



ת"פ 46528/12/23 - לי בן מלך נגד אורית שמיס

בית משפט השלום בנוף הגליל-נצרת

תפ"מ 46528-12-23 בן מלך נ' שמיס
תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט אדהם ספדי, סגן נשיא
תובעת לי בן מלך
ע"י ב"כ עוה"ד אייל דוד
נגד אורית שמיס
נתבעת

פסק דין

1. בפני תביעה לפינוי מושכר ובגדרה עותרת התובעת להורות על פינויה של הנתבעת מדירה הנמצאת ברחוב צאלים 10 ביקנעם עילית, והידועה כתת חלקה 9 בחלקה 7 בגוש 11116 (להלן: "הדירה").
2. בהינתן מהות התביעה והמסלול הדיוני לפיו היא מתבררת (דיון מהיר), ובהתאם להוראת תקנה 82(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, פסק הדין יהיה מנומק בצורה תמציתית (אם כי בסוף מצאתי את עצמי מרחיב קמעא).
3. הדירה הייתה בבעלותו של אחד בשם אלעד ורדי, אשר השכיר את הדירה לנתבעת דכאן החל מיום 05/07/2019 בהתאם להסכם שכירות בלתי מוגנת שנחתם באותו יום (נספח 1 לכתב הגנה) (להלן: "הסכם השכירות הראשון"). הסכם השכירות הראשון נחתם לתקופה של שנה וכנראה הוא הוארך בהסכמת הצדדים לעוד שלוש שנים מבלי שנחתם הסכם בכתב.
4. ביום 05/06/2023 נחתם חוזה שכירות נוסף לתקופה של שנה נוספת שמתחילה ביום 05/07/2023 ועד ליום 05/07/2024 (נספח ב' לכתב התביעה. צורף גם כנספח 2 לכתב הגנה) (להלן: "הסכם השכירות השני").
5. בהתאם להסכם השכירות השני, דמי השכירות החודשיים עמדו על סך של-2,530 ₪. הנתבעת משכה

12 שיקים לטובת מר ורדי ע"ס של- 2,530 ₪ כל אחד, שזמן פירעונם חל ב-5 לכל חודש. בהקשר זה יש לציין שאין מחלוקת כי השיקים האמורים הם למוטב בלבד (דוגמא של אחד מהם צורפה כנספח 18 לכתב ההגנה).

6. ביום 20/07/2023 נחתם הסכם מכר בין התובעת דכאן לבין ורדי לפיו מכר האחרון את זכויות הבעלות שלו בדירה לתובעת (נספח א' לכתב התביעה) (להלן: "הסכם המכר"), וביום 06/08/2023 נרשמה הערת אזהרה לטובת התובעת וביום 10/09/2023 נרשמה הערת אזהרה לטובת בנק הפועלים על זכויות התובעת והכול כפי שעולה מנסח הרישום שצורף לכתב התביעה (הסכם המכר ונסח הרישום צורפו כנספח א' לכתב התביעה).

7. בסעיף 9 להסכם המכר נקבע כי:

"מסירת החזקה"

המוכר מתחייב, בכפוף לתשלום מלוא התמורה על פי הסכם זה, למסור לידי הקונה את החזקה הרעיונית בדירה ביום 30.9.23 וממועד זה ימחה המוכר לקונה את כל זכויותיו וחובותיו על פי הסכם השכירות..."

8. אין למעשה מחלוקת כי השיק האחרון אותו פרע מר ורדי הינו בגין דמי השכירות של חודש 10/2023 (נספח 18 לכתב ההגנה).

9. בשלב מסוים פנתה התובעת לנתבעת ועדכנה אותה בדבר רכישת הדירה על ידה וביקשה להסדיר נושא תשלום דמי השכירות, זאת משום שכאמור לעיל השיקים שנמשכו על ידי הנתבעת לטובת ורדי נשאו את הכיתוב "למוטב בלבד" ולכן לא היה באפשרות ורדי להסב אותם לתובעת.

