|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בפני** | **כבוד השופט אבי סתיו** | |
| **התובע:** | | **משה סיטון** |
| **נגד** | | |
| **הנתבע:** | | **זיו חיים** |
|  | | |
|  | |  |
| בשם התובע:  בשם הנתבע: | | עו"ד דוד בסידן  בעצמו |

|  |
| --- |
| **פסק דין** |

לפניי תביעה כספית על סך 17,010 ש"ח בגין אי תשלום דמי שכירות ונזקים שנגרמו לתובע, לטענתו, בשל הפרות הנתבע את הסכם השכירות שנכרת ביניהם והעובדה שהוא נאלץ לנקוט נגדו הליך פינוי.

**רקע**

1. התובע הוא בעל הזכויות בדירה ברחוב שבזי 35/5 ברחובות. מדובר בדירה שפוצלה לשתיים, והנתבע שכר את אחת הדירות ("**הדירה**") משנת 2005.

2. ביום 1.5.2005 נחתם בין הצדדים הסכם שכירות, לפיו שוכר הנתבע את הדירה מהתובע עד יום 31.4.2006, כאשר דמי השכירות החודשיים יעמדו על 350 דולר. בפועל, המשיך הנתבע לשכור את הדירה על פי הסכם השכירות גם לאחר תום התקופה. ביום 18.12.2008 נחתם הסכם שכירות נוסף, לפיו שוכר הנתבע את הדירה תמורת סך של 3,800 ש"ח לחודשיים. ביום 12.5.2010 נחתם הסכם שכירות נוסף, לפיו הועמדו דמי השכירות על סך 2,000 ש"ח לחודש. תקופת השכירות לפי הסכם זה הסתיימה ביום 14.5.2011, אולם אין מחלוקת כי הנתבע המשיך לשכור את הדירה לפי אותם תנאים. לטענת התובע, בשלב מסוים הועלו דמי השכירות לסכום של 2,300 ש"ח לחודש.

3. לטענת התובע, במרץ 2014 הוא הודיע לנתבע טלפונית כי לא ימשיך להשכיר לו את הדירה לאחר יום 14.5.2014. הנתבע התייחס בביטול להודעה זו, ולכן הוא שלח לו מכתב על ידי בא כוחו המודיע על הפסקת השכירות. אלא שהנתבע לא פינה את הדירה, והתובע הגיש נגדו תביעה לפינוי מושכר (תא"ח 42315-05-14; להלן – "**תביעת הפינוי**"). הנתבע לא הגיש כתב הגנה ולא התייצב לדיון, ולפיכך ניתן נגדו ביום 9.9.2014 פסק דין בהעדר הגנה המורה על פינויו, ומחייב אותו בהוצאות בסך 3,500 ש"ח.

4. התובע הגיש את פסק הדין לביצוע בלשכת ההוצאה לפועל, ונקבע מועד פינוי לתחילת מאי 2015. ביום 22.4.2015 הגיש הנתבע בקשה לביטול פסק הדין בתביעת הפינוי, בה נטען כי לא ידע על ההליך וכתב התביעה והזימון לדיון לא הומצאו לו. ביום 3.5.2015 הגיש הנתבע בקשה לבית המשפט בגדר תיק תביעת הפינוי לעיכוב הליך הפינוי. באותו יום הגיש התובע תגובה לבקשה, שהייתה גם תגובה לבקשה לביטול פסק הדין. ביום 4.5.2015 ניתנה החלטת בית המשפט, בגדרה נקבע דיון ליום המחרת, היינו ליום 5.5.2015. מיד לאחר מכן הגיש הנתבע בקשה בה טען, כי ההוצאה לפועל "יושבים אצלי בבית ורוצים לפנות אותי". בהחלטה שניתנה בקשר לבקשה זו נקבע, כי "כנגד הפקדת סכום של 3,500 ש"ח יוותר המצב הקיים על כנו עד לדיון הקבוע למחר". סכום זה הופקד על ידי הנתבע, והפינוי עוכב. כפי שהתברר בהליך, עד שניתנה ההחלטה על עיכוב הפינוי הספיק קבלן ההוצאה לפועל לארוז את תכולת הבית, והוא הפסיק את התהליך לאחר שהנתבע הציג לו את החלטת בית המשפט ואישור על הפקדת הסכום.

