



ת"פ 1641/03/21 - דבורה מנשקו נגד שרון סקג'ו

בית משפט השלום בקריית גת

תפ"מ 1641-03-21 מנשקו נ' סקג'ו
לפני כב' השופט, סגן הנשיא יניב בוקר
דבורה מנשקו ע"י ב"כ עוה"ד ליאת מנשקו
שרון סקג'ו ע"י ב"כ עו"ד ג'ילבר אוחיון

התובעת
נ ג ד
הנתבע

פסק דין

לפניי תביעה לפינוי מושכר, שהוגשה בהתאם לתקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט - 2018 ולפיכך פסק הדין יהיה מנומק באופן תמציתי.

תמצית הטענות בכתב התביעה

על פי הנטען בכתב התביעה, התובעת היא הבעלים של נכס ברחוב צה"ל 26, באשקלון, שהשכירה את חלקו לנתבע.

לטענת התובעת, הנתבע לא עמד בהתחייבותיו בהתאם להסכם השכירות ומסרב לפנות את הנכס.

עוד נטען בכתב התביעה, כי ביום 1.9.19, נחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת בין התובעת לנתבע וההסכם הסתיים ביום 1.9.20 או כאשר חדל הנתבע לשלם לתובעת את דמי השכירות.

בחלק השלישי של כתב התביעה פרטה התובעת כי הנתבע ביקש להיכנס בנעליו של עסק קודם לשטיפת מכונות שהיה במקום ולאחר מספר חודשים בודדים חדל מלשלם את דמי השכירות המוסכמים.

לטענתה, בתחילה ציין כי מצבו הכלכלי קשה ואין עבודה ולאחר מכן תלה זאת במגפת הקורונה או בעניינים אישיים (בטענה כי בנו נעצר).

לטענת התובעת, מביקור שערכה במקום נדהמה לגלות, כלשונה, שהנתבע עושה שימוש בנכס המושכר לצרכים אחרים, שלא הוסכמו בחוזה השכירות, כגון עסק למכירת בורקסים או עסק להרבעת בעלי חיים ומכירתם.

התובעת צירפה לכתב התביעה את ההסכם שנכרת בין הצדדים; חשבוניות בגין תשלומי הנתבע; מכתב התראה מיום



22.11.20, ואישור מסירה של מכתב זה.

תמצית הטענות בכתב ההגנה

הנתבע טוען בכתב הגנתו, כי לא צורפה כל אסמכתא להיות התובעת בעלת הנכס, על אף שהנתבע ביקש זאת פעמים רבות.

כמו כן, טען הנתבע, כי הפקיד בידי התובעת סך של 300,000 ₪ במזומן, אשר קיבל כפיצויים בהיותו מפונה מ"גוש קטיף", וזאת על מנת לרכוש את הנכס המושכר בעתיד, כאשר בשלב ראשון ישכור את הנכס בדמי שכירות של 3,000 ₪ לחודש למשך שנה.

לטענתו, דרש אין ספור פעמים, כלשוננו, קבלה או מסמך כלשהו שהסכום הופקד אצל התובעת, אך נדחה בטיעונים שונים ומשונים.

עוד טען הנתבע, כי בתחבולה הצליחה התובעת לשכנעו לשכור את הנכס לשנה נוספת והפעם בדמי שכירות של 4,100 ₪, תוך הבטחה מלאה כי היא תמכור לו את הנכס בזמן הקרוב.

עוד טען הנתבע, כי התובעת נמנעה זמן רב מלפעול לפינוי המושכר משום שידעה שבידה הסכום ממנו ניתן לקזז את חוב השכירות, אם בכלל וכי הנכס יימכר לנתבע.

כמו כן, טען הנתבע, כי בשל תקופת החירום בגין נגיף הקורונה לא ניתן היה לקיים מו"מ בין הצדדים לעניין החוב והקיזוז לו טוען הנתבע.

