



ת"פ 54829/07/22 - קרן מור מסלתי נגד לירון בראל

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 54829-07-22 מור מסלתי נ' בראל

לפני כבוד סגנית הנשיא, השופטת כרמלה האפט
התובעת: קרן מור מסלתי
נגד
הנתבעת: לירון בראל

פסק דין

תביעה לפינוי מושכר חופשי בטענה על פיה הנתבעת הפרה את הסכם השכירות שנכרת עמה, הפרות מרובות ומהותיות - ובכלל כן, איחור בתשלום דמי השכירות, לא העמידה בטוחות כמתחייב מן ההסכם, לא ביטחה את תכולת המושכר וביטוח צד ג' כפי שהיה עליה לעשות, לא העבירה על שמה את חשבונות השימוש השוטף במושכר וחמקה מתשלומי ועד הבית - באופן המקנה לתובעת עילה לביטול הסכם השכירות ופינוי מן המושכר.

הנתבעת משיבה לטענות כי במועד הגשת התובענה קיבלה התובעת לידיה את דמי השכירות עד סוף שנת 2022 וכן את דמי השכירות עבור חודש השכירות האחרון בהתאם להסכם, הוא חודש מרץ 2023, וכי באותה עת לא הייתה מצויה בשום הפרה שהיא של הסכם השכירות. עוד היא משיבה כי ביום 4/7/2022 אף שלחה לה התובעת הודעה קולית, ממנה ניתן להסיק רק ואך ורק על פתיחת דף חדש ביחסי הצדדים ומחילה בעניין כלל ההפרות הנטענות, אלא שזמן לא רב לאחר מכן, הגישה נגדה את התובענה שבנדון.

משכך היא מבקשת להורות על דחיית התובענה תוך חיוב התובעת בהוצאותיה.

דין התביעה להידחות, לאחר שאין להבין את ההודעה הקולית ששלחה התובעת לנתבעת, אלא על דרך מחילה על הפרות העבר והסכמה על המשך ההתקשרות.

לא כל שכן, בהינתן כי התובעת לא הוכיחה כי במועד הגשת התובענה, היא העת הרלוונטית, הייתה הנתבעת מצויה בהפרת הסכם השכירות, למעט קיומו של חוב סך אלפי שקלים בודדים, שאין די בו כדי להצדיק פינוי כמבוקש.

רקע וטענות הצדדים



1. דירה מספר 10 המצויה ברחוב יחזקאל שטרייכמן 13 בתל-אביב וידועה כגוש 6884, חלקה 31, חלקת משנה 10 (להלן: "**המושכר**"), המצויה בבעלות התובעת, ואשר הושכרה לנתבעת - אם חד-הורית ל-3 ילדים קטינים - לתקופה שראשיתה ביום 23/3/2021 וסיומה ביום 23/3/2023 (להלן: "**הסכם השכירות**").
2. טוענת התובעת כי יש להורות על פינוי הנתבעת מן המושכר ללא דיחוי, לאחר שזו הפרה את הסכם השכירות, מספר רב של הפרות מהותיות, המקנות לה עילה לביטול ההסכם ובכלל כך איחורה בתשלום דמי השכירות, לא העמידה בטוחות כמתחייב מן ההסכם, לא ביטחה את תכולת המושכר וביטוח צד ג' כפי שהיה עליה לעשות, לא העבירה על שמה את חשבונות השימוש השוטף במושכר וחמקה מתשלומי ועד הבית.
3. עוד היא טוענת כי הגם שבעת הגשת התובענה דאגה כבר הנתבעת להעברת חשבונות השימוש השוטף על שמה, היא נותרה חייבת לה סך של כ- 25,000 ₪ [שורה 241-243 לתמליל הדיון] המתווסף להפרות הנוספות שלא באו על תיקון.
4. מנגד טוענת הנתבעת כי בעת הגשת התובענה ביום 26/7/2022 לא רק שלא הייתה מצויה בכל הפרה שהיא של הסכם השכירות, אלא שאף העבירה לתובעת ביום 22/6/2022, את דמי השכירות עבור 6 חודשים מראש, משמע, עד סוף חודש דצמבר; ואף העבירה על שמה את כלל חשבונות השימוש השוטף, למעט חשבון ועד הבית, שאיננו ניתן להעברה משם הבעלים.
5. הנתבעת כופרת בטענות התובעת ביחס להפרות הנוספות הנטענות של הסכם השכירות ומוסיפה כי מסרה בידי התובעת שטר חוב כנדרש; וכי האחרונה גם ויתרה לה על ביטוח צד ג' לאחר שהסבירה כי המושכר מבוטח. לטענתה, דמי השכירות שולמו על ידה, חלקם באמצעות העברה בנקאית וחלקם במזומן, לבקשת התובעת עצמה.
6. עיקר יהבה שמה הנתבעת על הטענה לפיה בהתאם להודעה קולית ששלחה לה התובעת ביום 4/7/2022 על פיה, במילותיה של התובעת עצמה:
"אז יוצא בעצם שאת צריכה להחזיר לי רק את ה- 9,850 ₪, שזה תאכלס מה ששילמתי על אהה, נו על הועד בית. אם את רוצה אני אשלח לך את זה שוב, גם את הפירוט וגם את התשלום. **יאללה סגרנו את זה עד עוד שישה חודשים נדבר, ביי נשמה. אז תגידי לי רק איך את רוצה, אם את רוצה להעביר לי פעם בחודש, שלושה חודשים זה גם בסדר.**" [ההדגשה שלי, כ.ה.] (להלן: "**ההודעה הקולית**") (צורף גם כקובץ שמע, נספח 2 בהחסן ניד).
ניתן להסיק רק, ואך ורק כי התובעת מחלה לה על טענות קודמות כנגדה וכי הצדדים פתחו דף חדש ביחסיהן.
7. משכך היא מבקשת לדחות את התביעה ולחייב את התובעת בהוצאות לדוגמא בהינתן חוסר תום הלב המגולם בעובדה על פיה התובעת לא הזכירה כלל בכתב התביעה את התשלום מראש אותו קיבלה בגין דמי השכירות.