5. בדיון ביום 5.5.2015 ציין הנתבע, כי בכוונתו ממילא לעזוב את הדירה. עקב כך, קבע בית המשפט (כב' השופט יקואל) כי הדיון הפך לתיאורטי, וכי הנכס יפונה עד יום 4.6.2015. עוד נקבע, כי "הסכום שהופקד בקופת בית משפט יועבר לידי ב"כ התובע. זאת, בהתחשב בהוצאות אליהן נדרש בהקשר לפינוי הנתבע. הסכום ממילא אינו כסכום ההוצאות שהוציא התובע". בפועל, התייחס הנתבע לתשלום זה כתשלום של ההוצאות שנפסקו לו בפסק הדין בתביעת הפינוי.

6. אין חולק, כי ביום 4.6.2015 פינה הנתבע את הדירה.

**טענות הצדדים והשתלשלות ההליך**

7. התביעה הוגשה, כאמור, על סך של 17,010 ש"ח, והיא כוללת את הרכיבים הבאים:

א. תשלום דמי שכירות לחודשים מרץ עד מאי 2015, אשר לטענת התובע לא שולמו, בסך 6,900 ש"ח.

ב. שכר טרחת עורך דין ששילם התובע לבא כוחו לצורך ניהול הליכי הפינוי בהוצאה לפועל בסך 5,900 ש"ח.

ג. שכר קבלן ההוצאה לפועל ששילם התובע לצורך פינוי הנתבע מדירת המגורים בסך 5,900 ש"ח.

ד. 550 ש"ח בשל אי תשלום מיסי ועד בית על ידי הנתבע בחודשים מרץ עד מאי 2015.

ה. 1,260 ש"ח בגין אי תשלום ארנונה לחודשים מרץ עד מאי 2015 (תשלום חודשי בסך 420 ש"ח).

8. בכתב ההגנה טוען הנתבע, שאינו מיוצג, כי בהתאם לדרישת התובע הוא נהג לשלם שכר דירה חודשיים מראש. לדבריו, הוא שילם לתובע שכר דירה עד יום 3.7.2015, על אף שעזב את הדירה ביום 4.6.2015, כך שהנתבע הוא שחייב לו כספים ברכיב זה. עוד טוען הנתבע לליקויים שונים שהיו בדירה, כגון מזגן שלא עבד, נזילות וכדומה. כמו כן, טוען הנתבע כי במשך כשנתיים הבת של התובע גרה בדירה השנייה והוא שילם את החשבונות שלה, כאשר התובע הבטיח שיחזיר לו את הכסף אך לא עשה זאת. בסופו של יום, שילמה הבת חלק מהחובות אך נותרה חייבת לו כספים. כמו כן, טוען הנתבע כי הוא ביצע עבודות גבס בדירה והתקין ארון, כאשר התובע הבטיח לשלם לו על כך ולא עשה זאת.

9. במסגרת דיון ההוכחות העידו מטעם התובע הוא עצמו; מר ירון גרז'י, קבלן ההוצאה לפועל שביצע את הפינוי שנעצר בעודו באיבו; ומר אבי אזולאי, שביצע את המסירה של חלק מכתבי בי הדין במסגרת תביעת הפינוי לנתבע. מטעם הנתבע העיד הוא עצמו בלבד.