הנתבע ביקש בשלהי כתב ההגנה להורות לצדדים לערוך חישוב וקיזוז חוב דמי השכירות מול הסכום שהופקד בידי התובעת; וכן להורות לה להמציא לידי אישור זכויות המעיד על היותה בעלת הנכס.

תמצית הליך ההוכחות

ביום 10.6.21, נשמעו לפניי עדויות הצדדים.

תמצית עדותה של התובעת:

התובעת העידה כי היא בעלת הנכס משנות ה-70. היא סיפרה על ההתקשרות החוזית בינה ובין הנתבע;



התובעת העידה כי הנתבע שילם את דמי השכירות במזומן וקיבל ממנה חשבונית בגין כל תשלום;

התובעת סיפרה כיצד, כאשר פסקו התשלומים, אמר לה הנתבע שיש לו קשיים שונים והיא המתינה מפעם לפעם;

עוד העידה התובעת, כי בסופו של דבר הציבו אולטימטום לנתבע כי עליו לפנות את הנכס המושכר עד לחודש דצמבר 2020, אם לא ישלם את חובו, שהצטבר עד אותה תקופה;

התובעת העידה אודות התכתבות בין הצדדים, במסגרתה השיב לה הנתבע שהיא צודקת והוא "מתארגן" להביא את הכספים;

התובעת העידה באופן חד משמעי כי "לא היה ולא נברא" וזאת בנוגע לטענתו של הנתבע כי שילם לה את הסך של ₪ 300,000 במזומן;

התובעת הבהירה כי לא התכוונה למכור את הנכס שהוא יחידה אחת ושככוונתה לבנות במקום מתחם לזכרו של בעלה המנוח;

לשאלת ב"כ הנתבע, הבהירה שקיים ערב אחד להסכם השכירות והיא לא פנתה אליו.

תמצית עדותו של הנתבע:

הנתבע טען בעדותו כי התובעת ועורכת דינה, שהיא בתה, שלחו אליו עבריינים שאיימו עליו כי יצא מהמקום. לטענתו, בשל פחדיו כי ישרפו את המקום ישן ברכבו ומנע את הדבר;

כאשר נשאל לגבי אופן תשלום דמי השכירות, טען שהמקום עבד והוא נתן לנתבעת כסף, אך לצערו נכנסה הקורונה והתובעת העלתה את דמי השכירות;

עוד טען הנתבע, כי אינו מתכוון לעבור לסדר היום על הסכום שאמר שנתן לתובעת;

לטענת הנתבע בעדותו, לא הסכים להעלאת דמי השכירות וכי העלאה הזו נבעה מהבנתה של התובעת כי הוא מנהל במקום גם עסק למכירת בורקס;

הנתבע הוסיף בעדותו כי אין במקום ביונים ותשתיות ולא רצה להטריח אותה ולכן שילם לביונית מכיסו;



עוד לטענתו, עשתה התובעת פעולות באופן חד צדדי, כגון גידור של המקום והתנהלה ללא היתר ובאמצעות עבריינים;

הנתבע העיד, כי הוא זקוק לחודש ומחצה כדי לפנות את המקום, משום שהוא אדם חולה ועליו להביא פועלים למקום ולהשיח עליהם;

לשאלה מדוע לא העלה לפני כתב ההגנה את הטענה בדבר תשלום בסך 300,000 ₪ לתובעת, השיב הנתבע כי העלה זאת בפני התובעת אך רק בעל פה;

בהמשך טען, כי הסתיר את הדברים לבקשת התובעת מבתה וקרובי משפחתה הנוספים.

תמצית סיכומי הצדדים

תמצית סיכומי באת כח התובעת

באת כח התובעת חזרה בסיכומיה על הטענות בכתב התביעה והוסיפה כי עדותו של הנתבע הייתה רצופת שקרים ונסתרה.

לטענתה, לא הוצגה ולו ראשית ראיה לטענתו בדבר העברת סכום של 300,000 ₪.