10. הנתבעת ביקשה מהתובעת לשלוח לה נציג מטעמה על מנת שיקבל את ההמחאות החדשות בגין יתרת תקופת השכירות, ובחקירת התובעת בבית המשפט הובהר כי באותה תקופה היא הייתה מגויסת בצו מילואים עקב פרוץ מלחמת חרבות ברזל, והדבר נמסר על ידה לתובעת. נציג כזה נשלח על ידי התובעת ביום 07/11/2023, אך הנתבעת לא הייתה בבית באותו זמן.

11. כבר במסרון הראשון מיום 07/11/2023 שצירפה הנתבעת לכתב ההגנה, היא הודיעה לתובעת כי השיקים מוכנים, ובמסרון נוסף מאותו יום, שנשלח בשעה 14:46, ציינה הנתבעת כי רשמה את זמן פירעון השיקים לכל ה-10 לחודש (נספח 3 לכתב ההגנה). היא חזרה על כך שהשיקים מוכנים גם בהודעתה הראשונה מיום 10/11/2023 (נספח 4 לכתב ההגנה).

12. נעשה ניסיון לתאם מועד נוסף להגעת הנציג מטעם התובעת אל הנתבעת בכדי להחזיר את יתרת השיקים שנמשכו לטובת ורדי והיו בידי התובעת ולקבל במקומם חדשים ערוכים לטובת התובעת, אך ניסיון זה לא צלח והשבר ביחסי הצדדים התחיל לאחר שהתובעת ביקשה במסרון ששלחה לנתבעת ביום 10/11/2023 שהנתבעת תחתום על חוזה והיא נענתה בסירוב מוחלט. ביום 12/11/2023 שלחה הנתבעת לתובעת מסרון ובו היא מודיעה לה שעל ורדי לקחת את השיקים מהתובעת (שנמשכו לטובתו לכתחילה), ולפרוע אותם ולאחר מכן יעביר את הסכומים לתובעת, והתובעת ענתה לה "ממש לא".

13. ביום 15/11/2023 שלחה התובעת, באמצעות עו"ד ליטל ברק, מכתב לנתבעת ובו היא מודיעה לה על ביטול חוזה השכירות עקב הפרתו על ידי הנתבעת, הפרה המתבטאת באי תשלום דמי השכירות עבור חודש נובמבר, שהיו צריכים להיות משולמים ביום 05/11/2023, תוך שהיא מסתמכת על הוראת סעיף 18 לחוזה השכירות.

14. עוד באותו יום, ה-15/11/2023, שלחה הנתבעת מכתב תשובה מטעמה. בהודעת הדוא"ל שבאמצעותה נשלח מכתב התשובה, ציינה הנתבעת, בין היתר, כי "אין לי שום חוזה מולה ! בלי הוכחת בעלות על הדירה, בלי החזרת שקים שנמסרו לה לאלעד אני לא מתכוונת להתנהל מולה" (סעיף 7 להודעת הדוא"ל - נספח 8 לכתב ההגנה), והיא חזרה על כך שעל אלעד להפקיד את השיקים ולאחר פירעונם להעביר את הסכומים לתובעת (סעיף 8) ובסוף הודיעה כי "אם ברצונכם להגיש תביעה, תגישו" (סעיף 9).

15. במסגרת תגובתיה בדוא"ל ובמכתב התשובה, ובמכתב נוסף ששלחה ביום 20/11/2023 בעניין התנגדותה לביטול חוזה השכירות, דרשה הנתבעת לקבל הוכחה על כך שהדירה נמכרה לתובעת והיא ביקשה לקבל את השיקים שנמסרו בזמנו לורדי והודיעה שהיא לא מוכנה לחתום על חוזה חדש.