**דיון והכרעה**

10. ההליך שלפנינו מצריך הכרעה בטענות הבאות: האם יש לנתבע חוב בגין שכר דירה, או שמא להיפך, הוא שילם ביתר; האם יש לנתבע חוב בגין ארנונה וועד בית; האם יש מקום לקזז מחוב הנתבע – ככל שקיים – בשל טענות הנתבע לעניין מצבה של הדירה, הוצאות שהוציא בקשר אליה ותשלום חשבונות הדירה בה גרה בתו של התובע ("**טענות הקיזוז**"); והאם יש מקום לפסוק לזכות התובע את שכרו של קבלן ההוצאה לפועל ושכר טרחת עורך דין ששילם בקשר להליך הפינוי.

11. נפתח ונאמר, כי יש לדחות את טענות הקיזוז. כפי שהתברר בדיון, הנתבע הגיש נגד התובע תביעה לבית המשפט לתביעות קטנות בגין טענות אלו (ת"ק 21526-05-15), והתביעה נדחתה לאחר שבית המשפט קבע כי הנתבע (התובע שם) לא הביא ראיות מספיקות להוכחת טענותיו. ממילא, חל על טענות אלו מעשה בית דין, שאינו מאפשר את העלאתן פעם נוספת על ידי הנתבע. עוד יצוין, כי גם בהליך הנוכחי לא הביא הנתבע ראיות ממשיות לתמיכה בטענותיו, אשר נטענו באופן כוללני וללא פירוט.

12. השאלה הבאה אותה יש לבחון היא האם יש לנתבע חוב עבור דמי שכירות. לטענת התובע, לא שילם לו הנתבע עבור החודשים מרץ, אפריל ומאי 2015. הנתבע טוען, לעומת זאת, כי שילם עד 3.7.2015, כך שלמעשה התובע חייב לו כספים. לטענת הנתבע, התובע היה עומד על כך שהוא ישלם לו שלושה חודשים מראש, והוא אכן שילם לו באפריל על שלושה חודשים מראש. התובע מכחיש זאת וטוען, כי התובע מעולם לא שילם לו יותר מחודש, וגם זאת הוא היה עושה בדרך כלל באיחור. לטענת התובע, זו הסיבה שבגללה היה מעוניין לסיים את חוזה השכירות עם הנתבע.

13. במחלוקת זו אני מאמץ את גרסת התובע. ככלל, עדותו של התובע הייתה קוהרנטית והגיונית. הטענה כי לא שולם שכר הדירה החל ממרץ 2015 הועלתה על ידי התובע כבר ביוני 2015, במסגרת כתב ההגנה בתביעה הקטנה שהגיש נגדו הנתבע. בטענה זו יש גם היגיון מסוים, לאור זאת שבחודש מרץ 2015 הודיע התובע לנתבע כי הוא אינו מעוניין להמשיך להשכיר לו את הדירה, מה שככל הנראה החל את החיכוך ביניהם. עדותו של הנתבע, לעומת זאת, לא הייתה קוהרנטית, בעניין זה כמו בעניינים אחרים. כך, לעניין התקופה שלגביה שולמו דמי השכירות, בדיון טען הנתבע כי שילם עד יום 3.7.2015, אולם בהודעה שהגיש ביום 25.12.2017 הוא טען ששילם את דמי השכירות עד יום 15.7.2015, ואילו בבקשה לביטול פסק דין שהגיש במסגרת תביעת הפינוי הוא טען ששילם את דמי השכירות עד אפריל 2015. בנוסף, הנתבע טוען מצד אחד כי כלל לא ידע על הליכי הפינוי של הדירה עד שקבלן ההוצאה לפועל התייצב בדירתו, אולם בדיון התברר כי עוד לפני כן הוא הגיש בקשה ללשכת ההוצאה לפועל לביטול הליכי הפינוי (ראו, עמ' 10 לפרוטוקול). היו אי דיוקים נוספים בעדות הנתבע. הרושם שהתקבל מעדות הנתבע היה, כי הוא משוכנע בכנות שנעשה לו עוול על ידי התובע, אולם הוא אינו בקיא בפרטי הדברים, ואינו זוכר פרטים מהותיים כגון על איזו תקופה שילם, מה היו דמי השכירות המדויקים בכל תקופה, מתי ידע על הפעולות השונות שנעשו במהלך התיק וכדומה.

