



ת"פ 27661/01/21 - עמית מיירנץ, נגד אליס עליזה לוי,

בית משפט השלום בחיפה

תפ"מ 27661-01-21 מיירנץ נ' לוי

בפני	כבוד השופט אבישי רובס
תובע	עמית מיירנץ,
נגד	
נתבעת	אליס עליזה לוי,

פסק דין

1. בפני תביעה לפינוי מושכר, לפי פרק יב לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט - 2018.

2. כפי שעולה מכתב התביעה, התובע ואשתו הם בעלי הזכויות בדירה בת חמישה חדרים ברחוב עופרה חזה 11/9, בקרית מוצקין, הידועה כגוש 10423, חלקה 103 (להלן "הדירה").

לטענת התובע, ביום 24.3.2020 נחתם בינו לבין הנתבעת הסכם, לפיו שכרה הנתבעת את הדירה למשך שנה, החל מיום 1.5.2020 ועד ליום 1.5.2021. דמי השכירות החודשיים נקבעו לסך של 4,000 ₪. לצורך תשלום דמי השכירות הפקידה הנתבעת בידי התובע 12 המחאות מעותדות, בסך של 4,000 ₪ כ"א, משוכות ליום 6 בכל חודש.

התובע טען, כי הנתבעת הודיעה לו שסכום שכר הדירה גבוה לדירה ולשכונה, וביקשה להורידו. התובע סירב לבקשה. אז טענה הנתבעת כי אין ביכולתה לשלם את השכירות עבור החודשים אוקטובר - נובמבר 2020 וביטלה את ההמחאות שמסרה לתובע. לאחר ביטול ההמחאות, הסכים התובע להפחית את דמי השכירות לסך של 3,000 ₪ עבור החודשים אוקטובר ונובמבר 2020 בלבד, בתנאי שהנתבעת תפנה את הדירה עד ליום 1.12.2020. הנתבעת לא שילמה את התשלום המופחת ולא פינתה את הדירה.

התובע שב ופנה לנתבעת בדרישה שתפנה את הדירה. הנתבעת מצדה הבהירה, כי היא מוכנה לשלם סך של 2,800 ₪ עבור החודשים אוקטובר עד דצמבר 2020. התובע הסכים לכך, בתנאי שהנתבעת תפנה את הדירה עד סוף חודש דצמבר 2020, לאחר שהנתבעת איימה כי לא תפנה את הדירה, ועל מנת לצמצם נזקיו, שעה שהוא ממשיך לשאת בתשלומי המשכנתא. למרות זאת, הנתבעת לא פינתה את הדירה והיא ממשיכה להתגורר בה, מבלי לשלם שכר דירה, ואף ביטלה את ההמחאה לחודש ינואר 2021.



התובע טען, אפוא, כי הנתבעת הפרה את הסכם השכירות באופן יסודי ולכן הוא זכאי לעתור לפינויה.

עוד טען התובע, כי מדובר בדירה חדשה ועל פי סעיף 7.5 להסכם השכירות התחייבה הנתבעת לאפשר לתובע לתאם עם הקבלן וספקים שונים לבצע תיקונים במסגרת שנת הבדק. הנתבעת הערימה קשיים ניכרים, התנתה את ביקורי הספקים בתשלום וסירבה לתאם מועדים עם נציגי הקבלן. במקביל, העלתה הנתבעת טענות בדבר ליקויים בדירה, אך מנעה כל אפשרות לתקנם, במטרה להפחית משכר הדירה. התובע הדגיש, כי נאלץ לשלם לנתבעת סך של 600 ₪, על מנת שתאפשר לנציגי הקבלן לבקר בדירה.

ביום 23.12.2020 שלח התובע, באמצעות ב"כ, מכתב התראה בו דרש מהנתבעת לפנות את הדירה עד ליום 31.12.2020 ולהסדיר את חוב דמי השכירות. בתגובה, הודיעה הנתבעת, באמצעות בנה, כי אין בכוונתה לפנות את הדירה. התובע עתר, אפוא, להורות לנתבעת לפנות את הנכס המושכר. כתב התביעה נתמך בתצהירו של התובע.

