



בית משפט השלום בחדרה

תפ"מ 78801-05-23 דדוש ואח' נ' מילשטיין ואח'

תיק חיצוני:

לפני **כבוד השופט יניב הלר**

תובעים

1. דוד דדוש
 2. אורה דדוש
- ע"י ב"כ עוה"ד טסה שלו

נגד

נתבעים

1. אלון מילשטיין
 2. דבורה מילשטיין
- ע"י ב"כ עוה"ד ברק אונגר

פסק דין

1. לפניי תביעה שעניינה עתירה לפינוי מושכר.
2. התובעים דוד ואורה דדוש השכירו את ביתם ברחוב שמש 10 בקיסריה גוש 12299 חלקה 82 שכונה 13 מגרש 937 לנתבעים.
3. לטענת התובעים בתביעתם, הפרו הנתבעים את הסכם השכירות בשלל הפרות וביניהן, הנתבעים מסרו המחאות שאינן ניתנות לפירעון כדמי שכירות, הנתבעים שיכנו במושכר מעבר לבנם גם את בתה טיילור, הנתבעים אחרו בתשלומי השכירות וגם ההמחאות שמסרו בשעתו היו בתאריכי פיגור. הנתבעים לא פיצו התובעים בגין הפיגורים, הנתבעים קיזזו על דעת עצמם מדמי שכירות. הנתבעים לא שילמו דמי שכירות לחודשים אפריל ועד יוני 2023 (בדיון נמסר שגם לא אחר יוני לא שולמו דמי שכירות). הנתבעים לא מסרו בטוחות לתשלום חשבונות שוטפים, חב' חשמל, מועצת חוף הכרמל והחברה לפיתוח קיסריה, הנתבעים גם לא שילמו החשבונות ולא העבירו אסמכתאות לתשלום, הנתבעים לא תחזקו את הגינה והבריכה ועוד.
4. הנתבעים כפרו מכל וכל בטענותיהם של התובעים, לשיטתם מסרו להם התובעים נכס הלוקה ברטיבות קשה, ביקשו להגיש חו"ד מומחה המלמדת כי דמי השכירות הראויים הם 8,500 ש"ח חלף 17,000 ש"ח מוסכמים, לטענת הנתבעים הם קיזזו כדין את דמי השכירות ששילמו ביתר נוכח מצבו של הנכס, ובנוסף לכך לקה הנכס בפגמים נוספים כמו משאבת ביוב תקולה ועוד. הנתבעים הגישו חומר לרבות מדיה אלקטרונית ובית המשפט



בית משפט השלום בחדרה

תפ"מ 78801-05-23 דדוש ואח' נ' מילשטיין ואח'

תיק חיצוני:

עיינן בהם, בין השאר, טוענים הנתבעים גם לליקוי במזגן ובעיקר לנזילות מים קשות עקב פגמים.

5. לטענת הנתבעים, התברר להם כאמור בסעיף 52 לכתב הגנתם אך בדיעבד כי גם השוכר הקודם חגי גולן סבל מרטיבויות ובהקשר זה יצוין כי הנתבעים ביקשו להעיד אותו שוכר קודם שתמלול שיחה עמו צורף וכן עורך חוות הדעת מטעמם.

6. הנתבעים עמדו על כך שהתובעים הונו אותם, כאשר השכירו להם נכס שאינו ראוי לשכירות ובנסיבות אלה סבורים הם כי גם כל מה שדווח על ידי התובעים כהפרות, אינו אלא הסכמות לרבות מועדי תשלום, אופן התשלום, אשר מי שהפר החוזה הם התובעים כלפיהם ולא ההיפך.

הכרעה ונימוקה

7. בהתאם להוראות תקנה 129 (ב) תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 יינתן פסק דין זה בקצרה ובאופן תמציתי, אייתר בו מה שלא נדרש להכרעתי, לרבות הטענות לגבי מימוש האופציה. אתמקד בשלושה עניינים שבהם לטעמי עולה מי מהצדדים צודק.

הליקויים

8. כאמור, הנתבעים טענו שרק לאחר תקופה בנכס, התברר להם כי הנכס סובל מליקויים ועל כן הם סירבו לשלם בלא שהנכס מתוקן כראוי. אלא שבחקירתו אישר הנתבע 1 אלון מילשטיין כי שוחח עם אותו חגי, כבר בעת שנכנס לנכס בחודש אוגוסט. וראה זה פלא: מאז חודש אוגוסט ואילך ועד חודש אוקטובר מתנהל אלון מול התובעים כאילו לא ארע דבר. הוא אינו מעלה את הטענות כי המושכר לקוי, הוא אינו מביע חשש מפני הגשמים הקרבים ובאים בחורף, והוא מקפיד לנהל תכתובת ידידותית כעולה מראשיתה של התכתובת בין הצדדים שאין עליה חולק נספח 7 לתביעה.