14. לתמיכה בטענתו לפיה שילם לתובע דמי שכירות לשלושה חודשים מראש, הציג הנתבע פלט בנק שמראה כי משך מחשבון הבנק שלו כספים במהלך המחצית הראשונה של אפריל 2015 בסך 6,200 ש"ח. אלא שלא הובאה כל ראיה כי הסכום שנמשך הועבר לתובע, וממילא איני סבור שיש בראיה זו די כדי לתמוך בגרסת הנתבע.

15. לאור האמור, סבורני כי יש לאמץ את גרסתו של התובע, לפיה לא שילם לו הנתבע דמי שכירות החל מחודש מרץ 2015. אשר לסכום השכירות, התובע טוען כי דמי השכירות עמדו על 2,300 ש"ח לחודש, אולם אין בתצהירו פירוט כלשהו מתי הוסכם להעמיד את דמי השכירות על סכום זה (המוכחש על ידי הנתבע). לפיכך, אני מוצא לנכון להעמיד את דמי השכירות על סך 2,000 ש"ח לחודש, הסכום הרשום בחוזה האחרון שנחתם בין הצדדים.

16. לטענת התובע, הנתבע חייב לו סך של 1,260 ש"ח בגין אי תשלום דמי ארנונה וסך של 550 ש"ח בגין אי תשלום ועד בית. בעניין זה, אני סבור כי התובע לא עמד בנטל. כאמור, מדובר בדירה מפוצלת לשתיים, והתובע לא הכחיש כי בשלב מסוים בתו התגוררה בדירה השנייה. אין זה ברור כיצד בדיוק נעשתה ההתחשבנות בעניין הארנונה וועד הבית בין שתי הדירות. בתצהירו של התובע אין כמעט התייחסות לעניין ובוודאי שהוא לא הציג תחשיב מפורט או רישום מסודר. כל נושא ההתחשבנות בין שתי הדירות נותר לא מפוענח (כפי שסבר אף בית המשפט לתביעות קטנות), ובנסיבות אלו איני סבור שהתובע עמד בנטל להראות כי יש לחייב את הנתבע לשלם תשלומים כלשהם על חשבון ארנונה או מיסי ועד בית.

17. הנושא הנוסף בו יש להכריע הוא שאלת זכותו של התובע לפיצוי בגין העלויות בהן נשא, לטענתו, לצורך פינויו של הנתבע מהדירה. לטענת התובע, הוא זכאי לפיצוי מהנתבע בגין הסכום של 5,900 ש"ח ששילם לקבלן ההוצאה לפועל עבור ביצוע הפינוי, אשר הוא נאלץ לשאת בו במלואו מכיוון שהפינוי עוכב כאשר הוא היה בעיצומו, וכן בגין הסכום של 5,900 ש"ח ששילם לעורך דינו עבור ניהול הליכי הפינוי.

18. במסגרת כתב התביעה לא פירט התובע מהי העילה המשפטית שמכוחה הוא תובע רכיבים אלו. בדיון טען בא כוח התובע כי עומדת לו עילה של רשלנות (עמ' 13, שורה 18 לפרוטוקול). כפי שאפרט, לדעתי ספק אם ניתן כלל לתבוע את המרכיבים האמורים מחוץ להליך ההוצאה לפועל, ומכל מקום בענייננו לא הוכיח התובע כי עומדת לו עילה של רשלנות. עם זאת, אני סבור כי התובע זכאי לסכום של 3,500 ש"ח שנפסק לו, לשיטתי, במסגרת ההחלטה שניתנה בגדר הבקשה לעיכוב הפינוי.