3. הנתבעת, המייצגת את עצמה, הגישה כתב הגנה ביום 2.2.2021 וטענה, כי התביעה הוגשה בחוסר תום לב. לטענתה, התובע ואשתו ויתרו מרצונם החופשי על תשלום דמי השכירות לחודשים אוקטובר עד דצמבר 2020, בתנאי שהנתבעת תשלם סך של 2,800 ₪ ותשלומי ועד בית. עוד הוסכם בין הצדדים, כי הנתבעת תעזוב את הדירה כמה שיותר מהר, וזאת ברגע שתמצא דירה אחרת, אך לא כפי שטען התובע.

הנתבעת טענה, כי ביום 13.12.2020 נפגשה עם אשת התובע בלב המפרץ, ובמעמד זה קיבלה לידיה את השיקים לחודשים אוקטובר עד דצמבר 2020 ומסרה לאשת התובע המחאה על סך של 2,800 ₪ עבור חודש דצמבר 2020. הנתבעת צירפה כנספח א' לכתב ההגנה צילום פתק בכתב יד לפיו "אני עינב.... מאשרת שקיבלתי 2800 13.12.2020. לא אטבע עבור חודשים קודמים שלא שולמו אוקטובר נובמבר 2020" (השגיאות במקור - א.ר.). הפתק נחזה להיות חתום על ידי עינב שחר (אשת התובע).

עוד טענה הנתבעת, כי טענת התובע לפיה לא הסכימה להכניס בעלי מקצוע לדירה שקרית ולא הוגנת. נטען, כי מדובר בתקופת קורונה, בדירה מתגוררות תינוקות וילדה קטנות, והנתבעת פחדה להכניס לדירה אנשים מפאת המצב.

הנתבעת טענה, כי היא מחפשת דירה בלי הפסקה, אך מצבה הבריאותי והכלכלי קשים. לטענתה, היא חולה במחלת עור כרונית, הדורשת ממנה טיפולים אינטנסיביים שלוש פעמים בשבוע, אמה עברה זה בסמוך ניתוח קשה מפאת מחלת הסרטן ובנה, אשר תמך בה בתשלומי שכר הדירה הוצא לחל"ת. עוד טענה הנתבעת, כי ניסתה להשיג את התובעים מספר פעמים כדי למסור המחאות חדשות, אך אלה סירבו לענות והעבירו את הטיפול לעורך דין, אשר פנה

אליה בדרישה בוטה ותוקפנית. נטען, כי התובע התקשר לבנה ואיים עליו שיעביר את ההמחאות לגביה בשוק



האפור, והיא מיהרה לבטל מהחשש שיגיעו עבריינים לדירה. הנתבעת התנגדה, אפוא, לפינויה מהדירה.

4. הנתבעת לא צירפה תצהיר עדות ראשית לכתב ההגנה, בניגוד להוראת תקנה 79(א)(1) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט - 2018. חרף מחדלה זה, ומאחר ואינה מיוצגת ומדובר בתביעת פינוי, שעלויות להיות לה השלכות קשות, מצאתי לאפשר לנתבעת להעיד ללא תצהיר עדות ראשית, על פי הטיעון שבכתב ההגנה והמסמכים שצורפו אליו. בהמשך הדיון התברר, כי הנתבעת יודעת לנהל היטב את הגנתה, לחקור בחקירה נגדית, לדרוש מסמכים ולסכם את טענותיה.

5. דיון ההוכחות התקיים בפני אתמול (16.3.2021), לאחר שנאלצתי לדחות שתי ישיבות קודמות לאור בקשות של הנתבעת (ראה החלטה מפורטת מיום 9.3.2021, המדברת בעד עצמה). במהלך הדיון נחקרו הצדדים ולאחר מכן נערך דיון לא פורמלי קצר, במהלכו הצעתי מתווה לסיום ההליך, אולם הצדדים לא הגיעו להסכמות. לפיכך, הם סיכמו את טענותיהם בעל פה ומכאן פסק הדין.

