



ת"פ 36229/11/22 - ברזאני אמרלד נכסים בע"מ נגד רחלי ויין אייל

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 36229-11-22 ברזאני אמרלד נכסים בע"מ נ' גרינברג ואח'

בפני **כבוד השופט אלעד לנג**
תובעים **ברזאני אמרלד נכסים בע"מ**
ע"י ב"כ עוה"ד בני גנוניאן ושיר נבנצל-פורת
נגד **רחלי ויין אייל**
נתבעת

פסק דין

1. בפניי תביעה לפינוי מושכר במסגרתה עותרת התובעת להורות על פינויה של הנתבעת 1 מדירה במתחם שבגוש 30324 חלקה 83 תת חלקה 2 (להלן: "**הדירה**").
2. העובדות הרלוונטיות לתביעה אינן שנויות במחלוקת בין הצדדים ולהלן עיקרם:
 3. ביום 27.1.21, נערך הסכם שכירות בין הנתבעת לבין שותפות בשם "ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4" (הסכם השכירות צורף **כנספח א'** לכתב התביעה). ביום 16.6.21 מכרה השותפות את זכויותיה במקרקעין לתובעת (הסכם המכר צורף **כנספח ב'** לכתב התביעה). בהתאם להסכם השכירות התחייבה הנתבעת לשלם לתובעת (על יסוד העברת הזכויות בין השותפות האמורה לבין התובעת) סך של 5,000 ₪ לחודש בגין דמי השכירות וזאת לתקופה של 48 חודשים החל מיום 30.1.2021 ועד ליום 31.1.2025. בחודש אוגוסט 2022, הפסיקה הנתבעת לשלם את דמי השכירות החודשיים וחרף כך שהעבירה לתובעת מדי פעם כספים על חשבון חוב דמי השכירות שלה, הרי שנכון להיום נותרה לה יתרת חוב דמי שכירות בסך המגיע כדי כ-30,000 ₪, בגין, כאמור, דמי השכירות שלא שילמה מחודש אוגוסט 2022 ועד בכלל.
 4. התובעת טוענת כי בכך שהנתבעת לא שילמה את דמי השכירות היא הפרה את הסכם השכירות הפרה יסודית ואף מוסיפה וטוענת כי להפרת תניית התשלום היסודית קדמו אירועים נוספים בהם לא שילמה הנתבעת את דמי השכירות במועד, אלא פרעה חובותיה בגין תקופת השכירות במועדים מאוחרים יותר, לאחר שנשלחו לה מכתבי דרישה (ראה **נספחים ה'-י'** לכתב התביעה). מכל מקום, התובעת עומדת על אכיפת זכויותיה על פי הסכם השכירות ועל פינויה של הנתבעת מהמושכר כאשר היא אינה מוכנה לתת לנתבעת הזדמנויות נוספות לתקן את הפרותיה. עמדה זו מתחזקת, לשיטתה, לנוכח טענות שהעלתה הנתבעת בדיון שהתקיים היום בדבר מצבה הכלכלי והנפשי אשר מעיד, לכאורה, על כך שהיא אינה מסוגלת לעמוד בתשלום דמי השכירות חרף התעקשותה להמשיך ולהתגורר לבדה בדירת ארבעה חדרים אשר עלותה עולה על יכולותיה.



5. הנתבעת מבקשת לדחות את התביעה וטוענת כי בשנים האחרונות פקד אותה משבר אישי אשר גרם להתדרדרות גם במצבה הנפשי וגם במצבה הכלכלי. כן טוענת הנתבעת כי בשנת 2021, נציג התובעת הגיע איתה להסכמה שבעל-פה לכך שהיא תשלם את דמי השכירות "בהתאם ליכולתה" ואף כי התובעת תיתן לה הלוואה לתשלום חשבונות חשמל, מים וחוב דמי השכירות שלה (ראה סעיף 17 לכתב ההגנה). לטענת הנתבעת, הסכמה זו ניתנה בתמורה לכך שהנתבעת תוותר על טענות שהיו לה בגין הטרדה ממנה סבלה מפועלים שהתגוררו בדירה הסמוכה אליה. בתוך כך הנתבעת טוענת כי לאחר עזיבתו של נציג התובעת את עבודתו בתובעת, התכחשו נציגי התובעת להסכמה זו ועמדו על קבלת דמי השכירות באופן דווקני וכל זאת מתוך מטרה להשכיר את הנכס לאחר בדמי שכירות גבוהים יותר.

6. בדיון שהתקיים בפניי היום, 21.2.23, עמדה התובעת על פינויה של הנתבעת מהמושכר, בעוד שהנתבעת טענה כי היא צפויה לקבל כספים מגורמים שונים בעתיד הקרוב באמצעותם תוכל לשלם את חוב דמי השכירות ולשלם את דמי השכירות בעתיד. יצוין כי הנתבעת הרחיבה בפני בית המשפט את טענותיה בדבר הנסיבות בשלן נקלעה, כאמור, למשבר אישי - נפשי וכלכלי, בשל לא הצליחה לעמוד בתשלום דמי השכירות.

