



בית משפט השלום בפתח תקווה

24 יולי 2016

ת"ט 16-02-49608-02 כץ נ' פרץ

1

לפני כב' הרשם הבכיר אייל דוד

התובעת-המשיבה חנה כץ

נגד

הנתבעת-המבקשת רוחמה פרץ

2

3

החלטה

4

5

רקע

6

1. לפני התנגדות המבקשת לביצוע שטר אשר הוגש לשכת ההוצל"פ בפתח תקווה בתיק הוצל"פ מס' 514700-01-16.

7

8

9

2. השטר שהוגש לביצוע הוא המחאה על סך של 10,000 ₪ משוכה על ידי המבקשת אשר מועד פירעונה היה 29/12/15. המחאה לא כובדה על ידי הבנק עקב מסירת הוראת ביטול על ידי המבקשת.

10

11

12

13

תמצית טענות המבקשת-המתנגדת

14

3. המחאה נמסרה כפיקדון בלבד במסגרת הסכם שכירות מיום 31/03/14 בין המשיבה-

15

המשכירה לבעלה של המבקשת-השוכר, לפי הושכרה דירה ברחוב וולפסון 9 בני ברק. (להלן: "הדירה").

16

17

18

4. הדירה לא הייתה ראויה למגורים, הייתה מלאה נזילות, רטיבויות וכו'. בעטיים חלו המבקשת

19

וילדיה. בהתאם לסעיף 9 ב להסכם השכירות על המשיבה הייתה מוטלת החובה לתקן כל הנדרש כדי שהדירה תהא ראויה למגורים אך למרות זאת היא לא עשתה כן.

20

21

22

5. המשיבה לא עשתה את תיקוני הגבס בגג ובשירותים בניגוד להתחייבותה על פי ס' 12 להסכם

23

השכירות. החיוב בתשלומים חל בהסתמך על הצהרת המשיבה כי הדירה ראויה למגורים.

24

הדירה לא הייתה ראויה למגורים ולכן דמי השכירות לא צריכים להיות משולמים כלל ועוד

25

מגיע החזר כספים.

26

27

6. למרות הפניות החוזרות ונשנות למשיבה, לא תוקן הטעון תיקון. לתמיכה בהתנגדות צורפו

28

הסכם השכירות, צילומי תכתובת מסרוניים עם קובי כץ בנה של המשיבה ותמונות בעניין

29

הליקויים בדירה.