דין והכרעה

8. הנטל להוכחת התובענה מוטל על כתפי התובעת.
9. חרף טענותיה הקשות כלפי הנתבעת והתנהלותה; חרף צבר התכתבויות ווטסאפ שהוחלפו ביניהן, המעלה עדות לטענותיה אלה, שאת חלקן (המתייחס לעניין העברת חשבונות השימוש השוטף על שמה) אף מאשרת הנתבעת אגב התנצלות (נספח 5 לכתב התביעה); חרף צבר התכתבויות נוסף שבו ביטוי לטענות נוספות כלפי הנתבעת, המוכחות על ידה במענה להן (נספח 6 לכתב התשובה); וחרף טענתה כי הנתבעת נותרה חייבת לה סך של עשרות אלפי שקלים (טענה בעדותה בפניי, העומדת בסתירה לנטען בכתב התביעה, על פיו חובה של הנתבעת עומד על סך של 12,160 ₪), שלחה התובעת לנתבעת את ההודעה הקולית, ממנה עולה כי "יאללה סגרנו את זה עד עוד שישה חודשים נדבר".
10. אינני יכולה להבין התנהלות זו, שבאה חרף טענות התובעת לפיהן הנתבעת מיררה את חייה ואמללה אותם (סעיף 13, 28, 29, לכתב התביעה, סעיף 5 לכתב התשובה), אלא על דרך מחילה על כל טענותיה, גם אם היה בהן ממש, שאם לא כן, מצופה היה כי תחזור על כלל טענותיה הנותרות, לאחר העברת התשלום בגין דמי השכירות עד חודש דצמבר 2022. אגב, כפי שעשתה בפתח ההודעה הקולית, עת ציינה מהו החוב הנותר.
11. במאמר מוסגר יצוין כי הגם שהתובעת מתייחסת, בהודעה הקולית, לחוב נותר בסך של 9,850 ₪, אין מחלוקת בין הצדדים כי הנתבעת זכאית להחזר מן התובעת בסך המגיע כדי כ- 5,000 ₪, מה שמותיר את החוב המוסכם על סך של אלפי שקלים בודדים, סכום שאין בו כדי הצדקה לסעד הפינוי המבוקש.
- כך גם אם מוסיפים על האמור חוב נוסף נטען נוסף למי-אביבים בסך של 2,410 ₪ (סעיף 42 לכתב התביעה). חישוב זה אף עומד בסתירה לטענת התובעת לפיה הנתבעת נותרה חייבת לה עשרות אלפי שקלים בגין חשבונות עבור שימוש שוטף במושכר אותם שילמה עבורה (סעיף 10 לכתב התשובה), ושומט את הקרקע תחתיו.
12. האמור מתווסף על העובדה לפיה הלכה למעשה, התובעת לא הביאה ראיות שיתמכו בטענתה לתשלום דמי שכירות באיחור, או לטענה כי מעולם לא קיבלה תשלום דמי שכירות במזומן, למעט תשלום חד-פעמי.
- לא רק זאת, אלא שהודעה קולית נוספת שהוגשה כראיה על ידי הנתבעת, מלמדת, שוב, בקולה של התובעת כי זו מבקשת מן הנתבעת, ממש כטענת האחרונה, לחתום על חוזה סטנדרטי לפיו דמי השכירות עומדים על סך של 5,000 ₪ (סעיף 41 לכתב ההגנה ונספח 11 בהסן הנייד), ותומכת אפוא בטענתה לפיה, לבקשת התובעת שילמה לה סך של 5,000 ₪ בהעברה בנקאית ואת יתרת דמי השכירות במזומן.
- מובן שטוב הייתה עושה הנתבעת לו הייתה מצרפת כראיה אסמכתה לכלל התשלומים שהועברו על ידה באמצעים דיגיטליים לתובעת, אלא שהנטל להוכחת אי התשלום מוטל כאמור על התובעת, אשר לא הביאה את הראיות הדרושות להוכחת אי התשלום, ראיות שגם יסתרו את הודעתה הקולית הנוספת.



