



ת"פ 61942/05/22 - שרה נסל יעקובוביץ נגד אלכס ירדן אלאמר

בית משפט השלום בכפר סבא

תפ"מ 61942-05-22 נסל יעקובוביץ נ' אלאמר
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופט שרון דניאלי
תובעת	שרה נסל יעקובוביץ
נגד	
נתבעת	אלכס ירדן אלאמר

פסק דין

- מונחת לפניי תביעה לפינוי מושכר של דירה ברח' דרך רמתים 40/14 בהוד השרון הידועה כגוש 6455 חלקה 411 תת חלקה 22 (להלן - הדירה).
 - בתמצית, התובעת טענה בכתב התביעה שהוגש ביום 24.5.22 כי הנתבעת הינה שוכרת של הדירה החל מיום 25.4.18, על פי הסכם שכירות ממועד זה שהוארך עד ליום 24.4.20, וכי הנתבעת המשיכה להתגורר בדירה, בהסכמת התובעת עד ליום 24.4.22.
 - טרם המועד הנטען לסיום ההסכם, הודיעה התובעת לנתבעת כי עליה לפנות את הדירה, אך היא לא עשתה כן. כן טענה התובעת כי הנתבעת הפרה הפרות בוטות של ההסכם בין הצדדים.
 - הנתבעת לא הגישה כתב הגנה, וביום 10.7.22, יום אחד בלבד טרם הדיון בתביעה (11.7.22), שלחה לבית המשפט "בקשה בכתב", בה ציינה כי היא סובלת ממחלה קשה, אם כי היא משלמת את כל תשלומי השכירות במועד, וכי התשלומים לרשויות לא שולמו לנוכח העובדה כי היא ממתינה להחלטת הרשויות בדבר הנחות לה היא זכאית.
- כן טענה הנתבעת כי הדירה אינה ראויה למגורים בשל ליקויים רבים בה.
- להלן אסקור ביתר פירוט את טענות הצדדים וראיותיהם.

טענות הצדדים וראיותיהם

- התובעת טענה בכתב התביעה כדלקמן:
 - הצדדים חתמו ביום 24.4.18 על הסכם שכירות בלתי מוגנת לתקופה של שנה אחת, ותוקפו הוארך בשנה נוספת עד ליום 24.4.20 בתוספת להסכם עליה חתמו הצדדים (ההסכם והתוספת הם נספחים 3 ו-4 לכתב התביעה);
 - הנתבעת המשיכה להתגורר בדירה גם לאחר יום 24.4.20, בהסכמת התובעת, אף שלא היה הסכם שכירות בתוקף. לטענת התובעת, אם ייקבע כי הסכם השכירות הוארך בהתנהגות, הרי שהוא הוארך לכל

עמוד 1

היותר למשך תקופה של שנה, כל פעם;