בית משפט השלום בפתח תקווה

24 יולי 2016

ת"ט 16-02-49608 כץ נ' פרץ

- 1
- 2 7. ביום 23/05/16 התקיים לפני דיון בו נחקרה המבקשת על תצהירה : במהלך חקירתה אישרה
- 3 המבקשת כי דמי השכירות בהתאם להסכם השכירות מיום 31/03/14 עמדו על סך של 4,300
- 4 ₪ בתקופת השכירות הראשונה וסך של 4,400 ₪ בתקופת האופציה. (שורות 19-22 ע' 1
- 5 לפרו').
- 6
- 7 8. המבקשת אף אישרה כי במסגרת סי' 5 א-ב להסכם השכירות ישנה התחייבות לשלם את
- 8 תשלומי הארנונה, המים וועד הבית המוטלים על השוכר – המחזיק בדירה. (שורות 24-26 ע'
- 9 1 לפרו').
- 10
- 11 9. כמו כן, המבקשת אישרה כי לא שולמו תשלומי השכירות בגין התקופה של חודשיים ו-18
- 12 ימים מיום 01/12/15 ועד למועד פינוי הדירה 18/02/16. (שורות 27-30 ע' 1 וכן שורות 1-2 ע'
- 13 2 לפרו'). אם דמי השכירות החודשיים עומדים על סך של 4,400 ₪ כאמור בסי' 7 סיפא לעיל
- 14 אזי סכום דמי השכירות שלא שולמו עולה על 10,000 ₪.
- 15
- 16 10. במהלך הדיון הציגה המשיבה (מש/1) קבלה על תשלום ששילמה המשיבה לעיריית בני ברק
- 17 בגין ארנונה למושכר בסך של 6,494 ₪ בגין התקופה מתחילת 01/15 ועד לסוף 02/16.
- 18 המבקשת אישרה כי מיום הכניסה לדירה ועד למועד העזיבה ביום 18/02/16 לא שולמו כלל
- 19 ארנונה ומים עבור הדירה וכי תשלומים אלו המשיכו להופיע על שם המשיבה. (שורות 3-7 ע'
- 20 2 לפרו').
- 21
- 22 11. המבקשת טענה :
- 23 **"אנו לא ישבנו בחיבוק ידיים. לעניין הארנונה, בעלי...היה בקשר עם בנה של**
- 24 **התובעת... וביקש ממנו מספר פעמים לטפל בעניין העברת רישום הארנונה והמים**
- 25 **על שמנו בעיריית בני ברק. הדירה לא הייתה ראויה למגורים"**. (שורות 11-13 ע' 2
- 26 לפרוטו').
- 27
- 28 12. המשיבה הציגה גם קבלה (מש/2) על תשלום ארנונה בשנת 2014 החל מכניסת משפחת
- 29 המבקשת לדירה ועד לסוף 2014 בסך של 3,866 ₪. המבקשת השיבה :
- 30 **"אין התכחשות לחוב . זה היה אמור לעבור על שמנו ולהיות מטופל בזמן. זה לא**
- 31 **טופל וזה היה למרות פניות חוזרות ונשנות, כי מר חיים כץ לא טיפל בעניין**
- 32 **ההעברה"** (שורות 18-19 ע' 2 לפרוטו').
- 33



בית משפט השלום בפתח תקווה

24 יולי 2016

ת"ט 16-02-49608-02 כץ נ' פרץ

13. המשיבה הציגה קבלה (מש/3) בסך של 4,861 ₪ על תשלום לתאגיד מים של בני ברק בגין חשבונות מים שוטפים לדירה החל מחודש 06/14 ועד לסוף 12/15. המבקשת השיבה "איני מתכחשת לחוב" (שורה 22 ע' 2 לפרוטו)

דיון והכרעה

14. מעיון בסעיף 11א להסכם השכירות עולה כי ההמחאה מושא התנגדות זו, היא לביטחון להבטחת תשלום דמי השכירות ו/או תשלום נזקיו של המשכיר בגין האמור בהסכם ו/או להבטחת פינוי הדירה במועד ו/או להבטחת תשלום המיסים או התשלומים החלים על השוכר.

15. אין חולק כי המשיבה שילמה תשלומים בגין התקופה בה החזיקו בדירה המבקשת ומשפחתה. אינני מקבל את טענות המבקשת לכך שבהעדר שיתוף פעולה עם המשיבה או ילדיה לא ניתן היה להעביר את תשלומי הארנונה והמים של הדירה על שמה. לצורך זה יכולה הייתה המבקשת לפנות לעירייה ולתאגיד המים עם הסכם השכירות מבלי להיות תלויה במשיבה.

16. כאמור לעיל, המשיבה שילמה במקום המבקשת תשלומים כדלקמן: 6494 ₪ ראה ס' 10 לעיל (מסכום זה יש לקזז החלק היחסי של הארנונה בגין 11 הימים מיום 18/02/16 ועד ליום 29/02/16). סך של 3866 ₪ ראה ס' 12 לעיל וכן תשלומים בגין צריכת מים בסך של 4861 ₪ ראה ס' 13 לעיל. חיבור סכומים אלו מגיע לסה"כ 15,221 ₪. בחישוב הנ"ל לא נכללו דמי גבייה בסך של 1,657 ₪ שכן לא הוגשה אסמכתא כי חוב זה הינו בגין הדירה – המושכר. (ראו הערת ב"כ המבקשת שורות 25-26 ע' 2 לפרוטו).