דיון והכרעה

6. אין חולק, כי התובע ואשתו הם בעלי הזכויות בדירה, שנרכשה לצורך השקעה באמצעות הלוואת משכנתא.

הסכם השכירות נחתם על ידי הצדדים ביום 24.3.2020. לפי סעיף 3.1 להסכם, תקופת השכירות היא 12 חודשים, החל מיום 1.5.2020 ועד ליום 1.5.2021. לפי סעיף 5.1, דמי השכירות יעמדו על סך 4,000 ₪ לחודש.

לפי סעיף 7.5, בשים לב לכך שהמושכר חדש וחלות עליו ועל מתקניו תקופות "אחריות" ו"בדק" מכוח דינים שונים, השוכר (הנתבעת) מבין שקיימת חשיבות מוגברת לעדכן את המשכיר על ליקויים או פגמים, מיד עם גילויים על מנת לאפשר למשכיר (התובע) לממש את הזכויות העומדות לו בתקופת האחריות והבדק. בנוסף, התחייב השוכר (הנתבעת) לאפשר למשכיר (התובע) לתאם עם הקבלן וספקים שונים הגעה למושכר לטובת בדיקה או ביצוע תיקונים נדרשים ומועדים אלה יתואמו עם השוכר מראש.

7. מתכתובת הוואטסאפ שצורפה לכתב התביעה (נספח 9) ואושרה על ידי הנתבעת בחקירתה הנגדית (עמ' 6, שורות 11 - 13 לפרוטוקול) עולה, כי בתחילת הדרך התנהלו הצדדים על מי מנחות. הנתבעת עדכנה את התובע בבעיות וליקויים ואילו הוא מצדו תיאם תיקונים באמצעות בעלי מקצוע שונים.

החל מאמצע חודש יולי 2011, כחודשיים וחצי לערך לאחר החתימה על ההסכם החלה הנתבעת להקשות על תיאום פגישות עם נציגי הקבלן. היא טענה, כי קיימות באזור דירות 5 חדרים ב - 3,700 ₪



ופחות ולשיטתה "אני חושבת שזה יהיה הוגן שאעביר 3,500 ₪ או 3,800 ₪ עד סוף החוזה". התובע השיב לה, כי תעביר לחשבונו בגין חודש זה 3,800 ₪ ובהמשך תשלם לפי האמור בהסכם (עמ' 54, שורות 546 - 548 בנספח 9).

החל מאותה עת, החלה הנתבעת להלין על כך שלא יתכן שתתעסק כל היום בתיקונים בדירה, אך תשלם מחיר עבור דירה חדשה (ראה תכתובת מהתאריכים 21.7.2020 עד 27.7.2020, עמ' 55 בנספח 9). מכאן ואילך, נאלץ התובע "לרדוף" אחר הנתבעת, בניסיונות לתאם פגישות עם נציגי הקבלן, נותני השירותים וביצוע תיקונים בדירה, והכל במטרה לבדוק את התלוות השונות שהנתבעת עצמה העלתה לגבי הדירה (ראה עמ' 56 ואילך בנספח 9).

החל מיום 31.8.2020 הסלימו היחסים בין הצדדים, כאשר התובע ביקש מהנתבעת לאפשר ביקור של נציגי הקבלן ואילו הנתבעת התחמקה והעמידה דרישות - תשלום עבור מנקה, ביקורים בדירה רק בנוכחותה ובנוסף, תשלום עבור עצם נוכחותה בדירה בעת ביצוע התיקונים. במקביל, היא המשיכה להלין על גובה שכר הדירה. נוכח התנהלותה, נאלץ התובע להיכנע לדרישותיה ושלם לה, למשל, סך של 400 ₪ בהעברה בנקאית לחשבונה, כדי שתאפשר לבעל מקצוע לסיים עבודה (ראה עמ' 59 - 60 בנספח 9). הנתבעת אישרה בחקירתה הנגדית, כי אכן קיבלה מהתובע הנחה בשכר הדירה ואף כספים במזומן על מנת לאפשר ביקורים של נותני שירות בדירה (עמ' 9, שורות 7 - 22 לפרוטוקול).