- ג. הנתבעת הפרה את הסכם השכירות הפרות בוטות ורבות במהלך תקופת השכירות, בכך שלא שילמה דמי שכירות בסך כולל של 6,000 ₪ (דמי השכירות החודשיים עומדים על סך של 4,200 ₪), לא שילמה חשבונות מים וארנונה מאז כניסתה לדירה בניגוד להתחייבותה בהסכם השכירות, וצברה חובות גבוהים לרשויות ולוועד הבית, הזניחה את הדירה וגרמה לה לנזקים, ואף הגדילה לעשות והחלה להתעמר בתובעת בת ה-79 ולהעליל עליה עלילות;
- ד. ביום 13.2.22 הודיעה התובעת לנתבעת בכתב שעליה לפנות את הדירה לא יאוחר מיום 24.4.22, שהוא תום מועד השכירות אם ייקבע כי הסכם השכירות הוארך בהתנהגות, אך הנתבעת לא פינתה את הדירה;
- ה. הנתבעת היא סרבנית פינוי סדרתית וננקטו נגדה הליכים דומים רבים בעבר על ידי משכירים אחרים.
5. כאמור, הנתבעת לא הגישה כתב הגנה, וביום 10.7.22 שלחה לבית המשפט "בקשה בכתב", בה העלתה את טענותיה. כך טענה הנתבעת:
 - א. הנתבעת חולה במחלה קשה ומשלמת את כל חשבונותיה במועד ומעולם לא איחרה בתשלום שכר דירה;
 - ב. בשל מגיפת הקורונה עוכב הטיפול בבקשתה לקבל הנחה בתשלומי החובה העירוניים;
 - ג. בדירה היו ארבעה "שטפונות נוראיים" בשל רשלנותה של התובעת, והנזק מתפשט בדירה בשל סירובה של התובעת לטפל בנזקים שנגרמו לדירה;
 - ד. בנה של התובעת טיפל באופן לקוי בנזקי הרטיבות וכן פרץ לדירה חמש פעמים ללא רשותה;
 - ה. הנתבעת עוברת מסכת עינויים בשל מצבה של הדירה, והתובעת ובנה מתעללים בה.
- הנתבעת צרפה למסמך ששלחה מכתב של חברת "אגם שיקום בקהילה" ממנו עולה כי מצבה הכללי של הנתבעת מורכב ביותר, ובשל צנעת הפרט לא ארחיב. במכתב צוין כי לטענת הנתבעת, התובעת סרבה במשך שנים לחתום על הסכם שכירות בכתב, והדבר פגע ביכולתה של הנתבעת הסובלת מנכות נפשית, למצות את זכויותיה.
6. הצדדים התייצבו לדיון שהתקיים ביום 11.7.22. התובעת התייצבה עם בא כוחה (כמו גם עם בנה), ואילו הנתבעת התייצבה לדיון כשהיא אינה מיוצגת. הנתבעת מסרה אמנם כי היא עורכת דין במקצועה, אך בטרם שמיעת העדים, שאלתי אותה האם היא אינה רוצה להיות מיוצגת על ידי עו"ד בהליך, והיא עמדה על דעתה לייצג את עצמה.
- התובעת העידה לעצמה, ונחקרה בחקירה נגדית על ידי הנתבעת. הנתבעת מיקדה את שאלותיה במצב הדירה, ובסיום חקירתה הנגדית נשאלה התובעת גם על ידי בית המשפט שאלות הנוגעות לאופן ההתקשרות בין הצדדים (ע' 8, ש' 5 ואילך):

ש. מה סיכמתם על הארכת ההסכם?

ת. אני פחדתי מהקורונה פחד מוות. אם הארכתי זה היה בטלפון בהסכם לשנה. אח"כ בגלל הקורונה לא יצאתי מהבית.

ש. האם נאמר שההסכם מוארך בשנה או שאמרת בינתיים תישארי?

ת. לא אמרנו בינתיים תצאי. לא אמרנו. מה אני אוציא בן אדם בקורונה?

ש. אז מה היה הסיכום?



ת. סיכמנו שהיא תצא עד ה-24.2.20.

ש. זה לא היה שנה ועוד שנה? פשוט המשכתם?

ת. פשוט המשכנו וזה היה ברור שזה כל פעם לשנה.

ש. מה קרה באפריל 2022?

ת. הגעתי למצב, אני גם הזדקנתי והגעתי למצב שאני לא יכולה לסבול יותר. 3 פעמים מתקשרים אלי המשטרה. בבוקר מתקשר אלי שוטר. מה קרה? הבן שלך פרץ לדירה. מה? הבן שלי היה שם עם עובד וביצע תיקונים. אחרי תקופה עוד פעם..."

7. מטעם הנתבעת העידה הנתבעת בעצמה, וכן מר ברוך זדה, חשמלאי במקצועו, אותו ביקשה להעיד.

