



ת"פ 39218/04/24 - מרגלית לוי נגד אתי עזרא

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 39218-04-24 לוי נ' עזרא

לפני כבוד השופטת טל פישמן לוי

התובעת:
מרגלית לוי
נגד

הנתבעת:
אתי עזרא

פסק דין

פתח דבר

1. לפני תביעה שהגישה התובעת כנגד הנתבעת, שעניינה דרישה לפינוי המושכר - דירת מגורים בת 3 חדרים המצויה ברחוב נרקיס 7/8 (פינת צה"ל 5) בעיר גבעתיים (להלן: "המושכר", "הדירה" או "הנכס").
2. התובעת היא הבעלים של המושכר.
3. הנתבעת היא השוכרת המתגוררת בנכס.
4. בין הצדדים קיימות מחלוקות שעיקרן הפרות נטענות של הסכם השכירות וכן מחלוקות בדבר נזקים והפסדים כלכליים שנגרמו כתוצאה מכך. דרישות קודמות של התובעת לפינוי המושכר לא נענו ועל כך הוגשה תביעה זו.

תמצית טענות הצדדים

טענות התובעת

5. בכתב תביעתה טוענת התובעת כי הנתבעת מחזיקה במושכר בניגוד מוחלט להסכמתה, תוך שהיא מסרבת לחתום על הסכם שכירות מפורט ומלא שיהיה מקובל על הצדדים ומבלי לשלם את דמי השכירות המתחייבים עבור חודש אפריל 2024. הנתבעת מסרבת לפנות את המושכר על אף דרישות חוזרות ונשנות והיא מתנה את פינויה בתשלום פיצויים בסך 40,000 ₪ להם התובעת מתכחשת בכל תוקף.
6. לטענת התובעת, ביום 3.3.2024 נערך ונחתם בין הצדדים הסכם שכירות זמני, אשר נוסח על ידי הנתבעת ונרשם בכתב ידה. במסגרת ההסכם, נקבעה תקופת השכירות ל-12 חודשים מיום 7.3.2024 ועד ליום 6.3.2025, וכן סוכם כי תינתן לנתבעת תקופת אופציה בת 12 חודשים נוספים. דמי השכירות הועמדו על סך של 5,000 ₪ והנתבעת התחייבה לשאת בכל ההוצאות החלות על המושכר, לרבות מים, חשמל, ארנונה וכדומה.

7. מיד לאחר חתימת ההסכם הזמני פנתה התובעת לעורך דינה על מנת להכין הסכם שכירות מפורט ומלא לחתימת התובעת, על בסיס ההסכמות אליהן הגיעו. הסכם השכירות נשלח לכתובת המייל של התובעת ובמענה להסכם החלה התובעת מאיימת על עורך הדין ומבהירה שלא תהיה מוכנה לחתום על הסכם בו אפשרות לפנותה בשל תמ"א שתחול בבניין או אפשרות למכור את הדירה לצד שלישי בכפוף להסכם השכירות. התובעת הבינה כי לא ניתן יהיה להגיע להבנות בעניין זה ועל כן ניאותה לוותר על סעיף הפינני בשל התמ"א ועל האפשרות למכור את הדירה. אף על פי כן סירבה התובעת פעם אחר פעם לחתום על ההסכם.
8. עוד מציינת התובעת, כי השיק שנועד לתשלום עבור חודש אפריל ומועד פירעונו 7.4.2024 חולל מסיבות של היעדר כיסוי מספק, ועד למועד זה התובעת לא הסדירה את התשלום.
9. נוכח ההפרות המתוארות ונוכח האיזמים והגידופים והעובדה שהנתבעת מסרבת לחתום על הסכם שכירות ומסבה לתובעת נזקים כלכליים כבדים, הגישה התובעת תביעתה זו.

טענות הנתבעת

10. ראשית טוענת הנתבעת כי יש לדחות את התביעה על הסף מחמת היעדר עילה משפטית ושימוש לרעה בהליכי משפט.
11. הנתבעת מכחישה את האמור בכתב התביעה וטוענת שביררה מראש שמדובר בדירה להשכרה לטווח ארוך וכי נאמר לה שיחתם חוזה סטנדרטי. עוד הוסיפה הנתבעת, כי הייתה בתהליך של השכרת דירה אחרת, אולם בשל לחץ שהופעל עליה והורדת מחיר היא הסכימה לוותר על הדירה השנייה ולבחור בדירה מושא תביעה זו.
12. לשיטת הנתבעת, הובטחה לה שכירות בת שנה עם אופציה לשנה נוספת, ואף צוין בפניה כי לא יבוצע תמ"א בבניין. הנתבעת מעלה, כי התובעת עשתה עליה רושם של אדם ישר והגון וכי האווירה בין השתיים הייתה חברית ונעימה ולכן הסכימה לחתום עם התובעת במקום עם בעלת הדירה האחרת בה התעניינה.
13. לטענת הנתבעת, היא והתובעת הסכימו להעלות על הכתב את הנקודות העיקריות שהוסכמו ביניהן ולחתום על חוזה רשמי יום למחרת. עוד ציינה הנתבעת במועד ההסכמות, כי תעביר סכומי כסף נוספים בגין החודשים הבאים, אולם התובעת התעקשה שאין בכך צורך.
14. מספר ימים לאחר מכן, ביום 11.3.2024 הגיעה הנתבעת לדירה ושם הוצג בפניה חוזה דרקוני לשיטתה, אשר מנוגד להסכמות וכולל סעיף פינני בשל תמ"א. הנתבעת מוסיפה כי התובעת ומי מטעמה החלו לאיים עליה וכתוצאה מכך היא הגישה תלונה במשטרה.
15. עוד מציינת הנתבעת, כי היא דורשת מהתובעת שתפצה אותה בגין הדירה המקבילה שהיא פספסה וכן בגין עגמת נפש ונזקים כלכליים שנגרמו לה.
16. הנתבעת טוענת, כי ביום 8.4.2024 פעלה התובעת בניגוד להסכם והפקידה את שיק השכירות ללא ידיעתה ובכך גרמה לחזרתו. מיד לאחר מכן הגישה הנתבעת בקשה לביטול כל השיקים שניתנו מחשש שתהפוך למוגבלת בבנק.
17. עוד מעלה הנתבעת, כי הטענה לפיה היא אינה משלמת את החשבונות השוטפים היא טענה שקרית, שכן היא רק עברה לדירה והחלה בתהליך החלפת המשלמים וטרם יצאו חשבונות. ההליך נעצר לחלוטין