אעיר, כי הנתבעת שכרה את הדירה, לאחר שאחיה התגורר בה במשך 9 חודשים והוא שהמליץ בפניה לשכור את הדירה (עמ' 7, שורות 23 - 32 לפרוטוקול). מדובר בדירה חדשה וסביר להניח, כי לא היתה שוכרת את הדירה אם לא היתה מתאימה לה. הנתבעת לא הציגה ראיה באשר לליקוי אמיתי כלשהו בדירה, אף שטענה כי יש בידיה סרטון וידאו. ניכר מההתכתבויות, כי היא האדירה ליקויים וטרונות, ככל הנראה כדי לתרץ את אי תשלום דמי השכירות.

8. בהתכתבות מיום 29.9.2020 הלינה הנתבעת (הפעם) על המזגן, דרשה מהתובע לשנות את דמי השכירות וטענה, כי יש קורונה ואין לה מאיפה לשלם (עמ' 63 בנספח 9). במקביל, המשיכה להתחמק מלאפשר לטכנאי המזגנים להגיע לדירה. בנוסף, דרשה ש"נסכם כמה אני ממשיכה עד שעוזבת או חודש הבא או לאחריו" (עמ' 64, שורה 1103 בנספח 9). משמע, כבר במועד זה הציגה הנתבעת מצג, כי בתוך זמן קצר היא מתעתדת לעזוב את הדירה.

הנתבעת ביטלה את ההמחאה שנועדה להיפרע בחודש אוקטובר 2020. הצדדים שוחחו בטלפון ולאחר מכן, הודיע לה התובע בווטסאפ, כי הוא מסכים למה שהועלה בשיחתם הטלפונית, לפיה הנתבעת תשלם סך של 3,000 ₪ לחודשיים הקרובים, אולם עד ליום 1.12.2020 היא תצא מהדירה. הוא הפנה אותה למשרד של אחד בשם מאור ליפשיץ, שהוא נציג של חברת ניהול שמינה התובע לנהל את הנכס, לצורך חתימה. הנתבעת הסכימה לכך. למרות זאת, היא לא פעלה בהתאם למוסכם והתובע נאלץ לבקש ממנה



פעם אחר פעם שתפגוש את נציג חברת הניהול, כדי לסיים את הפרשה. התכתובת מסתיימת בסוף חודש נובמבר 2020 (ראה עמ' 65, שורות 1191 עד עמ' 66, כולל, בנספח 9).

בעדותו, אישר התובע את הסיכומים בין הצדדים, כאמור, והבהיר כי היה מוכן ללכת לקראת הנתבעת, בתנאי שתעזוב את הדירה, אולם היא סירבה פעם אחר פעם להתפנות מהדירה (עמ' 4 שורות 28 - 35 ועמ' 5 שורות 1 - 7 לפרוטוקול).

9. במקביל, החל מחודש ספטמבר 2020 התנהלה התכתובת מקבילה בווטסאפ בין הנתבעת לבין עינב, אשת התובע (נספח 10 לכתב התביעה). התכתובת משופעת בבקשות של עינב שהנתבעת תיצור איתה קשר ובתחנונים (כך ממש!), שהנתבעת תואיל ותתפנה מהדירה, שכן היא גורמת לתובע ואשתו לנזקים רבים, עקב אי תשלום שכר הדירה. הנתבעת מצדה, המשיכה למשוך זמן, הגיבה באופן קצר ונקודתי בלבד, דרשה שהתובעים יפסיקו לאיים עליה והודיעה שהיא "עושה מלחמות" כדי לצאת מהדירה. התכתובת מסתיימת ביום 29.12.2020, בהודעת הנתבעת ש"אין חדש", כאשר כל אותה תקופה היא ממשיכה לגור בדירה.