עוד טענה באת כח התובעת, כי טענותיו של הנתבע התפתחו מעת לעת והוא העלה טענות מן היקב ומן הגורן לגבי הבעלות, החזקה והשכירות.

ב"כ התובעת ביקשה את פינויו של הנכס לאלתר וכן הוצאות ההליך, סנקציה במקרה של אי פינוי וצו שיורה לנתבע שלא ליצור קשר עם התובעת ובני משפחתה.

תמצית סיכומי ב"כ הנתבע

ב"כ הנתבע טען בסיכומיו כי התובעת לא הציגה כל ראיה להיותה בעלים של המקום.

עוד טען, כי התובעת הגדילה את דמי השכירות על דעת עצמה, ללא הסכמה וללא אישור של הנתבע ואף עשתה דין לעצמה והפריעה לו בעבודתו על ידי גידור המקום.

כמו כן, לטענתו, התובעת גרמה לנתבע לנזקים במוצרים חשמליים.



עוד טען ב"כ הנתבע כי המדובר בנתבע שהוא חולה עם בעיות משפחתיות ויש לאפשר לו לפנות את הנכס תוך 45 ימים לאור הצורך בפינוי ציוד חשוב הנמצא במקום.

דין והכרעה

תביעת הפינוי נשענת על עילה של הפרת הסכם השכירות בשל אי תשלום דמי השכירות במשך חודשים רבים.

טענת ההגנה המרכזית בעניין זה היא שעומדת לנתבע זכות קיזוז מתוך הסך של 300,000 ₪ במזומן שהעביר הנתבע לתובעת ביום מן הימים.

טענה זו של הנתבע היא טענה מסוג "הודאה והדחה".

"משמעותה של הגנה זו היא, כי הנתבע מודה בעובדות שטען להן התובע בפרשת תביעתו, אך מחמת עובדות נוספות, המפורטות בכתב הגנתו, אין התובע זכאי לכל חלק מן הסעד המבוקש... לגבי העובדות ה'מדיחות' הנתבעות על ידיו, נטל ההוכחה הוא עליו ומשלא ירים נטל זה יינתן נגדו פסק דין... המושג "הודאה והדחה" בהקשר זה אינו מצומצם לטענת "פרעתי" אלא כולל כל טענה שזוהי משמעותה". (י' קדמי, **על הראיות** (מהדורה משולבת ומעודכנת תש"ע-2019) עמ' 1746).

טענת הגנה זו אין בה כלום ולא עלה בידו של הנתבע להוכיחה.

ראשית, הטענה נסתרת על ידי הסכם השכירות בכתב עליו חתם הנתבע, שאין בו אזכור לאותו סכום נטען.

שנית, הנתבע לא הציג ולו בדל ראיה לאותו תשלום נטען של 300,000 ₪ במזומן, שאף אין מועד מדויק או מקורב שהוא טוען לו בכתב ההגנה באשר להעברת סכום זה.

שלישית, ב"כ הנתבע בחר שלא לחקור בחקירה נגדית את התובעת אודות טענה זו - ועדותה בעניין זה כי "לא היה ולא נברא", לא נסתרה.

רביעית, עדותו של הנתבע בעניין זה בבית המשפט הייתה עדות פתלתלה, מלאת סתירות וחסרת מהימנות בסיסית.

כך למשל, הוסיף הנתבע טענה חדשה על הצורך בהסתרת התשלום מפני בני משפחתה של התובעת - לבקשתה.

עוד בהקשר זה, כאשר השיב הנתבע כי העלה את טענת התשלום על סך 300,000 ₪ לפני הגשת כתב ההגנה, והובהר



לו כי אין כל אזכור לה בהתכתבויות בין הצדדים, תיקן עצמו ואמר שהעלה זאת בעל פה בלבד, מול התובעת בלבד.

מדוע? לנתבע הפתרונים.