17. המשיבה הגישה בסיכומיה את פסק הדין (מש/4) שניתן ביום 04/04/16 מפי כב' השופט גיא הימן בתא"ח (הרצ"י) 36781-01-16 חנה כץ נ' צבי פרץ לפיו חויב הנתבע- בעלה של המבקשת לפנות את הדירה. בפסק הדין צוין במפורש:

"בפסיקתן של הוצאות מצאתי מקום להתחשב בטענתו של הנתבע בדבר מצבה הרעוע של הדירה, שלפי הנתען לא טופל כנדרש בידי התובעת או מי מטעמה. טענה זו אינה מקימה, בשום פנים, זכות לשבת בנכס ללא תשלום ואין היא מאפילה על הטענה כי אפילו חשבונות שוטפים לא שולמו..." (ההדגשות שלי א.ד.)

18. בסיכומי המבקשת צוין כי ההתנגדות היא אך ורק לאי תשלום שכר הדירה שכן תשלומי הארנונה שולמו רק בסוף חודש 02/16. (שורות 18-19 ע' 3 לפרוטו).





בית משפט השלום בפתח תקווה

24 יולי 2016

ת"ט 16-02-49608-02 כץ נ' פרץ

19. העובדה כי המשיבה שילמה את תשלומי הארנונה והמים כמפורט בס' 16 לעיל, לאחר הגשת ההתנגדות אינה מעלה ואינה מורידה כלל שכן החיובים של המבקשת או בעלה לשאת בתשלומי הארנונה והמים אינם תלויים בעובדה כי אילו שולמו על ידי המשיבה. האם המבקשת ציפתה כי המשיבה תמתין לנקיטה בהליכי גבייה כנגדה כאשר בכל הרישומים מופיע שמה של המשיבה כמי שמחזיקה בדירה.
20. לטענת המבקשת בסיכומיה, הובטח להם פיצוי "לפנים משורת הדין" מכיוון שהדירה לא הייתה ראויה למגורים. (שורות 21-24 ע' 3 לפרוטו). לא ברור באיזה פיצוי מדובר, באיזה סכום ומדובר למעשה בטענה סתמית.
21. בסיכומיה טענה המשיבה כי בתצהירה לא העלתה המבקשת טענת קיזוז ובהיעדר טענת קיזוז לא ניתן ליתן בקשת רשות להתגונן. (שורות 15-16 ע' 4 לפרוטו). מעיון בתצהיר המבקשת עולה כי נטענה בו טענת קיזוז אם כי לא בצורה מפורשת, ראה סעיף 7 לתצהיר בו צוטט ס' 9 ב להסכם השכירות כאשר בסיפא שלו מוזכרת הזכות: **"לקזז את ההוצאה מדמי השכירות"** וכן ס' 16 לתצהיר בו נטען **"בנסיבות אלו, דמי השכירות לא צריכים להיות משולמים כלל, ובכלל מגיע לי החזר כספים"**. דא עקא, לא ניתן לטעון טענת קיזוז באופן סתמי בלי הנמקה לסכום הקיזוז ולאופן חישובו. צודקת המשיבה בסיכומיה **"התצהיר אינו מפרט תאריכים ממתי עד מתי היא לא צריכה לשלם למה דווקא בחודשיים האחרונים? אין כל הסבר בתצהיר הזה"**. (שורות 18-20 ע' 4 לפרוטו).
22. המבקש רשות להתגונן איננו רשאי להעלות טענות כלליות בתצהירו, אלא עליו להתכבד ולהיכנס לפרטי העובדות (ע"א 105/89 קואופ אבן יהודה נ' בנק הפועלים בע"מ פ"ד מה(3) 585).
23. מעיון בסעיף 9 ב להסכם השכירות עליו מנסה המבקשת להסתמך כמעניק זכות קיזוז נראה כי זכות הקיזוז המופיעה בסיפא לסעיף זה מותנית בכך שהמשכיר לא תיקן תוך זמן סביר את הליקויים/הקלקולים אשר מחובתו לתקנם. במקרה זה בלבד, זכאי השוכר לבצע את התיקון בעצמו ולחייב המשכיר בהוצאות התיקון או לקזז ההוצאה מדמי השכירות. מעיון בהתנגדות ובתצהיר המבקשת שצורף אליה עולה כי הם אינם כוללים פירוט כלשהוא של התיקונים שנעשו בדירה על ידי השוכר ועלותם בצירוף קבלות וכן אופן חישוב הקיזוז של דמי השכירות אל מול התיקונים שבוצעו.
24. המבקשת טענה בסעיף 12 לתצהירה היה כי חיוב השוכר בתשלומים הוא בהתאם להצהרות המשיבה כי הדירה ראויה למגורים. לו הייתה טענה זו נכונה והדירה לא הייתה ראויה למגורים יכולים היו המבקשת/בעלה לפעול לביטול הסכם השכירות ופינוי הדירה בגין אי





