוד מוסיפים התובעים, כי באותו מועד נמסרה לנתבע הודעה לפיה ההנחה אשר קיבל קודם לכן מבוטלת ועליו לשלם את דמי השכירות במלואם לחשבון הבנק של הכונסים.

8. מוסיפים התובעים וטוענים כי עליהם החובה לפעול להשאת רווחיו של הנכס וכי לאחר בחינת מכלול השיקולים והנסיבות, לרבות הצורך בשיפוץ הנכס, החליטו על סיום השכירות ופינוי הנתבע.

9. עוד הועלתה הטענה שעניינה בהפרת הסכם השכירות באופן שהנתבע לא נרשם כמחזיק בעיריית הרצליה, בחברת המים ובחברת החשמל. כמו כן נטען, כי הנתבע צבר חובות ארנונה ומים מתחילת השכירות וכתוצאה מכך אף הוטלו עיקולים על חשבון הבעלים של הנכס.

10. התובעים עומדים על כך שהנתבע הפר את הסכם השכירות גם בכך שפעל באופן חד צדדי וללא הסכמתם כאשר התקשר עם ספק לצורך תיקון המזגן ואף ביצע קיזוז של עלות תיקון המזגן מדמי השכירות.

טענות הנתבע

11. ראשית טוען הנתבע, כי מדובר בהתנהלות שאינה ראויה ואינה הוגנת תוך רמיסה של התחייבויות חוזיות בין הצדדים. הנתבע מפנה בכתב הגנתו לנספח להסכם השכירות מיום 10.9.2020 אשר נחתם בינו לבין כונס הנכסים הקודם, במסגרתו בוטל סעיף 19 להסכם השכירות.

12. עוד מציין הנתבע, כי כבר בהסכם השכירות המקורי נקבע כי המשכיר מתחייב לתקן את הליקויים במושכר עד ליום 29.2.2020 וכי עד למועד זה הנתבע ישלם מחצית מדמי השכירות, דהיינו 6,000 ₪. כפועל יוצא מכך, הרי שכל שהליקויים לא תוקנו, הרי ששכר הדירה נשאר בגובה מחצית מדמי השכירות.

13. לטענת הנתבע הוא נאלץ להתמודד עם ליקויים מהותיים בדירה, ואף השקיע מכיסו עשרות אלפי שקלים לצורך תיקון ושיפור המושכר.

14. הנתבע מעלה כי החל ממועד מינוי התובעים ככונסי הנכסים, החלה התנהלות כוחנית, בלתי מכבדת וחסרת תום לב, וכי נדרש הוא פעמים רבות לפנות לתובעים לצורך ביצוע תיקונים חמורים שהתגלו בנכס,



לרבות קצר חשמלי, אולם פניותיו לא זכו למענה ראוי.

דיון והכרעה

15. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות שהוגשו על ידי הצדדים, שמעתי את העדויות אשר הובאו בפניי, בחנתי ושקלתי את נסיבות העניין, נחה דעתי כי אין לפנות את הנתבע מהמושכר, וזאת מן הטעמים שיפורטו להלן.

16. ראשית, נספח הסכם השכירות מיום 10.9.2020 מדבר בעד בעצמו, ודי היה במכתב זה על מנת לאיין את התביעה כולה. המכתב מעלה את הסכמות הצדדים ביחס להמשך התקשרותם באופן ברור שאינו משתמע לשתי פנים.

17. כך, נקבע באותו נספח כי חוזה השכירות יוארך בשנתיים נוספות וכי כל עוד השיפוץ יימשך ישלם הנתבע מחצית מדמי השכירות. עוד הוסכם, כי בעלי הנכס יתקנו את כל התקלות שבנכס למעט תקלות שנגרמו בזדון, ואף צוין מפורשות כי בין התקלות נמנים גם התריסים והמזגן. ללמדנו, כי שני התיקונים הללו, אשר מופיעים בכתב התביעה כהפרות של הנתבע, הינם בתחום אחריות התובעים ולא בתחום אחריות הנתבע.

18. גולת הכותרת של אותו נספח מצויה בסעיף קטן ד', בו נכתב מפורשות כי יבוטל הסעיף מכוחו ניתן לבטל את הסכם השכירות בין הצדדים "מכל סיבה שהיא". כידוע, סעיף הביטול הוא סעיף 19 להסכם השכירות אשר על בסיסו הגישו התובעים את תביעתם זו. נראה שאין צורך להכביר מילים מעבר לכך, מלבד בשאלת המועד בו נודע לתובעים על אודות נספח זה.

19. מהתמונה שנפרשה בפני עולה כי התובעים יכלו לדעת על קיומו של נספח ההסכם לכל המאוחר ביום הגשת כתב ההגנה על ידי הנתבע. ראוי היה, כי כבר במועד זה ימשכו את תביעתם לאור ההסכמות הברורות אליהן הגיעו הצדדים כפי שבאות לידי ביטוי בנספח ההארכה.

20. שנית, באשר להפרות הנטענות ביחס לתשלומים לרשויות השונות, מדובר בטענות שנטענו אגב אורחא וכלל לא הועלו במכתב המודיע על סיום השכירות כפי שנשלח מטעם התובעים ביום 31.2.2021 (כך במקור). מכל מקום על פניו, נראה כי הוגשו אסמכתאות על ביצוע תשלומים ונראה כי העניין סודר.

