



ת"פ 1959/07/21 - בנימין אביאל נגד פיבל ברקוביץ

בית משפט השלום בחיפה

תפ"מ 1959-07-21 בנימין אביאל נ' פיבל ברקוביץ
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופטת סיגלית מצא
התובע:	בנימין אביאל
נגד	
הנתבע:	פיבל ברקוביץ

פסק דין

1. בפניי תביעה לפינוי מושכר שהוגשה לפי תקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן: "תקנות סדר הדין האזרחי").

2. המושכר הוא דירה בת שלושה חדרים ברחוב שבטי ישראל 36 בקרית חיים (גו"ח 11539/88/10).

א - ההליך

3. ביום 19.9.2021 הוגש כתב הגנה.

בכתב הגנתו טען הנתבע כי בינו לבין התובע הוסכם כי ישלם דמי שכירות חודשיים בסך 2,500 ₪. עוד הוסכם, טען הנתבע, כי דמי השכירות ישולמו בתשלומים עתיים, בהתאם ליכולתו הכלכלית של הנתבע והקצבאות שיקבל (סעיף 8 לכתב ההגנה).

הנתבע הוסיף כי אדם בשם אביאל, אשר הפגיש בינו לבין התובע, הכריח אותו לחתום על הסכם שכירות ולמסור לידי המוחאות ריקות, אתן עשה אביאל כרצונו (סעיף 10 לכתב ההגנה).

4. בהחלטתי מיום 5.10.2021 נקבעה התביעה לדין (הוכחות וסיכומים בעל פה) ביום 21.10.2021.

5. בפתח ישיבת ההוכחות טען ב"כ הנתבע כי ספק בעיניו אם הנתבע כשיר לדין. ב"כ הנתבע אף הגיש לעיון בית המשפט מסמכים רפואיים המתייחסים למצבו של הנתבע (נ/1).

6. לאחר ששמעתי את טענות ב"כ הצדדים, ניתנה החלטה מפורטת הדוחה את הטענה להיעדר כשרות משפטית של הנתבע (עמ' 3-4 לפרוטוקול ישיבת יום 21.10.2021).

7. מטעם התובעים העיד התובע וכן המתווך מר ליעד שבו. הנתבע העיד לעצמו.



8. ב"כ הצדדים סיכמו טענותיהם.

ב - טענות הצדדים

ב.1 - טענות התובע

9. הנתבע חתם על הסכם השכירות מרצונו ומסר המחאות להבטחת תשלום שכר הדירה.

10. כעולה מהעדויות, פעל הנתבע תוך כוונה להטעות את התובע ולנצל את טוב ליבו. הנתבע התחייב לשלם דמי שכירות חודשיים בסך 2,500 ₪, עת שידע כי אין ביכולתו לעמוד בהתחייבות זו. למרות שמסר המחאות שנמשכו מחשבונו בבנק הדואר, משך את הכספים בחשבונו כך שההמחאות שנתן לא כובדו בשל היעדר כיסוי. אף את דמי הסיוע בדיוור שקיבל הנתבע בסך 700 ₪, על בסיס הסכם השכירות, לא העביר הנתבע לתובע.

11. לתובע נגרם נזק רב. התובע השקיע את כל חסכוניותו ברכישת חלקי אחיו בדירת אמם המנוחה (היא המושכר). התובע שיפץ וריהט את הדירה, מתוך כוונה כי דמי השכירות שיקבל יהוו מקור הכנסה. במקום זאת נאלץ התובע לשלם הוצאות, שכר טרחה - והכנסה אין.

12. משכך, יש להורות על פינוי הנתבע לאלתר מהדירה, וכן על חיובו בהוצאות לדוגמא.

ב.2 - טענות הנתבע

13. מדובר במקרה מיוחד, שאינו מתאים להליך הקבוע בפרק י"ב לתקנות סדר הדין האזרחי מבחינת לוחות הזמנים. סדרי הדין ביחס לתביעה הנדונה בסדר דין מהיר אף אינם מאפשרים להגיש תביעה שכנגד או לנהל הליכי ביניים, כגון הליך למינוי אפוטרופוס לנתבע.

14. הסכם השכירות נכפה על הנתבע, ולפיכך יש לראותו כבטל.

15. בהתאם להסכם בעל פה שנכרת בין הצדדים בעת ביקורם המשותף במושכר, ישלם הנתבע לתובע דמי שכירות כאשר יוכל. הסכם זה לא הופר על-ידי הנתבע.

ג - דין והכרעה

16. המושכר הינו דירה שהייתה בבעלות אמו המנוחה של התובע. לאחר שנפטרה, רכש התובע את חלקי שני אחיו בדירה, שיפץ וריהט אותה, במטרה להשכירה (עדות התובע, עמ' 10, ש' 2-8).

17. אין מחלוקת כי הוסכם בין הצדדים, בין אם בעל פה ובין אם בכתב, כי הנתבע ישלם דמי שכירות חודשיים בסך 2,500 ₪.