דין והכרעה

7. לאחר ששקלתי את הדברים, אני רואה לנכון לקבל את תביעת התובעת לפינוי הנתבעת מהמושכר. להלן אבאר החלטתי זאת.

8. תשלום דמי השכירות הינו מטבע הדברים תנאי יסודי בהסכם השכירות והוא אף הוגדר ככזה במפורש בהסכם השכירות שנכרת בין הצדדים (וראה לעניין זה סעיף 6.5 להסכם השכירות).

9. אין חולק, כאמור, כי הנתבעת הפרה את התחייבותה לשלם את דמי השכירות במועד משהיא נמנעה מלעשות כן כבר מחודש אוגוסט 2022, היינו, משך תקופה של כ-8 חודשים רצופים. הפרת התחייבות יסודית זו, מקנה לתובעת את הזכות לבקש את ביטול הסכם השכירות ופינוי הנתבעת ממנו הן על פי הדין והן על פי סעיף 11.2.1 להסכם השכירות.

10. אשר לטענות הנתבעת לפיהן הגיעה להסכמה עם נציג קודם של התובעת על תשלום דמי השכירות "בהתאם ליכולתה" הרי שלטענה זו לא הובאה כל ראיה שהיא והיא מנוגדת מפורשות להוראות הסכם השכירות הקובע, כמקובל, כי כל שינוי בתנאי ההסכם מחייב רק אם נערך בכתב ונחתם על ידי הצדדים (סעיף 16.1 להסכם). בנוסף, גם אם תמצא לומר כי הנציג הקודם של התובעת נהג עם הנתבעת בגמישות מסוימת, הרי שאין לנתבעת כל זכות קנויה לכך שינהגו איתה בגמישות שכזו גם היום וממילא אי תשלום דמי השכירות במשך תקופה של כ-8 חודשים, חורגת מכל ציפייה לגמישות ומשמעה הלכה למעשה כי הנתבעת מתגוררת במושכר ללא תשלום עבורו.

11. גם באשר לטענות שהעלתה הנתבעת בדיון לפני בדבר כספים הצפויים להתקבל אצלה בקרוב, המדובר בטענות בעלמא, להן לא הובא כל תימוכין ואף ביחס אליהן לא יכולה היתה הנתבעת לנקוב במועד בו צפויים להתקבל הכספים או בשיעורים של הכספים שעתידים להתקבל, כך שגם אם טענות אלה היו מקימות לנתבעת הגנה מפני פינויה מהמושכר (והן אינן מקימות), הרי שהן לא הוכחו כלל ועיקר.



12. למרבה הצער, הנתבעת נתונה, בבירור, במשבר אישי אשר השליך על היבטים שונים של חייה ואין מדובר בעניין רגעי או קצר מועד אלא באירועים המתפרשים על פני מספר שנים. ואולם אין בנסיבות האישיות הקשות של הנתבעת כדי להקים לה הגנה מפני פינויה מדירה שהושכרה לה בתנאי שכירות חופשיים, בפרט לנוכח העובדה כי התובעת הנה חברה בע"מ הפועלת להשאת רווחיה והיא אינה מחויבת למתן שירותים ללא תמורה ולהתחשב בשיקולים סוציאליים. בהקשר זה אזכיר כי לשאלת בית המשפט, הנתבעת השיבה, כי היא לא מעוניינת לעזוב את המושכר חרף כך שמדובר בדירה בת 4 חדרים בה היא מתגוררת לבדה, עם שני כלבים שבבעלותה, וזאת על אף שאין ביכולתה לעמוד בתשלום דמי השכירות הגבוהים. במצב דברים זה, לא ניתן להטיל על התובעת את השלכות ההחלטה שהתקבלה על ידי הנתבעת בעניין זה ולאפשר לנתבעת להתגורר בדירה ללא תשלום תמורה משך תקופה כה ארוכה.

13. סיכומם של דברים, התובעת הוכיחה כי הנתבעת הפרה את הסכם השכירות הפרה יסודית וקמה לה עילה לפנותה מהמושכר כאשר הנתבעת לא הניחה כל הגנה מפני פינויה.

14. לפיכך, אני מורה על פינויה של הנתבעת מהמושכר, וזאת עד ליום 2.4.2023.

15. כן אני מחייב את הנתבעת בתשלום הוצאות התובעת בגין ההליך שבפני בסך של 1,500 ₪.

ניתן היום, ל' שבט תשפ"ג, 21 פברואר 2023, בהעדר
הצדדים.