16. מאוחר יותר נכנס לתמונה ב"כ התובעת בהליך דנן, עוה"ד אייל דוד, שביום 29/11/2023 שלח לנתבעת מכתב שבהחלט ניתן לומר עליו כפייסני במידה רבה (נספח ה' לכתב התביעה), ובו הבהיר לנתבעת כי אין בכוונת התובעת לחתום על חוזה שכירות חדש (סעיף 4 למכתב), והוא ביקש מהנתבעת לתאם עמו מועד קרוב לשם החלפת השיקים ולתשלום דמי השכירות עבור חודש 11/2023 שהמועד לתשלוםם חלף (סעיף 5 למכתב) והנתבעת השיבה במכתב ארוך מיום 04/12/2023 למכתבו של עו"ד דוד (נספח ו' לכתב התביעה). במכתב זה הודיעה הנתבעת כי אינה מתכוונת לשלם דמי השכירות עבור חודש נובמבר וכי היא מקזזת את דמי השכירות בגינו כביכול מהנזקים שהתובעת גרמה לה לטענתה בעקבות פניותיה (סעיפים 4 ו-9 למכתבה האמור של הנתבעת), וביקשה שיבואו עד אליה ביקנעם עד ליום 09/12/2023 לצורך החלפת השיקים (סעיף 10 למכתבה).

17. הנתבעת פנתה מספר פעמים במסרונים הן לתובעת הן לעו"ד דוד על מנת שיגיעו להחליף עמה את השיקים (נספחים 14-16 לכתב ההגנה), אך לא כל כך הובהר אם היה מענה לפניות אלו ומה היה המענה, אם כי יצוין שהנתבעת לא חזרה בה מהודעתה שאין בכוונתה לשלם את דמי השכירות עבור

חודש נובמבר.

18. התביעה מושא התיק דנן הוגשה ביום 21/12/2023. בתיק התקיים דיון ביום 04/02/2024 בו נחקרו התובעת והנתבעת.

דיון והכרעה

19. אקדים ואציין כי בתחילת הדיון ניסיתי להביא את הצדדים להסכמה שתייתר את ההליך. התובעת הייתה מוכנה להחליף את השיקים כבר במעמד הדיון ולסיים את הסאגה, אך הנתבעת סירבה בתוקף וחזרה על עמדתה כי על התובעת לפנות לורדי כדי שהוא יפרע את השיקים ויעביר את הסכומים של השיקים לתובעת. הנתבעת דבקה בעמדתה ש"אני לא הייתי צד בחוזה מכר, לא ידוע לי על מכירת הדירה, לכן אני לא רואה שום עניין לפנות אלי ולכפות עלי לבצע פעולות כאלה ואחרות" (עמ' 1 לפרוטוקול הדיון).

20. נדמה לי שעמדת הנתבעת יש בה מידה לא מבוטלת של חוסר תום לב. אף שהיא ניסתה להציג תמונת מצב שלפיה היא כן עושה כמיטב יכולתה כדי להביא לפתרון מוסכם של הסכסוך, הרי שבפועל וברגע האמת היא זו שטרפדה אפשרות זו והתיק נשמע לגופו רק בגלל שלא הייתה מוכנה להחליף את השיקים ובכך לייתר את הדיון.

21. התביעה כאן הוגשה מכוח זכויותיה של התובעת בדירה על פי הסכם המכר. מדובר בתביעה פטיטורית של בעל הזכות במקרקעין אשר נסמכת על זכות הקנין שיש לתובעת בדירה, ומכוחה היא דורשת למסור לה את החזקה במקרקעין מידי מי שכנטען מחזיקה בה שלא כדיון.

22. סעיף 16 לחוק המקרקעין קובע:

"תביעה למסירת מקרקעין

16. בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם זכאי לדרוש מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדיון"

23. על מנת להצליח בתביעה המוגשת לפי סעיף 16 לחוק המקרקעין "על התובע להוכיח הן את זכותו שלו להחזיק בקרקע והן את היעדר זכותו של הנתבע להחזיק בה. בהוכחת תנאים מצטברים אלה תלויה הצלחת התביעה" [רע"א 5518/98 יצחק יוסף נ' אביגדור עוקשי, פ"ד נה(3) 294 (2001), בעמ' 304 ה'. ראו גם: רע"א 4311/00 מדינת ישראל נ' אליעזר בן שמחון, פ"ד נח(1) 827 (2003), בעמ' 836 ז', פסקה 12].