19. סעיף 9(ב) לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967 ("**חוק ההוצאה לפועל**"), קובע כי "האגרות וההוצאות לנקיטת ההליכים יחולו על החייב, ודינן לענין ההוצאה לפועל כדין החוב הפסוק, זולת אגרות והוצאות של הליכים שלדעת רשם ההוצאה לפועל ביקש הזוכה את נקיטתם שלא בתום לב". סעיף 9(ג) לחוק קובע, כי שיעור ההוצאות יהיה כפי שנקבע בתקנות, ואם לא נקבע בתקנות יקבע זאת מנהל לשכת ההוצאה לפועל. המנהל מוסמך לאשר את ההוצאה גם בדיעבד, אולם זוכה הבוחר שלא לבקש אישור מראש נוטל על עצמו את הסיכון כי ההוצאה לא תאושר (ע"א 529/71 **פיקסלר נ' מדינת ישראל**, פ"ד כו(2) 439 (1972)). בהתאם לסעיף 80 לחוק, ניתן להגיש ערר על החלטת המנהל לרשם ההוצאה לפועל. סעיף 10 לחוק ההוצאה לפועל קובע את זכותו של הזוכה לשכר טרחת עורך דין, ואת סמכותו של רשם ההוצאה לפועל לקבוע את שיעורו. בתיקי הוצאה לפועל של חיובים כספיים בדרך כלל נקודת המוצא היא התעריף המינימאלי המומלץ של לשכת עורכי הדין, אולם לרשם יש סמכות לקבוע שיעור גבוה יותר, ובתיקים אחרים (כגון בענייננו) הנושא נתון מלכתחילה לשיקול דעת הרשם.

20. הנה כי כן, סעיפים 9 ו-10 לחוק ההוצאה לפועל קובעים את זכותו של הזוכה להוצאות ולשכר טרחת עורך דין, ואת המנגנון לקביעתם. זכות זו אינה מותנית בקביעה כי החייב נהג ברשלנות, כפי שהזכות להוצאות משפט של בעל דין שזכה בדינו אינה מותנית בקביעה כי הצד שכנגד נהג ברשלנות (ראו, ע"א 2617/00 **מחצבות כנרת (שותפות מוגבלת) נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נצרת עילית**, פ"ד ס(1) 600, פסקה 14 (2005)). שאלה היא האם רשאי זוכה אשר בחר שלא לעתור להוצאות או לשכר טרחה במסגרת תיק ההוצאה לפועל להגיש בעניינם תביעה נפרדת. משעה שהמחוקק קבע מסלול ייחודי לבירור רכיבים אלו, אפשר שניתן לומר כי קיימת מניעות מפני הגשת תביעות בעניינם בהליך אחר (ראו, רע"א 2237/06 **בנק הפועלים בע"מ נ' וינשטיין**, פסקה 26 (8.3.2009), וההפניות שם). אין צורך להכריע בשאלה זו בהליך הנוכחי. גם אם נניח כי ישנה אפשרות להגיש תביעה נפרדת, הרי שיש להראות עילת תביעה, כגון רשלנות. דומה, כי הזכות לקבלת הוצאות מכוח סעיפים 9 ו-10 לחוק ההוצאה לפועל – אשר אינה מותנית ברשלנות – אינה עומדת אלא למי שפועל במנגנונים הקבועים בסעיפים אלו, ומכל מקום לא נטען אחרת.

21. בענייננו, התובע לא הוכיח, לטעמי, כי הוא זכאי לקבלת הוצאות הפינוי, שלא התבצע, מכוח עוולת הרשלנות. כאמור, עילה זו כלל לא נטענה בכתבי הטענות. כתוצאה מכך, לא נתלבנו עניינים שונים שעשוי ותהיה להם השלכה על שאלה זו, כגון מה משמעות העובדה שהתובע ידע שהנתבע הגיש כבר ביום 22.4.2015 בקשה לביטול פסק הדין בתביעת הפינוי, וביום 3.5.2015 הגיש בקשה לעיכוב הפינוי (השוו, בר"ע (מחוזי י-ם) 3421/07 **מורד נ' בלק**, פסקה 21 (5.2.2008)). בהקשר זה אציין, כי מר גרז'י העיד, כי אילו היה מבוטל הפינוי יום קודם, היה החיוב יורד למחצית (עמ' 7, שורות 4-3 לפרוטוקול). משהתובע לא פירט בכתב התביעה את עילת תביעתו, ולא טען לרשלנות, ומשעה שנקודות שונות אשר עשויה להיות להן משמעות בעניין זה לא לובנו – סבורני כי התובע לא הוכיח כי עומדת לו עילת תביעה מכוח עוולת הרשלנות.