בית משפט השלום בפתח תקווה

24 יולי 2016

ת"ט 16-02-49608-02 כץ נ' פרץ

1 התאמת הדירה למגורים. אולם המבקשת/בעלה בחרו שלא לעשות זאת אלא בחרו להמשיך
 2 ולהתגורר בדירה. המבקשת/בעלה לא פעלו בהתאם לתנאי זכות הקיזוז המוקנית להם על פי
 3 ס' 9 ב להסכם כמפורט בסעיף 23 לעיל ולפיכך לא עומדת להם זכות קיזוז כנגד המשיבה.
 4
 5 25. כל העומד בפנינו לדיון, בשלב זה, הוא אם הראתה המבקשת טעם לקבלת רשות להתגונן, ותו
 6 לא, עת באים לבחון אם יש מקום למתן רשות להתגונן, אין כמובן צורך לפסוק בדבר טיב
 7 הזכויות והטענות לגופן, אלא מספיק לעניין זה אם יש בטענה, לכאורה, כדי להצדיק את
 8 בירורה. כדברי השופט ברנזון:

9
 10 "הדיון בבקשה לרשות להתגונן אינו משפט ואף לא קדם-משפט, כל כולו אינו אלא
 11 בחינה ראשונית מוקדמת של העניין. אם התצהיר על פניו יחד עם חקירת המצהיר
 12 מגלים לכאורה עילה חוקית בעלת משמעות וממשות כל-שהם, אשר אם תוכח
 13 במשפט תוכל לשמש תריס ומגן בפני התביעה, יש לתת רשות להתגונן." (ע"א
 14 153/66 בית וגן בהרצליה בע"מ נ' בנק הפועל המזרחי בע"מ", פ"ד כ (3) 518 515).

סיכום ותוצאה

15
 16
 17 26. מכל הטעמים שעליהם עמדתי, עולה המסקנה כי טענות ההגנה של המבקשת אינן מעלות ולו
 18 לכאורה הגנה כלשהיא כנגד התביעה ולפיכך דין בקשת ההתנגדות להידחות. הליכי ההוצאה
 19 לפועל בתיק הוצל"פ שמספרו 16-01-514700 ימשכו כרגיל.

20
 21 27. המבקשת תישא בהוצאות ושכר טרחת עו"ד של המשיבה בסך כולל של 2,500 ₪ אשר ישולמו
 22 בתוך 30 ימים מהיום שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק החל מהיום ועד
 23 לתשלום בפועל.

24
 25
 26 ניתנה היום, י"ח תמוז תשע"ו, 24 יולי 2016, בהעדר הצדדים.

27
 28 אייל דוד, רשם בכיר



29
 30
 31
 32



בית משפט השלום בפתח תקווה

24 יולי 2016

ת"ט 16-02-49608 כץ נ' פרץ

1
2