13. מתווספת לכך גם העובדה על פיה אין מחלוקת בין הצדדים כי במועד הגשת התובענה, הועברו כבר כל חשבונות השימוש השוטף על שמה של הנתבעת, למעט חשבון ועד הבית שאיננו ניתן להעברה על שם שוכרים.

14. ומתווספת לכך גם העובדה על פיה התובעת לא הוכיחה את טענתה לפיה הנתבעת לא המציאה לה את הביטוחונות הדרושים על פי הסכם השכירות ולא סתרה את הטענה לפיה ויתרה על ביטוח צד ג'.

בהקשר זה אפנה להודעת ווטס אפ על פיה מאשרת התובעת כי יש לה ביטוח על המושכר כך שעל הנתבעת לאפשר להם לבוא לתקן את הדרוש ובלשון ההודעה, המהווה מענה לטענת הנתבעת כלפי התובעת על פיה: "כל הבית מזילות ורטיבויות קרן":

"תגידי לי מה קורה לך יש לי ביטוח שאני משלמת כל חודש, הפעלתי אותו, תני להם לבוא לתקן" (עמ' 8 לכתב התשובה, נספח 1).

אני ערה בהקשר זה להודעת ווטסאפ ששלחה התובעת לנתבעת, נספח 6 לכתב התשובה, עמ' 37, אולם זו נשלחה לה לאחר הגשת התובענה, ביום 31/7/2022, וככזו, מניעה אינם חפים מספק.

15. לא הוכח גם כי מאז מועד המחילה, ביום 4/7/2022 ועד מועד הגשת התובענה ביום 26/7/2022, הפרה הנתבעת את הסכם השכירות הפרה כלשהי. לא כל שכן הפרה מהותית שיכולה הייתה לאיין את המחילה ואת השבת היחסים לתיקונם.

16. מכלל האמור עולה כי עוד קודם למועד הגשת התובענה, תיקנה הנתבעת כל הפרה בה הייתה מצויה, העבירה את חשבונות השימוש השוטף במושכר על שמה ואף שילמה את דמי השכירות מראש עבור מחצית השנה שלאחריו.

מכלל האמור עולה עוד כי למעט ההפרות שתוקנו, לא עלה בידי התובעת להוכיח את טענותיה בעניין של הפרות נטענות נוספות ומכל מקום כי אף אם כטענתה, היא עצמה מחלה על הפרות אלו.

17. תוצאת האמור, אני מוצאת לדחות את התביעה.

18. עם זאת וכאשר ברור כי הנתבעת עוד חייבת לתובעת סך של אלפי שקלים בודדים בגין דמי ועד הבית,; כאשר אף לשיטתה, השתתה בהעברת חשבונות השימוש השוטף על שמה; ונוכח המשקל שניתן גם למחילת התובעת על ההפרות הנטענות, אותן אלה שהוכחו, אינני מוצאת לעשות צו להוצאות.

כך הגם שבטענת ב"כ הנתבעת כנגד העובדה על פיה התובעת לא גילתה בכתב התביעה דבר על אודות תשלום דמי השכירות מחצית השנה קדימה, יש ממש.

מזכירות בית המשפט תמצית לצדדים העתק פסק הדין, כחוק.

ניתן היום, ז' חשוון תשפ"ג, 01 נובמבר 2022, בהעדר הצדדים.