22. לעניין התביעה בגין שכר הטרחה ששילם התובע אוסיף, כי לא הוכח גם עבור מה שולם סכום זה. בקבלות שצורפו נאמר כי התשלום הוא עבור "טיפול משפטי". אין זה ברור מה בדיוק כלל הטיפול, והתובע לא פירט את הפעולות שנעשו על ידי בא כוחו בלשכת ההוצאה לפועל על מנת שניתן יהיה להתרשם אם אכן מדובר בפעולות נחוצות המצדיקות סכום זה. למותר לומר, כי דרך המלך לדרישת שכר טרחה בגין ניהול הליך ההוצאה לפועל היא הגשת בקשה לפי סעיף 10 לחוק ההוצאה לפועל, בין היתר בשל היתרון הנעוץ בכך שהתיק והפעולות שנעשו בגדרו נמצאים בפני רשם ההוצאה לפועל (והוא הדין כמובן גם לעניין דרישת הוצאות לפי סעיף 9 לחוק). גם אם נניח כי במקרים מסוימים פתוחה הדרך לתבוע את שכר הטרחה גם בתביעה נפרדת, הרי שלכל הפחות יש לפרט את הפעולות שנעשו על ידי עורך הדין, ולהגיש את האסמכתאות המתאימות. הדבר לא נעשה בענייננו. יש להזכיר כי באותה תקופה גם נדונה בקשתו של הנתבע לביטול פסק הדין בתביעת הפינוי, אשר התובע הגיש לה תגובה מפורטת, ויש להניח כי לפחות חלק מהתשלום מתייחס לפעילות זו.

23. לאור האמור, אני סבור כי אין לפסוק לזכות התובע בגדר התביעה הנוכחית את הסכומים שהוציא לטענתו לצורך ביצוע הליך הפינוי. לצד זאת, אני סבור כי בהחלטת בית המשפט בדיון מיום 5.5.2015 במסגרת תביעת הפינוי נקבע כי התובע יקבל סך של 3,500 ש"ח בגין ההוצאות שנגרמו לו במסגרת הליך הפינוי. גם אם הדבר לא נאמר ברחל בתך הקטנה, הרי שהוא עולה בבירור מההחלטה, בה נקבע כי סכום זה יועבר לתובע בשל ההוצאות שנגרמו לו. התובע ייחס את הסכום שהועבר אליו בעקבות ההחלטה להוצאות שנפסקו לטובתו בפסק הדין בתביעת הפינוי, אלא שמדובר בחיוב נפרד שנפסק לטובתו. משעה שעניין זה עלה ונדון בהליך הנוכחי, ועל מנת לפשט את ההליך, מצאתי להוסיף סכום זה לפסק הדין תוך הבהרה כי יש בסכום הנפסק כאן כדי למצות את ההוצאות שנפסקו לתובע במסגרת ההחלטות שניתנו בתביעת הפינוי.

**סוף דבר**

24. התביעה מתקבלת בחלקה. הנתבע ישלם לתובע סך של 9,500 ש"ח, בתוספת הפרשי ריבית והצמדה מיום 1.6.2015. בנוסף, הנתבע יישא באגרת המשפט, ובהוצאות ושכר טרחת עורך דין בסך כולל של 1,500 ש"ח.

זכות ערעור לבית המשפט המחוזי תוך 45 יום.

ניתן היום, כ"ז ניסן תשע"ח, 12 אפריל 2018, בהעדר הצדדים.