18. עוד אין מחלוקת כי למרות שחלפה כחצי שנה ממועד תחילת השכירות, לא שילם הנתבע דמי שכירות ולו בגין חודש אחד.

לעניין זה ראו עדות הנתבע:



"לשאלת בית המשפט כשסיכמתם בעל פה האם זה נכון שסיכמתם 2,500 ₪ לחודש, אני משיב שכן.

לשאלת בית המשפט האם זה נכון שלא שילמתי עד היום אף חודש, אני משיב שלא שילמתי כלום.

לשאלת בית המשפט האם זה נכון שלא שילמתי חשבונות מים וחשמל, אני משיב שלא הגיעו לי חשבונות. ... אין הסכם ואין שום דבר, הכל היה מילת כבוד. נתתי להם שיקים." (עמ' 2, ש' 23-27)

19. אני מקבלת את עדות התובע לפיה הנתבע הבין היטב את תנאי השכירות וחתם על הסכם השכירות מרצונו. כדבריו בעדותו בפניי ביחס לנסיבות כריתת ההסכם:

"ש. אני אומר לך שאביאל לחץ על אפרים, הכריח אותו לבוא ולחתום הסכם שהוא אפילו לא יודע מה כתוב שם, הוא הכריח אותו בזמן שבין הפגישה לבין זה שהוא התייצב במשרד.

ת. אני לא יודע מה אביאל אמר לו, אני יודע שבמשרד עשינו את ההסכם, והוא הקריא את ההסכם במילה ומילה לי ולנתבע. המתווך ליעד שבו הקריא את ההסכם, מילה במילה, גם לי וגם לנתבע, את כל ההסכם, והנתבע הבין את ההסכם טוב מאד." (עמ' 13, ש' 7-11)

20. עדות התובע מוצאת חיזוק בעדות המתווך, מר ליעד שבו:

"אף אחד לא כפה עליו. אני במהלך החוזה, השוכר פה, הנתבע, התחנן להיכנס לדירה בטענה שעוד כמה ימים לא הולך להיות לו איפה לגור" (עמ' 9, ש' 1-2).

ובהמשך:

"ש. אני אומר לך שיום לפני אביאל הכריח אותו וכפה עליו לעשות עסקה.

ת. אתה משקר במצח נחושה. אני הייתי בחוזה. לא משנה מה היה לפני.

ש. אתה אומר שבמעמד הזה הוא התחנן אליך ואני אומר לך שהוא לא רצה בכלל.

ת. בעלי הדירה כמעט קמו ועזבו את המשרד. הם לא רצו לתת לו את הדירה. הוא התחנן, דיבר, אמר שאחיו הגדול ועוד כמה ימים לא יהיה לו איפה לגור. התובע רצה לקום וללכת, ודבורה אשתו במידת הרחמנות החליטה לתת לו הזדמנות כי הוא התחנן לרחמים כי אין לו איפה לגור." (עמ' 9, ש' 3-9; ש' 14-15).

21. זאת ועוד, בכתב ההגנה אמנם טען הנתבע כי כפו עליו לחתום על הסכם השכירות - הגם שלא הסביר מה היה כוחו של אביאל וכיצד היה בידיו לכפות רצונו על הנתבע. דא עקא, בעדותו בפניי הכחיש הנתבע כליל כי חתם על הסכם השכירות (עדות אותה אני דוחה). מכל מקום, משטוען הנתבע כי לא חתם על הסכם השכירות, ממילא הנו מנוע מלטעון כי החתימה על הסכם השכירות נכפתה עליו, באשר מדובר בטענות עובדתיות חלופיות.

22. עוד אני מקבלת את עדותו של התובע מר ליעד שבו לפיה ההמחאות נחתמו בנוכחות (עמ' 8, ש' 14-18).



23. אני דוחה את טענת הנתבע בכתב הגנתו כי התובע הסכים כי הנתבע ישלם 2,500 ₪ "כאשר יוכל". לענין זה אני מפנה שוב לעדותו של התובע, אשר הייתה מהימנה עליי:

"דיברתי אתו ואמרתי לו בהתחלה שאני רוצה שכר של 2,700 ₪ הוא אמר שזה יותר מדי וקשה מדי בשבילו. אמרתי לו אני מוכן להוריד לך ל-2,500 ₪ ויותר מזה אני לא ארד. הוא אמר בסדר. הוא אמר הדירה יפה וטובה, ויותר מזה לא דיברנו. לאחר מכן קיבלנו טל' מהמשרד והם אמרו לנו שהוא רוצה לחתום על חוזה, זה נדמה לי היה 27/4 כדי לחתום על חוזה במשרד. באנו למשרד ואני לא הבטחתי לו שום דבר." (עמ' 12, ש' 9-13)

ושוב:

"ש. מה אתה אומר על זה שהוא הבין שהוא ישלם כשהוא יכול 2,500 ₪?
ת. כשהוא יכול, לא היה ולא נברא. אחרת לא הייתי מסכים לתת לו את הדירה. הייתי צריך לעזור לשתי בנותי ... הכסף של השכירות היה מיועד לשתי בנותי." (עמ' 12, ש' 17-19)

ושוב:

