



ת"פ 5496/11/22 - סימונה זהריה הלנה נגד איב פדידה

בית משפט השלום בחיפה

תפ"מ 5496-11-22 סימונה זהריה נ' איב פדידה
תיק חיצוני:

בפני **כבוד השופטת סיגלית מצא**
התובעת: **סימונה זהריה הלנה**
נגד
הנתבע: **איב פדידה**

פסק דין

1. בפניי תביעה לפינוי מושכר.

ההליך

2. ביום 2.11.2022 הגישה התובעת תביעה לפינוי מושכר. התביעה הוגשה על פי תקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן: "תקנות סדר הדין האזרחי"). המושכר הנו דירה ברחוב לאון בלום 28 בחיפה (גו"ח 10870/109/40, להלן: "המושכר").

3. לטענת התובעת בכתב תביעתה, שכר ממנה הנתבע את המושכר, בהתאם להסכם שכירות משנת 2021 (הסכם שכירות מיום 5.9.2021 צורף כנספח ת'3 לכתב התביעה, להלן: "תקופת השכירות הקודמת"). ביום 28.9.2022 נכרת הסכם שכירות נוסף בין הצדדים, לתקופה של 12 חודשים, החל מיום 1.10.2022 (נספח ת'2 לכתב התביעה, להלן: "תקופת השכירות הנוכחית").

4. בהסכם השכירות מיום 28.9.2021 הועמדו דמי השכירות על 2,300 ₪ לחודש, אשר "ישולמו מדי חודש ומראש בעבור כל חודש שכירות".

עוד הוסכם כי הסכום כולל תשלום דמי ועד בית, ואלה ישולמו על-ידי המשכירה (סעיף 4 להסכם). עוד סוכם כי השוכר (הנתבע) יישא בכל החיובים הנובעים משימוש במים, חשמל, טלפון, גז וארנונה (סעיפים 5(א) ו-6(א) להסכם השכירות מיום 28.9.201).

5. לעניין פינוי המושכר נקבע כי זה יהיה בתום תקופת השכירות (סעיף 10 להסכם). לא נקבעו הוראות המזכות את המשכירה לקצר את תקופת השכירות.

6. לעניין תרופות נקבע "לא קיים השוכר תנאי מתנאי הסכם זה או התחייבות כלשהי המוטלת עליו על פי הסכם



זה או לא קיים אותם במועד, זכאי המשכיר או בא כוחו, מבלי לפגוע בכל זכות שבידם, לבטל את ההסכם ובין היתר לתבוע פינוי מידי של הדירה" (סעיף 19 להסכם השכירות מיום 28.9.2021).

7. כאמור, תקופת השכירות הנוכחית החלה ביום 1.10.2022.

לטענת התובעת בכתב תביעתה (שהוגש, כאמור, ביום 2.11.2022), החל מחודש אוקטובר 2022 חדל הנתבע לשלם דמי שכירות במועדם ובשלמותם. כן צבר הנתבע חוב לועד הבית ולחברת החשמל.

8. משכך, הוגשה ביום 2.11.2022 התביעה לפינוי הנתבע מהמושכר.

9. משלא הוגש כתב הגנה, הוגשה ביום 5.12.2022 בקשה למתן פסק דין בהיעדר הגנה. בו ביום ניתן פסק דין.

10. ביום 11.12.2022 הגיש הנתבע בקשה לביטול פסק הדין. בהחלטתי מיום 18.12.2022 נעתרתי לבקשה, כפוף לתשלום דמי שכירות בגין החודשים דצמבר 2022 וינואר 2023, הוצאות התובעת בסך ₪ 1,200 והגשת כתב הגנה.

11. משמולאו התנאים, הוריתי בהחלטתי מיום 12.1.2023 על ביטול פסק הדין והתביעה נקבעה לדיון ביום 22.1.2023.

12. במועד שנקבע נחקרו התובעת והנתבע וב"כ הצדדים סיכמו טענותיהם.

טענות הצדדים

13. לטענת התובעת, לא שולמו דמי השכירות החודשיים בגין חודשים אוקטובר-נובמבר 2022, לא הועבר מונה החשמל על שם הנתבע ולא שולם החוב שנצבר בגין השימוש שעשה הנתבע במושכר. כמו כן לא שילם הנתבע את חובו לועד הבית בגין תקופת השכירות הקודמת.

די בכל אחד מאלה בכדי להביא לקבלת התביעה.

