



ת"פ 46013/08/23 - דוד שרעבי נגד נחמה בורנשטיין

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 46013-08-23 שרעבי נ' בורנשטיין

לפני כבוד השופטת מיכל הירשפלד
תובע דוד שרעבי
נגד ע"י ב"כ עוה"ד רפאל אוחנה
נתבעת נחמה בורנשטיין

פסק דין

תביעה לפינוי מושכר.

1. אין מחלוקת כי התובע הוא הבעלים של דירה ברחוב יוסף קארו 22, קומה ג', בשכונת בית ישראל בירושלים (גוש 30091 חלקה 12).
2. אין מחלוקת כי התובע השכיר את הדירה לנתבעת על פי הסכם שכירות מיום 23.7.2017, לתקופת שכירות של שנה, מיום 11.8.17 ועד 10.8.18. תקופת השכירות הוארכה לאחר מכן, חמש פעמים נוספות, בהתאם לחוזים שנתיים וזאת עד ליום 10.8.23, ובסה"כ למשך 6 שנים.
3. ביום 28.4.23 וביום 28.7.23 פנה התובע לנתבעת והבהיר לה כי הוא אינו מתכוון להאריך את הסכם השכירות בתקופה נוספת וכי עליה לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות (10.8.23).
4. יצוין, כי במכתבו הראשון אל התובעת טען התובע כי מכר את הנכס ועל כן נדרש פינויו על ידי הנתבעת ואילו במכתבו השני טען כן הוא מתכוון לתת לביתו לגור במושכר וכי לצורך זה הוא מבקש את פינויו של הנכס.
5. אין מחלוקת בין הצדדים כי הנתבעת שילמה (ומשלמת) את דמי השכירות שנקבעו בחוזה (8,000 ₪ לחודש).
6. לטענת התובע, הנתבעת או מי מבני משפחתה שגרים או גרו עימה גרמו נזקים כאלה ואחרים למושכר. הנתבעת חולקת על הנטען ומכחישה את הדברים מכל וכל.
7. כך או אחרת, עילת הפינוי לה טוען התובע נסמכת למעשה על תום תקופת השכירות החוזית. כידוע, בשאלת הפיצוי על הנזקים הנטענים, במסגרתה יקום הצורך גם לברר את היקפם המדויק, יש לדון במסגרת נפרדת מזו הקבועה בתביעה דנן לפינוי מושכר.
8. בכתב ההגנה טענה הנתבעת (כפי שגם השיבה למכתבו השני של התובע), כי שכרה את הנכס לאחר

שקיבלה הסכמה בעל פה שתוכל לגור בנכס ללא מגבלת זמן, כל עוד תשלם את שכר הדירה במועד. לשאלתה את התובע מדוע נחתם חוזה לשנה אחת בלבד הוסבר לה כי הדבר נועד לאפשר את אי חידוש החוזה למקרה בו לא משולמים דמי השכירות במועד.

9. לטענת הנתבעת, התובע חזר על הבטחתו זו לפיה היא תוכל לשכור את הדירה "בלי הגבלה" גם במהלך שנת 2022, הבטחה שבהסתמך עליה שלחה קונטיינר של רהיטים עתיקים שבבעלותה מדנמרק לישראל. לטענתה, היא לא היתה עושה כן אם לא היה מובטח לה שתוכל להמשיך ולשכור את הדירה לפחות לחמש שנים נוספות.

10. לאחר תום "מצב החירום" התקיים דיון בתובענה, במסגרתו העידו התובע ובנו וכן הנתבעת, בעלה ובנה.

11. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים בכתב ובעל פה ושמעתי את עדיהם, הגעתי למסקנה כי יש מקום להורות על פינוי הנתבעת מהדירה אולם יש ליתן לה פרק זמן מתאים להערכות, גם בהתחשב בכך שבנה, מי שמטפל בענייניה, גויס לשירות מילואים בו הוא מצוי לפחות עד סוף חודש ינואר 2024.

12. אכן, הנתבעת חתמה על חוזה שכירות מתחדשים לפרק זמן של שנה כל אחד. התובע לא הסכים לחדש את החוזה האחרון שהסתיים באוגוסט 2023, ולכאורה הוא היה זכאי לעשות כן על פי מילותיו המפורשות של חוזה השכירות.

13. יחד עם זאת, חוזה השכירות הראשון התחדש לא פחות מחמש פעמים ותקופת השכירות נמשכה לא פחות משש שנים. מספר חידושי החוזה, כמו גם תקופת השכירות הכוללת, תומכים בטענת הנתבעת, כפי שהעידה בפני, לפיה לכל הפחות ניתנה לה תחושה שכל עוד תעמוד בתשלום דמי השכירות יטה התובע לחדש את חוזה השכירות. מהעובדה שהתובע הציג בפני הנתבעת "נימוקים" (משתנים) לצורך שלו בקבלת חזקה בדירה עולה כי גם התובע חש לכל הפחות בצורך להבהיר מדוע הוא בוחר שלא לחדש את ההסכם פעם נוספת, אף שפורמלית לא היה כל צורך בהסבר שכזה.

14. עם זאת, הטענה כי הובטחה לנתבעת שכירות שאינה מוגבלת בזמן היא טענה מוקשית ובלתי מתקבלת על הדעת, שהרי שכירות שאינה מוגבלת בזמן מאבדת את מאפייניה כשכירות. יותר מכך, משחתמה הנתבעת על חוזה שכירות לשנה אחת והמשיכה לשכור את הנכס למשך שש שנים, כבר קיבלה למעשה לכל הפחות חלק מההבטחה שניתנה לה לטענתה בדבר שכירות ארוכת טווח. עוד יש לזכור כי הנתבעת הסכימה לחתום על חוזה שכירות לתקופות של שנה בלבד ויש לייחס לחתימתה זו את המשמעות הראויה.

15. דומה שגם בדיון הסכימו הנתבעת ובני משפחתה כי לא מדובר למעשה בשכירות בלתי מוגבלת בזמן, לאמור מעתה ועד עולם ובנה של הנתבעת אף הבהיר כי החל בחיפוש דירה חלופית, חיפוש שהופסק עם גיוסו למילואים. הנתבעת ובעיקר משפחתה אף הבהירו כי בנסיבות האישיות שלהם הם מבקשים למצוא מקום חלופי בקרבת הדירה מושא תביעה זו.

16. במכלול הנסיבות המפורטות לעיל, מצאתי כי יש מקום להורות על פינוי הנתבעת מהדירה.

17. יחד עם זאת, בקביעת מועד הפינוי יש להתחשב בתקופת השכירות (המתחדשת) הארוכה יחסית (על אף ההתראה המוקדמת שניתנה לנתבעת), אולם בראשו ובראשונה בעובדה כי בנה של הנתבעת, המתגורר

בעצמו בדירה (שהעיד שאף החל בחיפוש דירה חלופית) מגויס בשלב זה למילואים לכל הפחות עד סוף ינואר 2024.

18. לפיכך, על הנתבעת לפנות את הדירה (המושכר) עד ליום 31.3.24.

19. בנסיבות בהן נקבע כי על הנתבעת לפנות את המושכר אולם ניתנה לה ארכה לעשות כן בנסיבות שפורטו, לא מצאתי לתת צו להוצאות.

ניתן היום, י"ב טבת תשפ"ד, 24 דצמבר 2023, בהעדר הצדדים.