"ש. למה שתסכים שהוא לא ישלם?
ת. אני לא הסכמתי.
ש. אבל זה מה שקרה בפועל.
ת. אחרי חודש ראיתי שהוא עובד עלי, פניתי אליו בשאלה היכן הכסף והוא אמר אין לי כסף." (עמ' 12, ש' 23-26)

24. זאת ועוד, הטענה לוקה בחוסר סבירות מהותי. אין זה סביר כי אדם אשר רכש את חלקי אחיו בדירת אמו המנוחה, שיפץ וריהט אותה על מנת שהשכרתה תהווה עבורו מקור הכנסה (ולדברי התובע, הועיד את שכר הדירה לבנותיו), יסכים להשכיר את הדירה תמורת תשלום לא וודאי ולא ברור.

25. ועוד, מדובר בטענה בעל פה העומדת בסתירה למסמך בכתב (הסכם השכירות), שהנו מאוחר יותר להסכמה בעל פה (הנטענת).

26. ועוד, הטענה אינה מתיישבת עם מסירת המחאות לתובעים. שהרי אם הוסכם כי הנתבע ישלם דמי שכירות במועדים לא קבועים, כאשר יוכל, מדוע מסר המחאות למועדים קבועים.

27. ועוד, הטענה אף אינה מתיישבת עם עדותו של הנתבע, ממנה עולה כי ידע כי מסר המחאות שאמורות להיפרע בסוף כל חודש, אלא שלא היה באפשרותו לכבדן בשל מצוקתו - ולא משום שסבר שאינו חייב לשלם דמי שכירות. לענין זה ראו עדותו:

"ש. אתה מושך כל 28 לחודש את כל הכסף מבנק הדואר?

ת. כן.



ש. למרות שידעת שצריך לרדת לך ב-30 שכר דירה.

ת. היו לי דברים יותר דחופים לשלם להצלת החיים שלי, כמו תרופות, עברתי אירוע לבבי, עברתי קוצב לב, עברתי ניתוח מעקפים, אני צורך תרופות ב-600 ₪ והיו איומים על חיי, בעקבות זה שהלווייתי משוק אפור והייתי חייב לתת להם כסף, את החוב.

ש. אבל למרות שידעת שב-30 צריך לרדת השיקים.

ת. ידעתי. ניסיתי לכבד אותם ולא הצלחתי. " (עמ' 14, ש' 19-26)

ועוד:

"תכננתי לשלם לו את האגורה, לא אהיה חייב לו כלום, רק עניין של זמן. הכל יסתדר, הייתי לחוץ, והייתי צריך לקבל החלטה או החיים שלי או כסף. קיבלתי החלטה ... " (עמ' 15, ש' 15-19)

28. מורם מהאמור עד כה כי כעולה מהראיות ששמעתי, אביאל קישר בין הנתבע לבין המתווך ליעד שבו. לאחר שהתובע הראה לנתבע את הדירה, נערכה פגישה במשרד המתווך ליעד שבו בנוכחות הנתבע, אביאל, התובע ואשתו. במעמד זה נוהל משא ומתן, סוכמו תנאי השכירות והנתבע חתם על הסכם שכירות ועל ההמחאות (עדות ליעד שבו בעמ' 6, ש' 5-19; עמ' 7, ש' 23; עמ' 8, ש' 4-5, ש' 9-11; ש' 23-24).

עוד עולה כי הנתבע הפר את הסכם השכירות.

29. אשר על כן, התביעה מתקבלת.

אני מחייבת את הנתבע בהוצאות התובע בסך 1,100 ₪ ושכר טרחת עו"ד בסך 2,000 ₪.

בנסיבות העניין, אני מורה לנתבע לפנות את הדירה לא יאוחר מיום 15.12.2021.

עוד אני מורה למזכירות לשלוח את פסק הדין למחלקת הרווחה בעיריית חיפה, אשר תשקול האם וכיצד ניתן לסייע לנתבע, שכן דומה כי אין לו בשלב זה דיור חלופי.

30. בסוף הדין ביקש ב"כ הנתבע כי ככל ואקבל את התביעה, אורה על עיכוב ביצוע פסק הדין. לא ברור כיצד ידע ב"כ הנתבע, בטרם נכתב פסק הדין, כי נפלו בו שגיאות המצדיקות הגשת ערעור. מכל מקום, כל עוד לא הוגשה בקשה המפרטת את טעמי הערעור, אין ביכולתי ליתן החלטה בבקשה.

ככל וירצה ב"כ הנתבע, יגיש בקשה לעיכוב ביצוע פסק הדין.

יחד עם זאת, תשומת לב ב"כ הנתבע מופנית למועד ביצוע פסק הדין, המאפשר לו להגיש ערעור, ובמידת הצורך בקשה לעיכוב ביצוע פסק הדין לבית המשפט המחוזי.

המזכירות תשלח את פסק הדין לב"כ הצדדים ותסגור את התיק.

ניתן היום, כ"א חשוון תשפ"ב, 27 אוקטובר 2021, בהעדר

עמוד 5



הצדדים.