14. עוד טענה התובעת כי הטענה לתשלום דמי השכירות במזומן הנה טענה מסוג "הודאה והדחה", אשר יש בה להעביר את נטל השכנוע אל כתפי הנתבע.

15. לטענת הנתבע, החוב לחברת החשמל וכן לועד הבית מתייחסים לתקופת השכירות הקודמת, ולפיכך אינם יכולים להוות עילה לקבלת הסעד הנתבע. הנתבע הפנה לכך שבמסגרת ההסכם לא התחייב הנתבע להעביר את מונה החשמל על שמו ואף טען כי התובעת יכולה להעבירו בעצמה.

16. עוד טען הנתבע כי שילם את דמי השכירות בגין החודשים אוקטובר ונובמבר 2022, כמקובל בין הצדדים, במזומן, באמצע החודש, לאחר שהופקדה לחשבונו קצבת הבטחת ההכנסה אותה הוא מקבל מהמוסד לביטוח לאומי.

עמוד 2



17. הנתבע הוסיף כי אינו מתכחש לחובותיו וכי ידאג לסילוקם, אולם הוא נדרש לשם כך לארכה, נוכח העובדה כי הנו הורה יחיד המגדל את בנו הקטין בכפו וחי מקצבת הבטחת הכנסה. עוד טען הנתבע כי התובעת הודיעה לו כי החליטה למכור את המושכר, וזה הטעם האמיתי להגשת התביעה.

דין והכרעה

18. המחלוקת העובדתית היחידה בין הצדדים נוגעת לתשלום דמי השכירות לחודשים אוקטובר-נובמבר 2022. לעניין זה צירף הנתבע לבקשה לביטול פסק הדין דפי חשבון המתעדים את התנועות בחשבון הבנק שלו, ומהם עולה כי לאחר הפקדת קצבת אבטחת ההכנסה לחשבונו (באמצע החודש), נהג למשוך סכום של למעלה מ-3,000 ₪ במזומן. כך מדי חודש בחודשו. סכום זה שימש, לטענתו, לתשלום דמי השכירות במזומן לתובעת.

19. מנגד, צירפה התובעת לתגובתה לבקשה לביטול פסק הדין הודעת WhatsApp של הנתבע לתובעת מיום 13.10.2022 במסגרתה נכתב:

"מוניקה יקרה, בוקר טוב ממי בבקשה עוד טיפה סבלנות, ממש לא בכוונה העיכוב שלי בתשלום אבל מבטיח שהיום אני מגיע אלייך מבטיח ושוב סליחה לא בזדון ממש בלתי כוונה, תודה".

כן צורפה הודעה מיום 18.10.2022 של הנתבע לתובעת:

"בוקר טוב, היום בצהריים אני משתחרר מרמב"ם, הייתי מאושפז בגלל הסכרת התעלפתי, יש לי את הכסף שלך מוכן אצלצל אלייך לפני שאגיע, חג שמח".

20. בעדותו טען הנתבע כי דמי השכירות לחודש אוקטובר 2022 שולמו ביום 13.10.2022, כאמור בהודעה ששלח לתובעת. כך גם דמי השכירות ביחס לחודש נובמבר, ששולמו ביום 13.11.2022 או סמוך לכך, עם קבלת קצבת אבטחת ההכנסה.

אשר לתשלום אליו מתייחסת ההודעה מיום 18.10.2022, טוען הנתבע כי מדובר בתשלום בגין חשבון הגז, ולא דמי השכירות החודשיים.

21. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים בעניין זה, אני מקבלת את גרסת הנתבע. ואנמק.

א. בעדותה אישרה התובעת כי דמי השכירות שולמו לה במזומן, באמצע החודש. כך ביחס לתקופת השכירות הקודמת, וכך ביחס לתקופת השכירות הנוכחית. עוד ציינה כי ניהלה רישום ביחס לתשלומים. דא עקא, רישום זה לא צורף לכתב התביעה (עמ' 3, ש' 20-6). הלכה היא כי מקום בו בעל דין נמנע מהבאת ראיה או מזימון עד רלבנטיים, חזקה היא כי אילו היה עושה כן היה הדבר פועל לרעתו (ע"א 548/78 שרון נ' לוי, פ"ד לה(1) 736, 760 (1980); ע"א 465/88 הבנק למימון ולסחר בע"מ נ' מתתיהו, פ"ד מה(4) 658, 651 (1991); ע"א 548/78



אלמונית נ' פלוני, פ"ד לה (1) 736, 760 (1980).