ומתי עולות הטענות לליקויים חמורים? רק בשלב מאוחר יותר כאשר מוצא לנכון אלון שלא לעמוד בחובתו לשלם את דמי השכירות. התנהלות זו אינה עולה בקנה אחד להוראות סעיף 39 לחוק החוזים המחייב תום לב בקיום חוזה. וליתר דיוק, ביום 21.12.22 עוד מתנהלים הצדדים כביכול בצורה סבירה והמשכיר, התובע 1 דוד, עוד שואל את אלון האם יש סיכוי שיקדים תשלום השכירות הבא. נראה שביום 26.12.22 בהמשך ההתכתבות הסכים אלון להקדים וזאת "לאור האיחור בתשלומים האחרונים" (הודעה מיום 26.12.22 שעה 15:10) והנה בהמשך הדברים כאשר דוד מנסה גם לטפל בטענות הליקוי, ואף שולח





בית משפט השלום בחדרה

תפ"מ 23-05-78801-05 דדוש ואח' נ' מילשטיין ואח'

תיק חיצוני:

מומחה לתיקון, ושמא היתה זו הפעם השנייה שהוא מנסה לשלוח בעל מקצוע לתיקון, דוחה אותו אלון שאינו יכול לקבל איש המקצוע כי "יש לי התחייבויות קודמות". נראה שלא אצה דרכו של אלון לתיקונים. אם היה כך, היה מוכיח שעשה דבר מה לתקן ליקויים בעצמו. במקום זאת נראה שאלון ודבורה שמרו לעצם הזכות לשמור טענות כטענת מנא שהכינו מבעוד מועד וכהגנה קודמת להתקפה ביודעם שהם עתידים להתנער מחובתם לשלם את דמי השכירות.

לעניין זה, עדותו של דוד היתה אמינה מאוד. דוד מסר כי אף שמי שפעל באופן פעיל יותר היתה אשתו אורה, התובעת 2, הרי שהוא זוכר שניסה לשלוח איש מקצוע אפילו פעמיים והדבר נמנע בגלל "התחייבויות קודמות" של הנתבעים כעולה מתכתובת למשל 29.12.22 שעה 10:50.

בהקשר זה אציין כי עדותו של אלון מטעם הנתבעים עוררה רושם רע ביותר, חלקלק וחמקמק, ואינני נכנס כלל כעת לטענות כי נתבעים אלו כבר הסתבכו בכמה וכמה אירועים קודמים של "השתלטות על מושכר ואי פינוי". בהקשר זה אציין כי חוות הדעת שהוגשה מטעם הנתבעים כנספח 1 להגנתם, היא חוות דעת תמוהה ביותר בלשונה, ולו משום שהיא מסתיימת בהודעת עורך חוות הדעת כי "אחריות של הח"מ מוגבלת למזמין חוות הדעת בלבד", שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל יעשה לאחר קבלת אישור בכתב מעת הח"מ. איני מכיר הרבה חוות דעת שעורכיהן מתנות שימוש בהן כלפי צדדים שלישיים ושמא גם כלפי בית משפט באישור בכתב.

על כל פנים, משעה שמצאתי כי חוות הדעת וכן הקלטות השיחות עם השוכר הקודם חגי גולן נעשו בדיעבד לאחר תכנית מקדמת ומושכלת מעת הנתבעים הרי שאיני מוצא כל טעם לזימון עדים אלו ובענין זה מסורה הסמכות לבית המשפט לפי סעיף 1 ב' לפקודת הראיות שלא לזמן עד אם ראה שעדותו "נתבקשה למטרה שאינה גילוי האמת" מה יתן לי ומה תוסיף לי עדות או חוות דעת שהוכנה לאחר תכנית מראש להשתמש בה כתירוץ להפרת חוזה מתוכננת.

תשלומי חובות לרשויות

9. עוד נקודה שבה מבצבצת ועולה האמת מבין הראיות שהונחו לפתחי כי חובתם של הנתבעים בהתאם לסעיף 9.1 ו-9.3 לחוזה לשלם חשבונות למועצה, לחברה לפיתוח קיסריה, לחב' חשמל, למוקד חב' השמירה ולכל גורם אחר ובהתאמה להמציא קבלות המאשרות את פירעון התשלומים.





בית משפט השלום בחדרה

תפ"מ 23-05-78801-05 דדוש ואח' נ' מילשטיין ואח'

תיק חיצוני:

אני מפנה להתכתביות בנספח 7 מתאריכים 6.11 במענה לדרישה מפורשת דוד מאלון למסור לו אסמכתאות לתשלום. בשעה 11:04 עונה אלון ואני מצטט התשובה גסת הרוח: "דדוש שחרר אותי מהשטויות שלך אני מתחיל לאבד סבלנות" בהמשך בשעה 11:06 גם טוען אלון שאינו חייב להמציא אסמכתאות לתשלום לאותם גורמים. מפנה גם להתכתבות מיום 28.11.22 שעה 15:11 שם עונה אלון באותה גסות "דדוש תתקדם לחיים שלך הכול רשום עליי זו בעיה שלי...".