בעקבות האיומים שנשמעו כלפיה.

דין והכרעה

18. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות שהוגשו על ידי הצדדים, בחנתי את העדויות שנשמעו במהלך הדיון שהתנהל בפניי ושקלתי את נסיבות העניין, הגעתי לכלל מסקנה לפיה יש לקבל את התביעה ולהורות על פינוי המושכר.
19. אין מחלוקת בין הצדדים בדבר בעלותה של התובעת על הדירה ואף אין מחלוקת בדבר ההבנות אליהן הגיעו הצדדים לפיהן דמי השכירות החודשיים הועמדו על סך של 5,000 ₪ ותקופת השכירות נקבעה ל-12 חודשים לצד תקופת אופציה בת 12 חודשים נוספים.
20. לפיכך, ואף מבלי להכריע בדבר תוקפו של ההסכם שנערך בכתב יד או של ההסכם המודפס שהועבר לידי הנתבעת, הרי שהנתבעת מודה שלא שילמה את דמי השכירות עבור חודש אפריל וכי השיק חולל ולא נפרע. עוד עולה, כי אין בכוונתה של הנתבעת לשלם בגין דמי השכירות לחודש זה, וזאת על בסיס ההפרות הנטענות על ידה, של ההסכמות בין הצדדים. בנסיבות אלה, הרי שאין מנוס ממתן הסעד המבוקש של פינוי המושכר.
21. אני ערה לטענותיה של הנתבעת בדבר הפרה של הסכם השכירות ולטענות בדבר נזקים שנגרמו לה, אולם אין בטענות אלה כדי לאפשר לה להימנע מתשלום דמי שכירות ואין בהן כדי להצדיק את הישארותה בנכס מבלי לשלם בגין השימוש שהיא עושה בו.
22. בשולי הדברים אוסיף, כי חוזה לשנה עם אופציה לשנה נוספת, אינו חוזה לטווח ארוך כפי שטענה הנתבעת.
23. יובהר מיד, כי טענותיה הכספיות של הנתבעת שמורות לה במלואן והיא רשאית לפעול בהתאם לשיקול דעתה, לרבות ביחס להגשת תביעת הפיצויים. גם אם קיימות מחלוקות כספיות בין הצדדים, הרי שאין זה ההליך לבררן. הנתבעת אינה חולקת על קיומו של הסכם שכירות הקובע את דמי השכירות אותם עליה לשלם (אם כי היא טוענת שההסכם בכתב יד הוא ההסכם המחייב) ושעה שסכום זה לא משולם, הרי שהתביעה מתקבלת והנתבעת נדרשת לפנות ולהשיב את המושכר לידי התובעת.
24. משאלו הם פני הדברים, ובהתבסס על האמור לעיל, אני מקבלת את טיעוני התובעת ומורה על פינוי של הנכס עד ליום 1.8.2024 בשעה 12:00.

סוף דבר

25. התביעה מתקבלת.
26. ניתן בזאת צו לפיו על הנתבעת לפנות את המושכר מושא התובענה - דירת מגורים בת 3 חדרים המצויה ברחוב נרקיס 7/8 (פינת צה"ל 5) בעיר גבעתיים (להלן: "המושכר") - ולהשיבו לתובעת כשהוא ריק מכל אדם וחפץ השייך לה או למי מטעמה, וזאת לא יאוחר מיום 1.8.2024 בשעה 12:00.
27. יובהר כי תביעה זו עניינה בפינוי המושכר בלבד, כאשר את טענותיהן הכספיות של הצדדים, לרבות נזקים, קיזוזים והתחשבנויות אחרות, רשאים הצדדים להביא בהליך נפרד בפני הגורם הרלוונטי.

28. לאור תוצאות ההליך, הנתבעת תשלם לתובעת את הוצאות המשפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 5,500 ₪.

ניתנה היום, בכ"ה אייר תשפ"ד, ב02 יוני 2024, בהעדר הצדדים.