24. התובעת הוכיחה את התנאי הראשון על מנת לזכות בתביעתה. אמנם מעיון בנסח הרישום עולה כי התובעת עדיין לא נרשמה כבעלים של הדירה, ואולם בסעיף 9 להסכם המכר נקבע כי החל מיום 30/09/2023 החזקה (הרעיונית) בדירה תהיה בידי התובעת, והרי לפי סעיף 16 לחוק המקרקעין הזכות להגיש את התביעה נתונה לא רק לבעלים של המקרקעין כי אם גם למי "**שזכאי להחזיק בהם**".
25. עתה עלינו לבחון האם התובעת הוכיחה את התנאי השני להצלחה בתביעתה. קרי, האם הוכח כי הנתבעת אינה זכאית להחזיק בדירה. כאמור לעיל, הנתבעת החזיקה בדירה מכוח הסכם השכירות השני. התובעת טוענת כי היא ביטלה את הסכם השכירות בעקבות הפרתו על ידי הנתבעת שאינה משלמת את דמי השכירות החודשיים החל מחודש נובמבר 2023.
26. כידוע, על מערכת היחסים שבין צדדים לחוזה שכירות חלות הן הוראות חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971 (להלן: "חוק השכירות") הן דיני החוזים הכלליים [ראו גם: ש' לרנר שכירות נכסים (תש"ן-1990), בעמ' 11-12, ובעמ' 215-216].
27. הנתבעת טענה כי אין כנגדה עילת פינוי מחוסר יריבות משפטית, זאת משום שחוזה השכירות נחתם מול אלעד ורדי ולא מול התובעת, ומכיוון שהיא לא הסכימה להמחאת זכויותיו של ורדי שעל פי הסכם השכירות (סעיפים 28-31 לכתב ההגנה) וכי "חוזה שכירות ימשיך להתקיים מול אלעד ורדי עד תום חוזה שכירות" (סעיף 34 לכתב ההגנה). על טענות אלו היא חזרה גם במהלך הדיון (עמ' 9 לפרוטוקול, שור' 4-2). בכך נתפסה הנתבעת לכלל טעות משפטית באשר למצב הדברים על פי הדיון.
28. סעיף 21(ב) לחוק השכירות קובע כי:
- "המשכיר רשאי להקנות את זכותו במושכר לאחר (בסעיף זה - הרוכש); עשה כן, יבוא הרוכש במקומו של המשכיר לעניין הזכויות והחייבים של המשכיר על פי חוזה השכירות ועל פי דין, גם אם הרוכש לא ידע על קיום חוזה השכירות"
29. מהסעיף האמור עולה כי המשכיר רשאי להעביר לאחר את הבעלות במושכר (לרנר, בעמ' 140) כאשר "הודעה לשוכר **אינה** תנאי לתוקפה של העברת הבעלות" (ההדגשה שלי, א"ס) (לרנר, בעמ' 141). ממועד העברת הנכס המושכר לקונה-הנעבר ואילך "יחסי הנעבר והשוכר הם כשל משכיר ושוכר" ולפיכך "את החייבים שהחוק מטיל על השוכר עליו לקיים כלפי הנעבר. מכאן ואילך, על השוכר לשלם לנעבר את דמי השכירות ולהחזיר לו את המושכר עם סיום השכירות" (לרנר, בעמ' 143). מכוח סעיף 21 לחוק השכירות "נוצר 'חוזה מכח הדין' בין הנעבר ובין השוכר. תנאיו של החוזה החדש זהים לחוזה הראשון "בכל הנוגע לחוזה השכירות" (לרנר, בעמ' 145).
30. סעיף 21 לחוק השכירות מבצע המחאה כפוייה של החייבים שעל פי הסכם השכירות הן מבחינת רוכש

הנכס הן מבחינת השוכר [מיגל דויטש, קניין (כרך ב', התשנ"ט-1999), בעמ' 353-354]. הפועל היוצא של סעיף 21 לחוק השכירות הוא ש"כלל הזכויות והחובות בחוזה השכירות עוברות לפיו אל הרוכש. ברי, כי ב"חוזת השכירות", לצורך עניין זה, יש לכלול גם חיובים על-פי הוראות ההשלמה שבחוק השכירות ובחוקי החוזים, בהיות הוראות אלו משתלבות אינטגרלית אל תוך המסגרת החוזית" (דויטש, בעמ' 354).

