

ת"פ 13769/12/23 - איה אסתר אביב נגד רונן דברת בלוך,הילה דברת בלוך

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 13769-12-23 אביב נ' דברת-בלוך ואח'
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופטת הבכירה דורית פיינשטיין
תובעים	איה אסתר אביב
נגד	
נתבעים	1. רונן דברת בלוך 2. הילה דברת בלוך

פסק דין

1. פסק הדין ניתן בתביעה לפינוי מושכר כאשר הטענה המרכזית הרלבנטית לעניינו היא שהנתבעים לא ממלאים אחר הוראות ההסכם אשר נכרת בשנת 2014 להשכרת הנכס ברחוב תפוח 2 במוצא עלית.
2. אקדים את המאוחר ואציין כי לאחר ששקלתי את טענות הצדדים כפי שעלו בכתבי הטענות, בתחשיבים שביקשתי שיגישו ובמועד הדיון, הרי שאני קובעת כי הנתבעים הפרו את ההסכם ועליהם לפנות את הנכס בתוך 14 יום.

דין :

3. בין התובעת לנתבעת נכרת הסכם שכירות בשנת 2014 לתקופה של שנתיים, והוא הוארך בהתנהגות מבלי שהצדדים כרתו הסכמים בכתב. הנתבע 2 אמנם לא צד להסכם אך הוא בן זוגה של הנתבעת, הוא התגורר בנכס במהלך תקופה השכירות, התשלומים היו מחשבון הבנק שלו, ועל פי ההתכתבויות שהוצגו בפני הוא עמד בקשר עם התובעת בכל הנוגע לליקויים בנכס או לפירעון תשלומים וחובות.
4. על פי סעיף 2.5 להסכם שכר הדירה החודשי הוא 6,900 ₪ ובסעיף 2.6 להסכם נקבע מנגנון להצמדה של התשלומים למדד. הנתבעים שילמו את הפרשי המדד רק רטרואקטיבית ולאחר דרישה מפורשת של התובעת, וגם זאת בפריסת תשלומים שהם לא עמדו בה במלואה כפי שהעידה התובעת (וראו גם נספח 4 לכתב התביעה). הנתבעים עצמם טענו כי שילמו את המדד רק כאשר נדרשו לעשות כן, ובפועל לא שילמו הצמדות כ-7 שנים. עוד טענו הנתבעים, שהתובעת ויתרה על תשלום יתר ההצמדות שעה שלא דרשה אותם. אין בטענה זו ממש וזאת ממספר טעמים שיפורטו להלן. ראשית ההסכם בעניין זה ברור ויש בו מנגנון הצמדה ושינוי להסכם היה אמור להיות

עמוד 1

בכתב, על פי הוראות ההסכם, ומעולם לא היה ויתור בכתב. שנית על פי נספח 4 לכתב התביעה ההצמדה היתה אמורה להשתלם גם בהמשך תקופת השכירות, ולא רק בתקופת הסדר החוב. לבסוף אציין כי על פי כלל המסמכים שהוצגו בפני התובעת נאלצה לבוא בדרישות רבות לנתבעים והגיעה איתם להסדרים שונים, בעיקר בכל הנוגע לתשלום הוצאות, אך גם לתשלומים רטרואקטיביים של שכר הדירה, ומכאן שההתייחסות למדד היתה זניחה ביחס לחובות אחרים של הנתבעים. יחד עם זאת אני דוחה את טענת הנתבעים כי התובעת ויתרה על דרישה זו, וקובעת כי הנתבעים הפרו את ההסכם והיה עליהם לשלם את ההצמדה גם מבלי שתהיה דרישה חוזרת לכך.

5. די בכך כדי לקבוע שהנתבעים הפרו את ההסכם ועליהם לפנות את הנכס.