ב. כתב התביעה הוגש ביום 2.11.2022 - חודש בלבד לאחר תחילת תקופת השכירות הנוכחית. בסעיף 7 לכתב התביעה נטען כי "החל מחודש אוקטובר 2020 (צ.ל. 2022) החל לפגור בתשלומי השכירות....". מכאן, שגם על פי גרסת התובעת בכתב תביעתה, שולמו דמי השכירות בגין חודש אוקטובר 2022, גם אם באיחור. לא נעלם מעיני כי בסעיף 11 לכתב התביעה נטען כי הנתבע לא שילם דמי שכירות בגין חודשים אוקטובר ונובמבר 2022, אולם אין אלא לתמוה על טענה זו לפחות ביחס לחודש נובמבר 2022, בשים לב לכך שהתובעת העידה כי הוסכם בין הצדדים כי דמי השכירות שולמו לקראת אמצע החודש.

ג. לתגובה לבקשה לביטול פסק הדין צורפה הודעה של הנתבע לתובעת מיום 13.10.2022, לפיה דמי השכירות ישולמו באותו יום. כן צורפה הודעה נוספת מיום 18.10.2022 אשר הצדדים חלוקים בשאלה האם היא מתייחסת לדמי השכירות (כטענת התובעת) או חשבון גז (כטענת הנתבע). בין אם כך ובין אם כך, לא צורפה והדעה נוספת המעידה על כך שהתשלום לא בוצע. במאמר מוסגר יצוין כי גרסת התובעת מוצאת חיזוק מסוים בקבלה של ועד הבית מיום 18.10.2022 (נספח ג' לכתב ההגנה) המעידה על קבלת דמי ועד בית עבור שלושה חודשים. התשלום בוצע בשיק של התובעת מיום 1.10.2022.

ד. אני דוחה את טענת התובעת כי טענת הנתבע כי שילם את דמי השכירות מהווה טענה מסוג "הודאה והדחה". הודאה והדחה מחייבת הודאה של הנתבע בכלל העובדות המהוות את עילת התביעה בתוספת עובדה/ות נוספ/ות - הן ההדחה - השוללות מהתובעת את הסעד הנתבע (לעניין זה ר' עניין זה ר' פסק הדין בע"א 11100/02 רונן חצור נ' ניסים דותן (16.02.2004) והאסמכתאות המובאות שם). בענייננו, לעומת זאת, קיימת מחלוקת בין הצדדים בשאלת תשלום דמי השכירות.

אף אין בפסק הדין אליו הפנתה התובעת (ת"א 38110-08-20) בכדי לתמוך בטענתה. באותו פסק דין לא נקבע כי הטענה לתשלום במזומן הנה טענה מסוג "הודאה והדחה", אלא כי הטענה כי לא שולמו דמי שכירות הנה טענה שלילית, שנטל ההוכחה לגביה הנו מוקטן. יתר על כן, באותו עניין צוין, בין השאר, כי הנתבעים לא הציגו כל אסמכתא בדבר משיכת כספים במזומן לצורך תשלום דמי השכירות ואף לא העלו את הטענה במסגרת חילופי התכתבויות בין הצדדים עובר להגשת התביעה - בשונה מענייננו.

22. אשר על כן, התובעת לא עמדה בנטל להוכיח טענתה כי לא שולמו דמי שכירות בגין החודשים אוקטובר ונובמבר 2022. דמי השכירות בגין החודשים דצמבר 2022 וינואר 2023 שולמו בהתאם להחלטתי.

23. כעולה מעדות הנתבע, הוא אינו חולק על כך שבגין השימוש במושכר צבר חוב לחברת החשמל ולוועד הבית. דא עקא, לטענת הנתבע הוא זקוק לארכה לשם הסדרת החוב נוכח מצבו הכלכלי הקשה והיותו הורה יחיד לקטין. מנגד טוענת התובעת, כי דמי השכירות מהווים חלק מהכנסתה וכי אין להיעתר לבקשת הנתבע.



24. החוב לוועד הבית מתייחס לתקופת השכירות הקודמת (8 חודשים לטענת התובעת ו-6 חודשים לטענת הנתבע) - באשר בהתאם להסכם השכירות מיום 28.9.2022, התובעת היא שנושאת בתשלום דמי ועד הבית. ברי כי חוב שנוצר בתקופת השכירות הקודמת, ולמרות קיומו הוארך הסכם השכירות, אינו יכול להוות עילה לביטול הסכם השכירות.