10. ביום 13.12.2020 נפגשו עינת והנתבעת. במעמד זה מסרה הנתבעת לעינב סך של 2,800 ₪ וקבלה לידיה שתי המחאות בגין דמי השכירות לחודשים אוקטובר ונובמבר 2019 (עמ' 5, שורות 1 - 7 לפרוטוקול). בניגוד לטענת הנתבעת, התובע או אשתו לא הסכימו כי מאותה עת ואילך יעמדו דמי השכירות על סך של 2,800 ₪. כל שהסכים התובע הוא, שהנתבעת תשלם סך של 2,800 ₪, בתנאי שתפנה את הדירה עד סוף חודש דצמבר 2020 ובמצב דברים זה, יוותר לה גם על דמי השכירות לחודשים אוקטובר ונובמבר 2020. זו הסיבה שעינב אישרה באותה פגישה לנתבעת, על גבי על גבי פתק, כי קבלה ממנה סך של 2,800 ש"ח ולא תתבע אותה בגין חודשים אוקטובר ונובמבר 2020. התובע ואשתו רק רצו שהנתבעת, שלא משלמת דמי שכירות, תעזוב את הדירה, והסכימו לצורך כך להימנע מלתבוע ממנה את דמי השכירות עבור חודשים אוקטובר ונובמבר 2020, ובלבד שתעזוב את הדירה. הנתבעת אכן שילמה, כאמור, סך של 2,800 ₪, אולם לא פינתה את הדירה בסוף אותו חודש, בניגוד להסכמות הצדדים.

11. הנתבעת אשרה בחקירתה הנגדית, כי ביטלה את ההמחאות שנתנה לתשלום דמי השכירות לחודשים אוקטובר עד דצמבר 2020 וכן, לחודשים ינואר, פברואר ומרץ 2021. היא אשרה, שבסך הכל העבירה לידי התובע במהלך תקופה זו סך של 2,800 ₪ בחודש דצמבר 2020 (בפגישה) וסך של 2,800 ₪ בחודש פברואר 2021 (ראה עמ' 4, שורות 22 - 25 ועמ' 6, שורות 30 - 36 לפרוטוקול). הנתבעת נשאלה במפורש, מהו הבסיס לטענה לפיה התובע הסכים להפחית את דמי השכירות לסך של 2,800 ₪ ואישרה, כי לא נחתם הסכם כאמור, לטעמה מפאת שהייתה עסוקה עם אמה החולה (עמ' 6 שורה 36 עד עמ' 7 שורות 1 - 6, לפרוטוקול). בחקירתה הסתבר, כי לא פרעה את ההמחאות, פשוט כי לא יכלה לעמוד בדמי השכירות שנקבעו בהסכם (עמ' 6, שורה 36, עמ' 7, שורות 16 - 17 ועמ' 10, שורה 4 לפרוטוקול).



משנשאלה הנתבעת מדוע ביטלה את ההמחאה בחודש אוקטובר 2020, טענה כי לא הסתדרה עם התובע בעניין הליקויים בדירה ובאותה נשימה, טענה שסוכם ביניהם כי תצא מהדירה וכי לא היה לה כסף לשלם את דמי השכירות (עמ' 7 שורות 14 - 17 לפרוטוקול).

אעיר, כי בכתב ההגנה, כמו גם בחקירתה הנגדית, טענה הנתבעת כי בטלה את יתר ההמחאות מאחר והתובע אמר לבנה שיעבירם לגביה בשוק האפור (עמ' 8, שורות 8 - 19 לפרוטוקול). טענה זו לא הוכחה. ראשית, הנתבעת לא הביאה לעדות את בנה, שהיה שותף לשיחה הנטענת. שנית, על פי תכתובות הווטסאפ, העניין עלה לראשונה רק בסוף חודש נובמבר 2020, ללא קשר לביטול שתי ההמחאות הראשונות (ראה תכתובת ווטסאפ עם עינב מיום 29.11.2020). חשוב מכך - הטענה אבסורדית ואין בה כדי להסביר מדוע בחרה הנתבעת לבטל את ההמחאות בגין דמי השכירות להם התחייבה בהסכם.