בחקירתה הנגדית אישרה הנתבעת כי המסמך שהגישה לבית המשפט הוא למעשה כתב ההגנה שלה, אם כי יש לה טענות נוספות אותן לא יכלה לפרט בו בשל ההצפות בדירה, ובשל העובדה כי יש חשמל חלקי בדירה (ע' 9, ש' 13 ואילך). היא אישרה כי אין לה הסכם שכירות בכתב עם התובעת, וכי לא שילמה את חשבונות המים והארנונה, אם כי לטענתה משום שלא היה ברשותה הסכם בכתב.

היא עומתה עם העובדה כי חשבונות המים לא שולמו כבר משנת 2018, מועד בו היה ברשותה הסכם שכירות בכתב, ולכך השיבה כי אין בכוונתה לשלם את חשבונות המים בגלל "פיצוץ" דוד השמש (ע' 10, ש' 14). היא אישרה שקיבלה לידיה בחודש פברואר 2022 בקשה לפינוי הדירה מעורכת דינה של התובעת, והוסיפה: "אבל הגשתי הודעה על הפרת הסכם עוד בשנה שעברה וביקשתי לתקן ובאמת תיקנו" (ע' 10, ש' 19).

הנתבעת העידה מטעמה גם את מר ברוך זדה, חשמלאי במקצועו, שהעיד כי הגיע לדירה בהזמנת התובעת לתקן את דוד השמש, טיפל בו באופן זמני, וכאשר ביקש להמשיך את הטיפול למחרת היום, לא עלה בידו לעשות כן, שכן במשך חודש ימים לא ניתן היה לתאם ביקור עם הנתבעת (ע' 11, ש' 31 ואילך). בלשון המעטה, עדותו של מר זדה לא תמכה בטענותיה של הנתבעת, והוא אף שלל את טענותיה בדבר רטיבות בקירות שגרמה כביכול לתקלה בדוד החשמל (ע' 11, ש' 29).

בסיום הדיון סיכמו הצדדים את טענותיהם וחזרו על האמור בכתב התביעה וב"בקשה בכתב". הנתבעת התייחסה בעיקר לליקויים בדירה, טענה כי בנה של התובעת מתפרץ לדירה בניגוד לחוק, ביקשה שבית המשפט ימנה מומחה לבחינת הליקויים בה, טענה כי הוצאה מקבוצת הווסטאפ של בניין המגורים בשל מעשיהם של התובעת ובנה, וכי התנאים בדירה בלתי נסבלים.

דיון והכרעה

8. בטרם התייחסות לטענות הצדדים, אציין כי התעורר אצלי במהלך הדיון הרושם כי מצבה האישי של הנתבעת לא קל, ובחירתה לייצג את עצמה לא הקלה על ניהול הדיון ואף לא על הצגת טענותיה.

מלכתחילה היא לא הגישה כתב הגנה, היא התפרצה פעמים רבות כלפי הצד שכנגד ואף כלפי בית המשפט, וחלק לא מבוטל מטענותיה היו לא רלוונטיות למסגרת הדיון שלפניי. גם תשובותיה לעתים היו לא ברורות (ר' למשל ע' 10, ש' 1 ואילך).

9. במהלך הדיון ניסיתי להסביר לנתבעת כי התביעה שלפניי אינה עוסקת בליקויים בדירה, אלא אם הם קשורים לטענה בדבר קיומו של הסכם השכירות והפרתו, וכי טענות הצדדים במישור הכספי שמורות להן. כך גם שאלתי



את התובעת שאלות, שסברתי כי ראוי שתישאלנה על ידי הנתבעת, וכל זאת לשם שמירה על עניינה של הנתבעת, ומבלי לפגוע בזכויותיה הדיוניות של התובעת, שהייתה מיוצגת על ידי עורך דין.

10. לאחר כל זאת, אין מחלוקת כי הסכם השכירות בכתב בין הצדדים הסתיים ביום 24.4.20, וכי הוא הוארך למעשה בהסכמה בין הצדדים, מעת לעת.

סעיף 19(א) לחוק השכירות והשאיילה, התשל"א-1971 קובע:

"לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני זמן סביר מראש".