21. מעבר לכך, לא הובאו בפניי עדויות מספקות ולא הונחה תשתית ראייתית חזקה דיה על מנת לקבוע באופן ודאי כי הנתבע ניסה להתחמק מתשלום חובותיו לעיריית הרצליה, לחברת המים או לחברת החשמל. בנוסף, לא השתכנעתי בכך שסיבת אי רישומו כמחזיק ברשויות השונות אינה סבירה. אני מקבלת את גרסת הנתבע לפיה נמנעה ממנו האפשרות לרשום את שמו כמחזיק ברשויות בשל חובות עבר, ועם הסדרת התשלומים הקודמים נראה כי ההפרה תוקנה.



22. שלישית, הגעתי לכלל מסקנה לפיה רצונם של התובעים לפנות את הנתבע מהמושכר אינו חף מקשיים ולא נעשה בדרך מקובלת ובתום לב. ברקע המחלוקת כוונתם של הכונסים למקסם רווחיהם ביחס לנכס ונראה כי רצונם הוא למזער, ככל הניתן, גם את הצורך בטיפול בנזקים ובמתן מענה לתקלות. לא ניתן להתעלם אף מכך שחלף פרק זמן קצר ביותר ממועד החלפת זהות הכונסים וקבלת המינוי של התובעים ועד למועד שליחת דרישת הפינוי והגשת התביעה, כך שלא ניתנה הזדמנות אמיתית וכנה למימוש ההסכם.

23. עוד ייאמר, כי לצדדים כולם ברור היה שמדובר בנכס אשר קיימים בו פגמים וליקויים רבים כשם שניתן להתרשם כבר מה "והואיל" הרביעי בהסכם השכירות בין הצדדים. הדבר מחזק את גרסתו של הנתבע לפיה נדרשו ועדיין נדרשים תיקונים רבים בנכס, וכי לא מדובר בניסיון שיטתי ומופרך לפנות לתובעים לצורך טיפול בתקלות שאין להן תימוכין או בסיס.

24. נתתי דעתי לכך שהנתבע משלם סכום הנמוך במחצית מהסכום הקבוע במסגרת הסכם השכירות. עם זאת, בשים לב ל - "והואיל" החמישי בהסכם אשר מעיד על כך שקיימים פגמים רבים ותקלות במושכר ושהמשכיר לקח על עצמו את ביצוע התיקונים ועלותם, הרי שמקובלת עלי עמדתו של הנתבע לפיה כל עוד הנכס לא טופל ותוקן כנדרש, דמי השכירות יוותרו בסך של 6,000 ש"ח.

25. אבקש להבהיר כי לפני תביעת הפינוי בלבד, כך שאיני נדרשת לטענות התובעים בדבר קיזוז עלויות תיקון המזגן וכן חיובים אחרים המצויות במחלוקת בין הצדדים. טענות אלו יכולים הצדדים להביא בפני הערכאה הרלוונטית.

26. סיכומם של דברים, לאחר שהוכח שסעיף 19 להסכם השכירות עליו מבוססת התביעה כולה בוטל במסגרת נספח ההארכה, ובשים לב ליתר ההסכמות אליהן הגיעו הצדדים בגדר אותו מכתב, השתכנעתי כי ההפרות הנטענות לא הוכחו כנדרש, וכי אינן מהותיות ואינן מצדיקות סעד של פינוי הנתבע.

27. בשולי הדברים אוסיף, כי ראוי היה שתביעה זו תימחק מיד לאחר שעיינו התובעים בנספח הארכת הסכם השכירות עליו חתמו הנתבע והכונס הקודם. היה מצופה מהתובעים ככונסי נכסים, לקבל החלטות מקצועיות אחרות לרבות התעקשותם לנהל את ההליך על אף שמרבית טענותיהם התייתרו במועד קבלת המסמך האמור לידיהם.

סוף דבר

28. התביעה נדחת.

29. הנתבע ידאג להעביר את מלוא המסמכים והאישורים, לרבות בדבר תשלומי הארנונה והחלפת שמות המחזיקים וכן אישורי העברת דמי שכירות - לשני הכונסים גם יחד.

עמוד 4



30. הנתבע ימסור לכונסי הנכסים המחאות בגין דמי השכירות בסך 6,000 ₪ עבור 12 החודשים הקרובים. יובהר, כי ככל שהתובעים יבצעו את התיקונים המתחייבים וכי יושלם השיפוץ האמור, יהיו רשאים התובעים לדרוש מהנתבע את מלוא גובה דמי השכירות בהתאם להסכם המקורי.

31. יוער כי תביעה זו עניינה בפינוי המושכר בלבד, כאשר את טענותיהם הכספיות של הצדדים, לרבות קיזוזים, תיקונים, נזקים והתחשבנויות אחרות, רשאים הצדדים להביא בהליך נפרד בפני הערכאה המתאימה.

32. בשים לב להתנהלות התובעים בניהול התביעה, כפי שציינתי בסעיף 26 לעיל, אני מורה כי התובעים יישאו בהוצאות בסך 15,000 ₪ לטובת הנתבע אשר נאלץ להתגונן בפני תביעת פינוי זו.

ניתן היום, ב' שבט תשפ"ב, 04 ינואר 2022, בהעדר הצדדים.