6. אך אלו לא ההפרות היחידות של הנתבעים את ההסכם. כפי שעולה מטענות הצדדים וגם מטענות הנתבעים עצמם, דמי השכירות לא שולמו כסדרם, ואחת לתקופה הנתבעים היו מפסיקים לשלם אותם כליל ואז משלמים אותם רטרואקטיבית או בהסדרי פריסה. הנתבע 2 עצמו פנה בווצאפ מספר פעמים לתובעת וציין כי הם מצויים בקשיים כלכליים וביקש פריסה אחרת של דמי השכירות, והתובעת נאותה לכך מטוב ליבה.

7. בפועל הנתבעים במשך שנים דילגו על תשלומי שכירות, החזירו את חלקם רטרואקטיבית ולעיתים אף לא פרעו את מלוא חוב השכירות של שנת 2023 כפי שציינה באת כוח התובעת בדיון. מכאן שבדין הייתה יכולה התובעת להודיע להם על סיום ההתקשרות כפי שאכן עשתה בחודש אוקטובר 2023.

8. אם לא די בכך, הרי שבכל הנוגע לתשלום הוצאות על פי סעיף 15 להסכם הרי שהנתבעים תקופה ארוכה לא שילמו אותם, אחר כך הסכימו לשלם אותן בהוראת קבע נפרדת שנשאה את השם "הוצאות" (בניגוד לדמי שכירות) ואז ביטלו אותה. בהליך בפני טענו כי התובעת לא הודיעה להם מה הן ההוצאות החודשיות ולכן לא שילמו אותן. גם טענה זו טוב היה אלמלא נטענה שעה שיש מסמכים המעידים על הסכמה לכך שההוצאות הן ₪ 2,500 לחודש והנתבעים שילמו אותן בפועל ואז הפסיקו לשלם אותן. כך למשל בשנת 2024, אף לאחר שהוגשה תביעת הפינוי, הנתבעים שילמו רק את שכר הדירה ולא שילמו הוצאות כלל, וזאת על פי הודאת בא כוחם בדיון.

9. מכאן שאני קובעת כי הנתבעים לפרקים לא שילמו דמי שכירות, לפרקים לא שילמו הוצאות ועל פי רוב לא שילמו את ההצמדה על פי ההסכם. כל אלו מהווים עילות לפינוי המושכר.

10. הנתבעים על פי טענותיהם מתגוררים בחו"ל ומשתמשים בנכס באופן חלקי מאוד במהלך השנה, כאשר הם מגיעים ארצה. לא הצלחתי להבין מדוע התעקשו להמשיך ולהחזיק בנכס שהם עושים בו שימוש מועט, לא מסוגלים על פי טענותיהם לעיתים לשלם את מלוא דמי השכירות וההוצאות, ואף אינם מוכנים לפינוי מהיר ממנו. גם במועד הדיון הנתבעים לא התגוררו בפועל בנכס, ואף לא יכלו להגיע לדיון ממקום מושבם, אך ניסו לטעון כי העובדה שהם שוהים בחו"ל מכבידה עליהם בפינוי הנכס ויש לתת להם שהות לשם כך. אין בידי לקבל טענה זו, שכן פינוי הנכס יכול להעשות על ידי מי מטעמם של הנתבעים או חברה בתשלום, ואין כל הצדקה שימשיכו להחזיק בנכס ולגלגל את העלויות לפתחה של התובעת. דווקא בשל כך שהנכס אינו משמש למגורים הרי שהפינוי הוא של ריהוט בלבד וזאת

יכול להעשות בתוך 14 יום.

על כן אני קובעת כי הנתבעים יפנו את הנכס בתוך 14 יום ויותר או פנוי מכל אדם וחפץ, ויחזירו אותו בהתאם לתנאי ההסכם לידי התובעת. הנתבעים ישאו בהוצאות התובעת בגין הליך זה בסך 2,000 ₪ ובשכר טרחת בא כוחה בסך 8,000 ₪ כולל מע"מ.

ניתן היום, כ"ז אדר א' תשפ"ד, 07 מרץ 2024, בהעדר הצדדים.