חמישית, טענה זו של תשלום על סך 300,000 ₪ כמקדמה לרכישת הנכס, סותרת חזיתית טענות אחרות של הנתבע.

כך למשל, לא ברור כיצד יכול הנתבע לטעון מחד שהתובעת אינה בעלת הזכויות בנכס ומנגד כי מסר לה 300,000 ₪ במזומן על מנת לרכוש ממנה את הזכויות. האם יעלה על הדעת שהעביר סך של 300,000 ₪ (ללא מסמך כלשהו בכתב), לצורך רכישה עתידית של נכס, מבלי שבדק אפילו מי בעל הזכויות בנכס?

עוד בהקשר זה, הנתבע ציין בעדותו, לא אחת, כי לא עמד בתשלומים בשל התפרצות נגיף הקורונה ובשל נסיבות אישיות אחרות. גם טענה זו סותרת חזיתית את הטענה בדבר תשלום סך של 300,000 ₪, שהרי אם שילם **מראש**, מדוע עליו לתרץ ולהסביר מדוע לא עלה בידו לשלם?

לעומת עדותו הפתלתלה, חסרת ההיגיון ומלאת הסתירות של הנתבע, הייתה עדותה של התובעת עדות ברורה, חד משמעית, קוהרנטית ומהימנה ואני מעדיף את עדותה על פני עדותו.

שאר טענותיו של הנתבע אינן יכולות לשמש כהגנה בפני תביעת הפינוי - הנשענת כאמור על אי תשלום דמי השכירות במשך חודשים ארוכים, וניכר כי גם הוא יודע זאת, שכן בא-כוחו הציע, בשלהי סיכומיו, כי הנתבע יפנה את המושכר - אך רק בעוד 45 ימים, בשל מצבו הרפואי והצורך לפנות מיטלטלין שונים מהמושכר.

לאור כל האמור לעיל, אני קובע כי התובעת עמדה בנטל המוטל עליה בהליך זה, להוכיח כי הנתבע הפר את הסכם השכירות באי-תשלום דמי השכירות במשך תקופה ארוכה.

לפיכך, בהתאם לסעי' 9.4 להסכם השכירות שבין הצדדים - על הנתבע לפנות את המושכר באופן מיידי.

עם זאת, כדי לאפשר לנתבע לפנות את חפציו מהנכס ללא עלויות שינועם ואחסונם, אני קובע כי הפינוי יבוצע לא יאוחר מיום 17.6.2021 בשעה 13:00.

בשולי הדברים אציין כי תביעה לפינוי מושכר מתמקדת בסעד הפינוי בלבד ולא ניתן לפסוק במסגרתה סעדים אחרים להם עתרה ב"כ התובעת בסיכומיה.

סוף דבר



אני מורה כי הנתבע יפנה את הנכס המושכר, ברח' צה"ל 26, באשקלון וישיב אותו לידי התובעת עד ליום 17.6.2021 בשעה 13:00, כשהוא פנוי מכל חפץ ומכל אדם.

עוד אני מורה כי הנתבע ישלם לתובעת את הסכומים הבאים:

6,257 ₪ בגין שכ"ט עו"ד ו-654 ₪ בגין אגרת בית המשפט בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת התביעה ועד לתשלום המלא בפועל.

לאור העובדה כי בין הצדדים התנהל גם דיון בבקשה לצו עשה, ובהתחשב בתוצאתו, מחד, ובהתנהלות הנתבע בהליך זה מאידך, לא מצאתי לנכון לפסוק הוצאות משפט מעבר לסכומים אלה - הנגזרים מהתעריף המינימלי המומלץ של לשכת עורכי הדין.

זכות ערעור לבית המשפט המחוזי בבאר-שבע בתוך 60 ימים מיום קבלת פסק הדין.

המזכירות תודיע פסק הדין לב"כ הצדדים.

ניתנה היום, ל' סיוון תשפ"א, 10 יוני 2021, בלשכתי, בהעדר הצדדים.