



ת"פ 36115/03/23 - רמי אוזן נגד מתן רביזדה

בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 36115-03-23 אוזן נ' רביזדה
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופטת עדנה יוסף-קוזין
תובע	רמי אוזן ע"י ב"כ עוה"ד
נגד	
נתבע	מתן רביזדה ע"י ב"כ עוה"ד

פסק דין

תביעה לפינוי מושכר.

בין הצדדים נחתם הסכם שכירות מיום 13.2.2019 (להלן: "**הסכם השכירות**") ביחס לנכס ברחוב סוקולוב 39 בכפר יונה (להלן: "**המושכר**"), לתקופה מיום 1.4.2019 ועד 31.3.2021, ועוד שתי תקופות אופציה של שנה כל אחת, כך שסיום כל תקופות האופציה הוא ביום 31.3.2023.

נוסף להסכם השכירות, בין הצדדים נחתם נספח בשם "הסכם שיפוץ יחידת דיור" (להלן: "**הסכם השיפוץ**"), על פיו הוסכם כי הנתבע ישפץ את המושכר ובתמורה לא ישלם דמי שכירות בשנתיים הראשונות לשכירות. בהתאמה, בסעיף 6 להסכם השכירות נקבע כי הנתבע ישפץ את המושכר בהתאם להסכם השיפוץ, ולפיכך בשנה הראשונה והשנייה לשכירות לא ישלם דמי שכירות, ובשנות האופציה (השנים השלישית והרביעית לשכירות), ככל וימומשו, דמי השכירות יהיו בסך 2,000 ש"ח מידי חודש.

הנתבע לא שילם דמי שכירות החל מחודש יולי 2022. עוד הנתבע לא הפקיד בידי התובע 12 שיקים מראש עבור תשלום דמי השכירות בתקופת האופציה האחרונה (השנה הרביעית לשכירות). לפיכך, לא קיים את התנאי הקבוע בסעיף 6 להסכם השכירות למימוש תקופת אופציה זו.

בדיון טען הנתבע כי התובע פדה שיק פיקדון שמסר בסך 20,000 ש"ח, שמהווה לשיטתו את תשלום דמי השכירות קדימה (פרוט' עמ' 2, ש' 17-18). אין לקבל טענה זו, שכן על פי סעיף 16 להסכם השכירות הנתבע הפקיד את השיק בידי התובע על מנת שישמש שטר בטחון להבטחת תשלומי דמי השכירות ויתר התשלומים שהיה מחויב בהם הנתבע על פי הסכם השכירות, להבטחת פינוי המושכר ותקינותו. כאמור בהסכם השכירות, על הנתבע היה להפקיד בידי התובע את שטר הביטחון לאורך כל תקופת השכירות כולל תקופות האופציה. לכן, היות והתובע נאלץ לממש את שטר הביטחון, וכל עוד הנתבע לא הפקיד בידי שטר ביטחון חדש תחת השטר שהופקד, הנתבע לא קיים מחויבותו על פי סעיף 16

לא מצאתי שהפקדת שטר הביטחון בוצעה שלא לצורך. התובע הפקיד את שיק ביום 3.5.2023, בגין חוב דמי השכירות עד למועד סיום השכירות ובגין הפיצוי המוסכם הקבוע בסעיף 20 להסכם השכירות על פיו על הנתבע לשלם 200 ש"ח עבור כל יום של איחור בפינוי המושכר (ראו פרוט' עמ' 3, ש' 11-6).

לטענת הנתבע, השקיע כספים רבים על מנת לשפץ ולתקן את המושכר מעבר למוסכם על פי הסכם השיפוץ, וזאת משום שהתובע הסתיר ליקויים במושכר וסירב לתקן את הליקויים במושכר שלא היה ראוי למגורים. לטענתו, הוסכם בינו לבין התובע כי יתקזזו על הכספים הנוספים שהשקיע בסוף השכירות. בכתב ההגנה טען הנתבע כי הייתה הבנה כי לאור השיפוץ הנרחב הנדרש הנתבע יוכל לגור במושכר לטווח ארוך של 8 שנים. בדיון הוסיף וטען הנתבע כי נותרו לו שנתיים-שלוש לשכור את המושכר, אז הוא יקבל את ביתו.

טענות הנתבע להסכמות אחרות מהנכתב בהסכם השכירות או בהסכם השיפוץ לא נתמכו בראיות. ככל שהיה ברצון הנתבע לשנות מהתנאים שנקבעו בהסכם השכירות או בהסכם השיפוץ היה עליו להעלותם על הכתב. יש קושי לקבל את טענת הנתבע, לפיה התובע הסתיר ממנו ליקויים במושכר, שכן על פי הסכם השיפוץ התיקונים שהוסכם שהנתבע יבצע הם נרחבים (כגון החלפת גג, בניית פרגולה, בניית מטבח, החלפת ציוד סניטרי ועוד). טענת הנתבע כי הוא לא ידע שאין חיבור למושכר לביוב לא מתיישבת עם נסיבות אלה. נוסף לכך, סעיף 13 להסכם השיפוץ קובע כי הנתבע לא יוכל לבוא אל התובע "בכל טענה או בקשה לתיקון או תחזוקה של בעיות אשר נגרמו מהשיפוץ שבוצע על ידו וכן יהיה מחויב לבצע את התיקונים הנדרשים על חשבונו וזאת בפרק זמן שלא יעלה על שבועיים ימים."

הנתבע סבור שהיות והתובע חייב לו כספים על השקעתו במושכר, הוא זכאי להמשיך לשכור את המושכר (פרוט' עמ' 4, ש' 1-6). אין לקבל טענה זו. הנתבע אינו רשאי לא לשלם דמי שכירות במועד וכמוסכם בהסכם השכירות, או להאריך את תקופת השכירות מעבר לתקופה הכתובה בהסכם השכירות, ללא הסכמת התובע. אם לנתבע יש טענה מבוססת כנגד התובע בקשר לחוב או נזק כספי שנגרם לו באחריות התובע, יש בידו להגיש תביעה כספית כנגד התובע.

כמו כן, טענת הנתבע כי הוא לא קיבל מכתב התראה על חובו לתובע לא הוכחה ואינה מהימנה. התובע צרף מכתב התראה מיום 9.2.2023, בו נכתב שהעתק המכתב נמסר גם לאמו של הנתבע. התובע הצהיר כי פנה לנתבע מספר פעמים בעצמו ובאמצעות בא כוחו בעניין תשלום דמי השכירות. הנתבע לא הוכיח כי הוא שילם את דמי השכירות כמחויב בהסכם השכירות, כטענתו.

לאור כל האמור לעיל, התביעה מתקבלת.

הנתבע יפנה את המושכר, שהוא יחידת דיור בת חדר וחצי ברחוב סוקולוב 39 בכפר יונה, גוש 8125 חלקה 74, ויחזיר את החזקה בו לידי התובע כשהוא פנוי מכל אדם ומכל חפץ בהתאם להתחייבות הנתבע בהסכם השכירות ובהסכם השיפוץ.

הנתבע ישלם לתובע את אגרת בית משפט בצירוף שכ"ט עו"ד בסך 6,746 ש"ח.

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים ותסגור את התיק.

ניתן היום, כ"ב סיוון תשפ"ג, 11 יוני 2023, בהעדר הצדדים.