



ת"פ 35467/12/21 - רות אשכולי נגד מיכל טל פס

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 35467-12-21 אשכולי נ' טל פס

לפני כבוד השופט טל פישמן לוי

התובעת: רות אשכולי

נגד

הנתבעת: מיכל טל פס

פסק דין

1. בפניי תביעה שהוגשה על ידי התובעת, במסגרתה מבוקש להורות לנתבעת לפנות את המושכר ולהשיב את החזקה בנכס לידי התובעת.
2. התובעת היא הבעלים של דירת מגורים בת 4.5 חדרים המצויה ברח' סוקולוב 20, רמת השרון, וידועה כגוש 6417, חלקה 622/2 (להלן: "**המושכר**" / "**הדירה**" / "**הנכס**").
3. הנתבעת היא השוכרת המתגוררת בנכס בהתאם להסכם שכירות שנחתם בין התובעת לבין הנתבעת ובעלה ביום 14.10.2019.
4. בין הצדדים קיימת מחלוקת בדבר חובת הנתבעת לפנות את המושכר לאור טענות להפרות יסודיות של הסכם השכירות וכן ביחס לקיומו או היעדרו של הסכם שכירות בר תוקף. מחלוקת זו הולידה את התביעה דנן.

תמצית טענות הצדדים

טענות התובעת

5. התובעת מבססת תביעתה על טענה להפרה יסודית של הסכם השכירות אשר בגינה הודיעה לנתבעת על סיומה של תקופת השכירות ביום 30.11.2021 ודרשה את פינוי הנכס. לטענת התובעת, שכר הדירה עבור החודשים אוקטובר ונובמבר 2021 לא שולם והשיקים אשר נמסרו לתובעת חוללו וחזרו ללא פירעון. הפרה זו לא תוקנה עד מועד הגשת התביעה, הדירה לא פונתה והנתבעת ממשיכה לגור במקום ללא רשות ובניגוד לדין.
6. עוד מוסיפה התובעת, כי הנתבעת טענה שבאפשרותה לשלם רק את מחציתו של שכר הדירה המתחייב. התובעת מדגישה כי בהתאם להסכם השכירות, הדירה הושכרה לנתבעת ולבעלה ביחד ולחוד, כך שהיא מחויבת מכוח הסכם זה בדמי השכירות המלאים, אף אם הבעל אינו מתגורר בדירה.
7. ביום 16.11.2021 פתחה התובעת תיק הוצאה לפועל שמספרו 509306-11-21 כנגד הנתבעת ובעלה בגין השיקים המחוללים.

טענות הנתבעת

8. ראשית מציינת הנתבעת כי היא אם לילדה קטינה הסובלת מבעיות נפשיות וכי היא מצויה בהליכי גירושין מבעלה. בכתב הגנתה מעלה הנתבעת נסיבות אישיות מורכבות אשר הביאו אותה למצב כלכלי קשה באופן בו נמנעת ממנה האפשרות לשלם את דמי השכירות במלואם כמתחייב מהסכם השכירות.



9. הנתבעת מוסיפה כי היא שוכרת את הנכס משנת 2014, ומשך כ- 7 שנות שכירות לא הועלו כל תלונות או טענות מצדה של התובעת ביחס לתשלום שכר הדירה. הנתבעת הציעה לשלם את חלקה בשכר הדירה, דהיינו מחצית מסך של 5,500 ₪, וזאת עד לפתרון הסוגיה ולאיוון המשאבים בהליך הגירושין המתנהל בבית המשפט לענייני משפחה.

10. עוד טוענת הנתבעת, כי בחודש ספטמבר 2021 מימשה את תקופת האופציה אשר הוענקה לה בחוזה, כך שרשאית היא להתגורר בנכס עד ליום 30.11.2022.

דיון והכרעה

11. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות שהוגשו על ידי הצדדים, שמעתי את טיעוניהם במסגרת דיון שהתנהל בפני, בחנתי ושקלתי את נסיבות העניין, נחה דעתי כי יש להורות על פינוי הנתבעת מהמושכר עד ליום 31.3.2022, וזאת מן הטעמים שיפורטו להלן.