הנתבעת הודתה בחקירתה, כי לא עזבה את הדירה עד כה, למרות הסיכום. "מאמציה" ו"חיפושיה" אחר דירה חלופית לא הוכחו בפני בראיה כלשהי. יותר מכך - דבריה בחקירתה כי "אני הולכת לאיפה שמתאים לי ונוח לי. אתה לא יכול לקבוע לי איזה דירה לקחת" (עמ' 9, שורות 29 - 31 לפרוטוקול), מעידים על הילך טיעונה בעניין זה. הנתבעת מחזיקה בדירת התובע - דירה חדשה יחסית, בת 5 חדרים - מבלי לשלם דמי שכירות במשך חודשים ארוכים. גם הטענה לפיה, לא עזבה את הדירה, מאחר והעיריה לא הסכימה לשחררה ללא אישור התובע, חסרת בסיס.

12. מהעדויות שבפני עולה בבירור, כי הנתבעת הפרה את הסכם השכירות הפרה יסודית. היא לא שילמה את דמי שכירות על פי ההסכם והקשתה על תיאום ביקורי נציגי הקבלן ונותני השירותים בדירה, לצורך תיקונים. למרות שהתובע ואשתו הסכימו להפחית בדמי השכירות עבור חודש דצמבר 2020 ולוותר על דמי השכירות לחודשים אוקטובר ונובמבר 2020, בתנאי שהנתבעת תעזוב את הדירה, הפרה הנתבעת גם הסכמות אלו ולא פינתה את הדירה, תוך שהיא צוברת חובות דמי שכירות נוספים. לפיכך, היא אינה יכולה להיתלות בהסכמות אלה.

משהפרה הנתבעת באופן יסודי את הסכם השכירות לאורך תקופה ארוכה, זכאי התובע לסעד הפינוי הנדרש בכתב התביעה.

13. אעיר, שגם אם אניח לטובת הנתבעת, כי התקשתה לשלם את דמי שכירות החודשיים על פי ההסכם, מפאת משבר הקורונה (אף שטענה זו לא הוכחה בראיה כלשהי), אין בכך כדי להועיל לה. ראשית, הנתבעת שכרה את הדירה בשיא משבר הקורונה והיה עליה לקחת זאת בחשבון. שנית, היא לא יכולה להימנע מתשלום דמי השכירות ובאותה עת להמשיך ולהחזיק בדירה. למרות שהתובע עמד על דעתו, כי יש לסיים את ההסכם ולפנות את הדירה, והצדדים אף הגיעו להסכמה בעניין, הנתבעת לא פינתה את הדירה והפרה באופן יסודי את ההסכם. היה על הנתבעת להיערך לכך ולפנות את הדירה כבר לפני מספר חודשים.



14. אני מקבל, אפוא, את התביעה ומורה לנתבעת לפנות באופן מיידי את הדירה ברחוב עופרה חזה 11/9, בקרית מוצקין, הידועה כגוש 10423 חלקה 103, ולהחזיר את החזקה בה לידי התובע, כשהיא נקיה מכל אדם וחפץ.

בנוסף, אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים את אגרת התביעה וכן, שכ"ט עו"ד בסך של 6,500 ₪. סכומים אלו ישולמו בתוך 30 ימים מהיום, שאחרת יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מהיום ועד למועד התשלום בפועל.

המזכירות תמציא העתקים מפסק הדין לצדדים.

ניתן היום, ד' ניסן תשפ"א, 17 מרץ 2021, בהעדר הצדדים.