בעוד שהתובעת טענה כי "היה ברור" כי ההסכם מוארך למשך שנה, בכל פעם, לא טענה הנתבעת כי ההסכם הוארך לפרק זמן משמעותי יותר, וגם לא הציגה לבית המשפט כל ראיה ממנה עולה כי התובעת הסכימה להארכת ההסכם לתקופה ארוכה יותר.

בנסיבות אלו, ומשאין חולק כי ביום 13.2.22 שלחה התובעת לנתבעת מכתב מטעם עורכת דינה (נספח 5 לכתב התביעה), הרי שעולה כי ההסכם לא הוארך פעם נוספת לאחר חודש פברואר 2022, והנתבעת, ששלחה לתובעת ולבנה הודעות רבות מאוד (נספח 7 לכתב התביעה), לא טענה בשום שלב כי הסכם השכירות הוארך למועד שלאחר חודש אפריל 2022.

אציין כי עיינתי בהודעות הרבות ששלחה הנתבעת לתובעה ובנה, ולא רק שאין בהן התייחסות עניינית לטענה בדבר סיום ההסכם, אלא שיש בהן גם אמירות מטרידות כלפי התובעת, כפי שנטען בסעיף 23 לכתב התביעה.

11. על כן, ניתן לקבוע כי אף אם לא נקבע מועד ברור לסיום הסכם השכירות, ואף אם הצדדים המשיכו לקיימו לאחר תום תקופת ההסכם מבלי לקבוע תקופה חדשה, הרי שהתובעת הייתה רשאית לסיים את השכירות במתן הודעה מראש.

מאחר שהמכתב (נספח 5) נשלח לנתבעת ביום 13.2.22, למעלה מחודשיים טרם מועד סיום ההתקשרות בין הצדדים, הרי שהתובעת עמדה בחובתה לשלוח את ההודעה זמן סביר מראש, כקבוע בסעיף 19(א) הנזכר לעיל.

12. אוסיף, כי יש גם טעם בטענת התובעת בדבר הפרה של הסכם השכירות בשל אי תשלום תשלומי החובה (סעיף 7 להסכם השכירות), וכי על פי סעיף 17 להסכם מדובר ב"תנייה יסודית" שהפרתה מקימה זכות לפיצוי מוסכם, אך גם אם מדובר בהפרה יסודית של ההסכם, ספק אם היה בהפרה זו כשלעצמה כדי להצדיק את פינויה של הדירה, דווקא לנוכח העובדה שהנתבעת נמנעה מלשלם את תשלומי החובה כבר משנת 2018, והתובעת, כך מסתבר, הייתה מודעת לכך, לא פעלה להוצאתה מהדירה, ואף האריכה את ההסכם השכירות.

על רקע זה גם לא מצאתי שיש מקום להכריע בשאלה אם דמי השכירות שולמו במלואם, אם לאו.

עוד אציין כי לא נתתי כל משקל לטענותיה של התובעת בדבר היותה של הנתבעת סרבנית פינוי סדרתית כביכול, שכן טענות אלו אינן רלוונטיות לתביעה שלפניי.

סיכומי הדבר

13. התביעה מתקבלת. הנתבעת תפנה את הדירה מכל אדם וחפץ השייך לה, וזאת עד ליום 14.8.22 בשעה 12:00.



הנתבעת תישא בשכ"ט עו"ד התובעת בסך 3,000 ₪, וכן בהוצאותיה הכוללות של התובעת בסך 1,000 ₪ נוספים, וכן תשלם את שכר העד מטעמה בסך 400 ₪.

הסכומים ישולמו בתוך 30 יום.

אציין, כי הן בקביעת מועד הפינוי והן בקביעת שיעור ההוצאות, נתתי דעתי למצבה האישי המורכב של הנתבעת. זכות ערעור כדין.

ניתן היום, י"ב תמוז תשפ"ב, 11 יולי 2022, בהעדר הצדדים.