25. אשר להעברת המונה על שם הנתבע בחברת החשמל, צודק הנתבע בטענתו כי אין הוראה בעניין זה בהסכם השכירות.

יחד עם זאת, החוב לחברת החשמל נצבר (בחלקו) גם בגין תקופת השכירות הנוכחית, כעולה מ"תמצית החוב" שצורפה כנספח ג' לתגובת התובעת לבקשת הנתבע לביטול פסק הדין. למרות זאת, אין גם בו, לטעמי, להוות עילה לביטול הסכם השכירות. ואסביר.

26. סעיף 2 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") קובע כי זכות "בעלות במקרקעין היא הזכות להחזיק במקרקעין, להשתמש בהם ולעשות בהם כל דבר וכל עסקה בכפוף להגבלות לפי דין או לפי הסכם".

לתובעת, כבעלת המושכר, הזכות להחליט אם להשכירו לנתבע אם לאו.

27. ואולם, זכות הבעלות, ככל זכות, אינה בלתי מוגבלת. בין השאר עשויה זכות הבעלות להיות מוגבלת על-ידי חובת תום הלב החלה על בעל הזכות. לעניין זה קובע סעיף 14 לחוק המקרקעין כי: "בעלות וזכויות אחרות במקרקעין, אין בהן כשלעצמן כדי להצדיק עשיית דבר הגורם נזק או אי נוחות לאחר" (לעניין זה ראו פסק הדין ברע"א 6339/97 רוקר נ' סלומון, פ"ד נה(1) 199 ופסק הדין ברע"א 8186/07 נאווה כרמל נ' ראול ינקוביץ (1.1.2008), פסקה 6, ביחס לתביעת דיירים להריסת בניה בלתי חוקית שנבנתה ברכוש המשותף; רע"א 1017/97 יצחק רידלביץ נ' יצחק מודעי, פ"ד נכ(4) 625, 632 ביחס לפירוק שיתוף במקרקעין על דרך מכר בעין; ת"א (ת"א) 52856-10-19 אהובה כהן ואח' נ' משה גיבלי, פסקה 26 (7.2.2021) ביחס להתנגדות לתכנית פינוי בינוי; אריאל רוזן-צבי, שימוש לרעה בזכות מקרקעין (לפרשנות סעיף 14 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969), עיוני משפט ד 651, 669-670 (1975); ע"א 782/70 שושנה רדומילסקי נ' יצחק פרידמן, פ"ד כה(2) 523, 530 (1971) ביחס להעברת כבל טלוויזיה מהמושכר דרך חצר הבעלים. בית המשפט העליון דחה את הערעור תוך שקבע כי: "אין להתיר את השימוש בזכות הבעלות כעילה לגרום נזק או אי נוחות אפילו למסיג גבול, מקום שהשימוש בעילה זו אינו דרוש באורח סביר למימוש זכות הבעלות עצמה או למטרה חוקית אחרת").

28. מורם מהאמור עד כה כי יש ויגבלו הסעדים להם זכאי בעל זכות קניינית, מכוחו של עיקרון תום הלב, גם מקום בו נפגעה הזכות הקניינית. ואולם, נוכח מעמדה הרם של זכות הקניין, עת נשקלת הגבלה כאמור, על בית המשפט לשוות לנגד עיניו את השיקולים המנוגדים תוך "שימוש זהיר בשיקול-דעתו, וזאת בראש ובראשונה בשים לב למעמדה המיוחד של זכות זו כזכות חוקתית בשיטתנו המשפטית. הנה כי כן, אף שמעמדה המיוחד של זכות הקניין אינו מקנה לה חסינות מפני החלת עקרון תום הלב גם באותם מקרים שבהם נדרשת הגנה על הזכות מפני פגיעה בה, מחייב מעמדה הרם גישה מתונה מצד בית המשפט בבואו להגביל את אפשרות מימושה" (ע"א 8661/10 יוסף נעמה נ' תמר טורקיה, פסקה 12 לפסק הדין (19.2.2012) (להלן: "פסק הדין בעניין נעמה")).