31. מכאן, שעם מכירת הדירה לתובעת עברו זכויותי וחובותי של אלעד ורדי שעל פי הסכם השכירות השני, כמו גם אלה שעל פי חוק השכירות, לתובעת, בין אם הנתבעת תרצה בכך ובין אם לאו. בהקשר זה אוסיף ואציין כי לא מצאתי בהסכם השכירות השני התחייבות מצד אלעד ורדי שלא למכור את הדירה במהלך תקופת השכירות.

32. זאת ועוד, בסעיף 9 להסכם המכר המחה ורדי את זכויותיו על פי חוזה השכירות השני לתובעת, וזאת החל מיום 30/09/2023. לפיכך, הזכות לקבלת דמי השכירות בעבור הדירה הומחתי לתובעת שבהתאם להסכם המכר זכאית החל מהתאריך הנ"ל לקבל לידיה את דמי השכירות, וכידוע, בהתאם לסעיף 1(א) לחוק המחאת חיובים, תשכ"ט-1969, המחאת הזכות אינה דורשת הסכמת החייב - השוכרת במקרה שלנו - כתנאי להשתכללותה, ולא נטען ולא הוכח על ידי הנתבעת כי עבירות הזכות לקבלת דמי השכירות נשללה על פי דין או על פי הסכם השכירות.

33. במאמר מוסגר אציין כי אמנם בסעיף 9 להסכם המכר המחה ורדי לתובעת דכאן "את זכויותי וחובותי על פי הסכם השכירות", אך אין משמעות להמחאת החובות שעליה הוסכם, להבדיל מהמחאת הזכויות, זאת משלא ניתנה לכך הסכמת הנתבעת וראו בעניין סעיף 6 לחוק המחאת חיובים. במקרה שכזה ההמחאה תהיה כפויה כאמור לעיל, אך זאת מכוח סעיף 21 לחוק השכירות ורק ממועד העברת הקניין בנכס המושכר (דויטש, בעמ' 357-358). עם זאת, הדבר אינו נוגע לענייננו, באשר עניין לנו בעילה המושתתת על זכויות המשכיר והפרת חיובי הנתבעת כלפיו ובנידון זה "אין מניעה **שזכויות** הבעלים המקורי כלפי השוכר תעבורנה אל החליף גם במועד מוקדם יותר מאשר מועד העברת הבעלות לחליף" (ההדגשה במקור) (דויטש, בעמ' 358).

34. הנתבעת אישרה בחקירתה כי בסמוך לאחר פניית התובעת אליה בחודש נובמבר 2023, היא שוחחה עם ורדי בעניין זה והלה אישר באוזניה שאכן הדירה נמכרה על ידו, וטענה שהיא התכתבה עם ורדי בנושא (עמ' 7 לפרוטוקול, שור' 28-36; עמ' 8, שור' 1-10), אך משום מה לא מצאה לנכון להגיש אותה התכתבות כחלק מחומר הראיות בתיק, וכפי הידוע, על פי ההלכה הפסוקה הידועה והמושרשת, מקום שבעל דין נמנע מהבאת ראיה או עדות רלבנטית, הדבר מקים לחובתו חזקה שבעובדה לפיה דין ההימנעות כדין הודאה בכך שאילו הובאה אותה ראיה או עדות, היא הייתה פועלת לחובת הנמנע [י' קדמי, על הראיות (חלק רביעי, תש"ע-2009), בעמ' 1891; ע"א 465/88 הבנק למימון ולסחר בע"מ נ' סלימה מתתיהו ואח', פ"ד מה(4), 651, בעמ' 658 ה' - ז'; וכן ע"א 2275/90 לימה חברה ישראלית לתעשיות נ' פרץ רוזנברג ואח', פ"ד מז (2) 605, בעמ' 615 א'].

35. עוד אישרה הנתבעת כי לכל המאוחר ביום 04/12/2023 היא קיבלה באמצעות הדוא"ל העתק של הסכם המכר וצילום תעודת הזהות של התובעת (עמ' 9 לפרוטוקול, שור' 13-15, וכן שור' 30-32).