חז"ל קבעו פעם שחזקה שאין אדם מעיז פניו בפני בעל חובו. דומה שהנתבע 1 מר אלון מילשטיין (בכתב התביעה נטען ששמו בכלל צבי) לא בדיוק התחשב באמרה זו של חז"ל וגם עדותו שלפניי היתה דוגמא ומופת לחוצפתו של אדם שעושה בנכסו של אחר כבשלו ועוד זועק זעקת קוזק נגזל.

השיקים הבלתי ניתנים לפירעון מיידי

10. בשולי הדברים, אציין כי אלון ידע גם שהשיקים שמסר היו של בנק זר, שיש קושי מעשי לפדותם. הרושם שהתקבל מעדותו היא שמדובר באדם "משופשף מאוד". הוא ידע היטב כי יהיה קשה לפדות את אותם שיקים, ואם להוסיף חטא על פשע, במסמך ת/1 אף מסר ביום 23.5.23 שחשבון השיקים "סגור נסגר". השיקים בוטלו". אין זה משנה אם הדבר נכון או לא נכון כפי שטען אלון בעדותו לפניי, הגסות כלפי המשכיר ברורה.

מעבר לכך, ואם נותרה שאלה לגבי תשלומי החובות הרי ששני הצדדים הגישו לבית המשפט תדפיסי חוב, התדפיס שהגישו התובעים במ/1 מלמד על יתרת חובה בסך 5,077.25 ש"ח עד לתאריך 07/2023, הנתבעים הגישו תדפיס שמשום מה הוא נכון רק לתאריך 03/2023 וגם לשיטתם שלהם קיים חוב של 1,299.59 ש"ח כאשר אלון מסר שמדובר בהתחשבות פנימית בינו לבין החברה לפתוח קיסריה.

באיזו זכות מרשה לעצמו אלון לצבור חוב כלפי החברה לפתוח קיסריה בלא ליידע מראש את בעל הנכס הצפוי לתביעה ממנה? לאלון הפתרונים, או יותר נכון: הפתרון ברור לכל מי שעניו בראשו. אותה גסות שהתבררה בדיון לפניי, הנחתה אותו להתנהלות זו.

11. לא אכנס ליתר הטענות לרבות טענתו הברורה של דוד כי בין אם הסכים או בין אם לא הסכים שבתם של הנתבעים תשהה בנכס הרי שעצם העובדה שהיא עורכת מסיבות ומצטלמת בהם בנכס מלמדת שמצב הנכס אינו כה בכי רע כטענת הנתבעים מדברת בעד עצמה.





בית משפט השלום בחדרה

תפ"מ 78801-05-23 דדוש ואח' נ' מילשטיין ואח'

תיק חיצוני:

12. בצער רב, אני קובע כי יש ממש בטענות התובעים לגבי התנהלותם של הנתבעים, טענות לתביעות קודמות ופסקי דין קודמים אינם יכולות לשמש ראייה בתיק זה, אולם גם ההתרשמות בתיק זה אינה מלמדת כי מדובר בשוכרים הגונים. בהקשר זה טענו התובעים כי הנתבעים הם צמד נוכלים ממש. אסתפק בכל הקביעות הללו מכיוון שדי בהן כדי להגיע למסקנתי.

הוראות אופרטיביות

א. הנתבעים, אשר הפרו את החוזה בשלל הפרות יסודיות כקבוע בסעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) נדרשים אפוא לפנות את הנכס לאלתר.

ב. הנתבעים ישלמו לתובעים הוצאות ההליך בסך 10,000 ש"ח כאשר בסכום ההוצאות התחשבתי גם בטרחת שנגרמה לתובעים, בכך שבית המשפט נדרש לדיון ארוך בהרבה מהמקובל בתיקים כגון זה, ובחומרה של הממצאים שגם לה יש משמעות.

ג. התובעים יוכלו לבצע פסק דין זה בהוצאה לפועל לאלתר ורשאים הם לעתור לרשם ההוצאה לפועל אשר בסמכותו לקצוב מסגרת זמנים קצרה להוצאת צו פינוי בהתאם לחוק להוצאה לפועל.

המזכירות תסגור התיק.



ניתן היום, כ"א תמוז תשפ"ג, 10 יולי 2023, בהעדר הצדדים.



בית משפט השלום בחדרה

תפ"מ 78801-05-23 דדוש ואח' נ' מילשטיין ואח'

תיק חיצוני:



יניב הלר, שופט

