



ת"פ 46085/01/22 - נוראל רפי נגד שרה רחל מייקלס

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 46085-01-22 רפי נ' מייקלס

לפני	כבוד השופט מוחמד חאג' יחיא
התובע	נוראל רפי
	ע"י ב"כ עו"ד שאול זוסמן
נגד	שרה רחל מייקלס
הנתבעת	

פסק דין

(1) מונחת לפני תביעה לפינוי מושכר. התביעה עניינה דירה שברחוב השופט חיים כהן 12 בירושלים (להלן: "הדירה").

(2) ברקע הדברים וכפי שעולה מחומר הראיות בתיק, בין הצדדים נכרת ביום 18.4.2019 חוזה שכירות בלתי מוגנת לתקופה של שנה, מיום 1.5.2019 ועד יום 30.4.2020, כאשר דמי השכירות החודשיים הם בגובה 6,600 ₪, לא כולל הוצאות ארנונה, דמי ניהול, חשמל ומים. לימים, הוסכם בעל-פה כי השכירות תוארך מיום 1.5.2020 ועד יום 30.4.2021 (להלן: "התקופה המוארכת"). הנתבעת מתגוררת בדירה עד יום זה.

(3) התובע טוען בתביעתו, בין השאר ובעיקר, כי ביחס לתקופת השכירות הראשונה, נכרת חוזה, ואולם מטעמי הנתבעת, היא ביקשה שבחוזה יירשם סך 4,950 ₪ וזה ישולם באמצעות שיקים ואת היתרה (סך 1,650 ₪) תשולם במזומן. ביחס לתקופת המוארכת שהייתה באותם תנאי תשלום של התקופה הראשונה, הנתבעת לא שילמה את דמי השכירות בגובה המוסכם, בפרט אותו חלק המשולם במזומן, וגם לא שילמה עבור דמי ניהול ובגין ארנונה. על כן, הצטברו חובות כספיים בסך קרוב ל-60,000 ₪. הנתבעת גם לא מאפשרת לתובע להציג את הדירה לרוכשים פוטנציאליים. התובע כבר ביקש מהנתבעת לפנות את הדירה.

(4) הנתבעת טוענת בהגנתה, בין השאר ובעיקר, כי היא מגדלת לבדה ילדים שלומדים במוסדות חינוך ודואגת לצרכיהם חרף המצב הכלכלי. לעניין דמי השכירות, היא שילמה ומשלמת כפי שהוסכם ולא ברור מניין החוב. בכל אופן, פינוי באמצע שנת הלימודים יפגע בה ובמשפחתה, ולכן בסעיף 6 בכתב ההגנה היא מציינת כלהלן: "הנני פונה בבקשה לכבוד בית המשפט, להורות שלמען היציבות וההשלכות לילדי לאפשר לי לגור בדירה עד תום שנת הלימודים - ועד אז אני מתארגנת על מקום שהוא מתאים ליכולתי - ובהתאם את ההשלכות של החלפת מוסדות באם אאלץ בכך". כך גם בסעיף 9 בכתב הגנתה כותבת הנתבעת: "הנני מבקשת להורות להמשיך לדור בבית בהתאם להתחייבות בחוזה עד לתום שנת הלימודים", ולחילופין (סעיף 10): "אם יתאפשר שאמצה בית בצורה

עמוד 1



שלא תפגע בשינוי מוסדות - שזו העדיפות הראשונה - הנני מתחייבת שאתפנה אף קודם". הנתבעת אינה מציינת בהגנתה מה הסכום שהוסכם, אך בדיון לפני התברר שכוונתה היא ל-4,950 ₪ (ש' 8, ע' 2).

(5) ביום 18.5.2022 התקיים דיון לפני. בית המשפט ניסה במהלך הדיון להביא את הצדדים להבנות גם ביחס למחלוקות הכספיות, אך הדבר לא צלח. לאחר הדיון הוגשו סיכומי הצדדים.

(6) לאחר שנתתי את דעתי לטיעוני הצדדים, דין התביעה להתקבל. למעשה, הנתבעת אינה מתנגדת לפינוי המושכר. כל מבוקשה הוא קביעת מועד פינוי שלא יהיה לפני סוף שנת הלימודים. בכתב סיכומיה היא עותרת לכך שזה יהיה עד יום 15.7.2022.

(7) באותה נשימה, הנתבעת כופרת בטענות הכספיות שמעלה התובע נגדה וטוענת כי כל מטרת התובע בתביעתו היא כספית. אכן, הטענות הכספיות לעניין דמי השכירות אין מקומן להתברר בהליך זה אלא בהליך המשפטי המתאים. ואולם, סוגיה זו נראה שהיא רלבנטית לצורך השאלה אם הייתה קיימת עילה מלכתחילה להגשת התביעה או שמא מדובר בתביעת סרק. מבלי לקבוע מסמרות בסוגיה הכספית - ותוך שמובהר כי הטענות הכספיות של הצדדים שמורות להם - אך אעיר, כי ממכלול החומר שהונח לפני, לא נראה שהתביעה הייתה חסרת עילה. לעומת התובע שהניח עותקים של החוזים עליהם חתומה הנתבעת לרבות התכתבות באמצעות מסרונים שמהם ניתן ללמוד מה גובה דמי השכירות המוסכמים לכאורה (6,600 ₪), הנתבעת לא הניחה אף ראיה מטעמה בעניין זה והאם חלו שינויים בגובה דמי השכירות בתקופה המוארכת. בנסיבות אלו, נראה כי אילולא טענת ההפרה והתנגדותה אז של הנתבעת לפנות את הדירה לפי דרישת שהתובע (מכתב של בא-כוחו מיום 16.8.2021), לא היה קם הצורך בהגשת התביעה דה-כאן.

תוצאה

(8) לאור האמור, מורה לנתבעת לפנות את הדירה, כאשר היא פנויה מאדם ומכל חפץ. זאת לא יאוחר מיום 15.7.2022.

(9) נוכח הצורך בהגשת תביעת הפינוי מצד אחד, ומצד שני בשים לב לטיב ההליך, הנתבעת תישא בהוצאות התובע ובשכר טרחת עורך-דין בצירוף מע"מ כדון, בסך כולל 2,500 ₪, שישולם לו תוך 30 יום מהיום, שאם לא כן, הסך האמור יישא הפרשי הצמדה וריבית ממועד מתן פסק הדין ועד מועד ביצוע התשלום בפועל.

זכות ערעור כקבוע בדיון.

המזכירות - להודיע לצדדים בהתאם.



ניתן היום, י"ז סיוון תשפ"ב, 16 יוני 2022, בהעדר הצדדים.