12. תחילה יאמר, כי אין מחלוקת בין הצדדים באשר לאי תשלום מלוא דמי השכירות על ידי הנתבעת. הנתבעת מודה שאינה משלמת את שכר הדירה המלא, שכן אין באפשרותה לשלם את הסכום הקבוע בהסכם לאור הנסיבות אליהן נקלעה, וכי היא מסוגלת לשלם את חלקה בלבד, דהיינו מחצית מדמי השכירות.

13. עוד אוסיף כי אני ערה לטענת הנתבעת לפיה תעשה ככל שניתן על מנת שגם חלקו של הבעל ישולם וכי לאירוע הנוכחי קדמו שנים רבות של מערכת יחסים נעימה וטובה, ללא תלונות קודמות או טענות לעניין תשלום דמי השכירות.

14. מהתמונה שנפרשה בפני עולה כי הנתבעת מצויה במשבר עמוק בחייה האישיים, וכי היא פועלת כמיטב יכולתה על מנת לעמוד בהתחייבותיה. בהקשר זה אציין כי נתתי דעתי לכך שהנתבעת הצביעה על מקורות פרנסה מסוימים ועל קיומם של כספים בחשבונות בנק אשר צפויים להשתחרר עם בירור העניין בבית המשפט לענייני משפחה. כמו כן, אני מקבלת את דבריי ב"כ הנתבעת לפיהם ביום 15.3.2022 קבוע דיון בבית המשפט לענייני משפחה, והנתבעת זקוקה לשהות קצרה לאחר מועד זה.

15. מעבר לכך, השתכנעתי כי המשבר אשר פקד את הנתבעת הוא משבר זמני, כך שיתכן שהתובעת הייתה נמרצת מדי בפתיחת תיק ההוצל"פ ובהגשת תביעתה זו כבר באמצע חודש דצמבר 2021, כאשר מצבה האישי של הנתבעת ידוע לה וכאשר בידיה מספר אפשרויות לגבייה עתידית של התשלומים המתחייבים.

16. בהקשר זה אפנה לדבריו של ב"כ התובעת בפרוטוקול הדיון מיום 26.1.22, עמ' 3 ש' 18-19:

"אם הנתבעת לא יכולה לשלם, יש לי ממי לגבות, יש בעל שמרוויח יפה, יש לו אבא דוקטור, יש את אימא שלה, אז אני לא דואג, אני אוכל לגבות מהם את הכסף."

17. משאלו הם פני הדברים, ועל מנת לאפשר לנתבעת למצות את ההליכים בבית המשפט לענייני משפחה ולסיים את הטיפול בעניינים הכספיים העומדים על הפרק, הגעתי למסקנה לפיה פינוי המושכר יידחה ליום 31.3.2022, כאמור מעלה.

סוף דבר

1. התביעה מתקבלת.

2. ניתן בזאת צו לפיו על הנתבעת לפנות את המושכר מושא התובענה - דירת מגורים בת 4.5 חדרים ברח'



סוקולוב 20 רמת השרון, הידועה כגוש 6417, חלקה 622/2- ולהשיבו לתובעת, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך לנתבעת או למי מטעמה, וזאת לא יאוחר מיום 31.3.2022 בשעה 12:00. יובהר כי השארותה של הנתבעת בנכס עד למועד זה כפופה לכך שתשלם סך של 15,000 ₪ עבור דמי שכירות עד ליום 5.2.22.

3. **יובהר כי תביעה זו עניינה בפינוי המושכר בלבד, כאשר את טענותיהם הכספיות של הצדדים רשאים הם להביא בהליך נפרד בפני הגורם הרלוונטי.**

4. הנתבעת תישא בהוצאות בסך 5,000 ₪ לטובת התובעת.

ניתן היום, ל' שבט תשפ"ב, 01 פברואר 2022, בהעדר הצדדים.