29. בפסק הדין בעניין נעמה עמדה כב' השופטת א' חיות (כתארה אז) על השיקולים שיש לשקול בעת בחינת



תביעה להגבלת זכות קניינית בשל חוסר נוחות לה טוען הצד שכנגד כדלקמן:

"יש להביא בחשבון בהקשר זה את אופיו ומעמדו של האינטרס הנפגע, קרי: טיבה של הזכות הקניינית שמכוחה הוגשה התביעה. כמו כן, עמד הנשיא ברק על הצורך ליתן ביטוי בהקשר זה למהות היחסים המתקיימים בין בעל הקניין לבין זולתו, בהדגישו כי 'לא הרי מעמדו של תום-הלב ביחסים בין בעל קניין לזר, כהרי מעמדו של תום-הלב ביחסים בין בעל קניין לשותפו; לא הרי פגיעה על-ידי אדם שהקשר עמו הוא חד-פעמי (כגון מסיג גבול מזדמן) כהרי פגיעה על-ידי אדם שהקשר עמו נמשך (כגון דייר בבית משותף)'. לבסוף ציין הנשיא ברק את הצורך לבחון את היקף הפגיעה בזכות הקניין בנסיבות המקרה, כמו גם את מצבו הנפשי של הפוגע (עניין רוקר, 281-279). ברוח דומה קבע השופט י' טירקל באותה פרשה את השיקולים העיקריים אשר לדעתו ראוי שינחו את הפעלת שיקול-דעתו של בית המשפט במקרים כגון אלה בציינו:

'השיקול הראשון הוא עוצמתה של הזכות הקניינית שנפגעה: האם מדובר בזכות במקרקעין או במיטלטלין והאם מדובר בבעלות או בזכות אחרת, חלשה הימנה. השיקול השני הוא עוצמתה של הפגיעה בזכות, לרבות היקף הפגיעה ומשך הפגיעה. השיקול השלישי - משני בחשיבותו לקודמיו - הוא עוצמת התוצאות של הסרת הפגיעה לגבי הפוגע בזכות. השיקול הרביעי הוא התנהגותם של בעלי-הדין' (שם, 242). " (שם, פסקה 13 לפסק הדין)

30. בענייננו, הזכות הקניינית אותה מבקשים להגביל היא זכות הבעלות, היא הרמה מבין הזכויות הקנייניות; הצדדים אינם זרים זה לזה (הנתבע מתגורר במושכר למעלה משנה), אך אינם שותפים; לא מדובר על קשר חד פעמי אך גם לא על קשר קבוע; התקופה עד תום תקופת השכירות הנה חצי שנה.

ועוד, למרות שהנתבע צבר חוב לועד הבית ולחברת החשמל בגין תקופת השכירות הקודמת - התקשרה עמו התובעת בהסכם שכירות נוסף ביחס לתקופת השכירות הנוכחית (הוא ההסכם מיום 28.9.2022). אין בהסכם כל הוראה לעניין הסדרת החוב או מועדו. בנסיבות אלה, אין להישמע לטענה בעניין זה המועלית כחודש לאחר תחילת תקופת השכירות הנוכחית.

31. אשר על כן, אני קובעת כי אין בחוב לועד הבית או לחברת החשמל בכדי להוות הפרה המצדיקה ביטול של ההסכם. יחד עם זאת, צודקת התובעת בטענתה כי אין להשית עליה חיובים אשר הוטלו במסגרת ההסכם על הנתבע (וכאמור, הנתבע אינו חולק על כך).

32. לאחר ששקלתי כל אלה, אני מורה כדלקמן:

א. ניתן בזאת צו פינוי **מותנה** המורה לנתבע לפנות את המושכר עד יום 1.5.2023;

ב. ככל וימציא הנתבע לתובעת, עד יום 15.4.2023, אישור המעיד על היעדר חוב לחברת החשמל, היעדר חוב לועד הבית וכן יעמוד בתשלום דמי השכירות החודשיים (עד יום



15.4.2023) - ידחה מועד הפינוי עד לסוף תקופת השכירות;

ג. דמי השכירות החודשיים יועברו לחשבון הבנק של התובעת, בהתאם לפרטים שימסור ב"כ התובעת לב"כ הנתבע. ככל ומעדיפה התובעת כי דמי השכירות ישולמו במזומן, תמסור התובעת לנתבע קבלה המעידה על ביצוע התשלום ומועדו.

ד. בשים לב לכך שהתביעה התקבלה בחלקה הקטן בלבד, יישא כל צד בהוצאותיו.

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

ניתן היום, כ"ט טבת תשפ"ג, 22 ינואר 2023, בהעדר הצדדים.