36. על כן, מכוח הסכם המכר שעיגן בתוכו גם המחאת זכויותיו של ורדי על פי הסכם השכירות השני לתובעת דכאן, היה על הנתבעת לשלם לתובעת את דמי השכירות מהמועד שהיא ידעה על מכירת הדירה והמחאת הזכות (ראו גם סעיף 2 לחוק המחאת חיובים). מאחר שבמקרה שלנו הנתבעת משכה לטובת ורדי שיקים שסחרותם הוגבלה - "למוטב בלבד" - היה מחובתה לדאוג להחלפת השיקים לטובת התובעת, שכן הדין (סעיף 13(א) לחוק השכירות) מטיל עליה חובת תשלום דמי השכירות למשכיר.

37. לא התרשמתי כי נפל דופי בהתנהגות התובעת, שכללל הותירה עלי רושם אמין ומהימן. אמנם בהודעתה מיום 10/11/2023, שעה 10:02 (נספח 4 לכתב ההגנה) הודיעה התובעת לנתבעת כי היא "צריכה לחתום על חוזה ונספח תז", אך בעדותה היא הבהירה כי הדבר נבע לאור בקשת הנתבעת לשנות זמן פירעון השיקים מה-5 לחודש ל-10 לכל חודש. עוד העידה התובעת כי היא לא התנגדה לכך ובלבד שייחתם נספח לחוזה (עמ' 2 לפרוטוקול, שור' 22-25; עמ' 4, שור' 13-19, וכן שור' 31-33; עמ' 5, שור' 2-11).

38. כאן המקום להעיר כי העובדה שזמן פירעון השיקים שנמשכו לטובת ורדי בתחילת ההתקשרות היה ל-5 לכל חודש, שהוא היום הראשון של כל חודש שכירות שכנזכר לעיל התחילה ביום 05/07/2023, עולה בקנה אחד עם הוראת סעיף 14(א) לחוק השכירות שקובע כי אם "נקבעו דמי השכירות בסכום מסוים לתקופות קצובות ישלם אותם השוכר בראשית כל תקופה". אמנם מדובר בהוראה דיספוזיטיבית שניתן להתנות עליה, אך על מנת שיהיה ניתן לסטות ממנה יש צורך בהסכמת שני הצדדים. לפיכך, לא היה באפשרות הנתבעת לכפות על התובעת באופן חד צדדי שינוי זמן פירעון השיקים ואם התובעת הסכימה לשינוי זמן הפירעון כבקשת הנתבעת כפוף לחתימה על נספח לחוזה, אין בכך כשלעצמו שום פסול.

39. מחומר הראיות עולה כי לכל הפחות בשתי הזדמנויות שונות שלחה התובעת שליח מטעמה על מנת למסור את השיקים שנמשכו לטובת ורדי ולקבל במקומם שיקים חדשים לטובת התובעת, אך בפעם הראשונה - ביום 07/11/2023 - הנתבעת לא הייתה בבית (ראו ההתכתבות בנספח 3 לכתב ההגנה), ואילו בפעם השנייה - ביום שישי ה- 10/11/2023 - מכיוון שלטענת הנתבעת היא נאלצה לנסוע לקריות בשעות שעליהן סוכם להגעת השליח (נספח 4 לכתב ההגנה, סעיף 10 למכתב הנתבעת מיום 15/11/2023 שצורף כנספח 8 לכתב ההגנה, וכן סעיפים 7-13 למכתב הנתבעת מיום 20/11/2023 שצורף כנספח 11 לכתב ההגנה).

40. יצוין כי באותה תקופה התובעת הייתה מגויסת בצו מילואים ולכן לא היה באפשרותה להגיע באופן אישי אל הנתבעת לצורך החלפת השיקים ובשל כך שלחה נציג מטעמה (עמ' 3 לפרוטוקול, שור' 2-5. ראו גם: עמ' 4, שור' 1).

41. ודוק, סברת הנתבעת כי מחובת התובעת היה להגיע עד אליה כדי לקבל את השיקים החליפיים כעולה מהודעותיה ומכתביה שאותם צירפה לכתב ההגנה, ולא זו אף זו אלא לשיטתה אף היה על התובעת להגיע אליה באופן אישי ("ש. לא יודעת למה שליח, את אמורה להגיע" - עמ' 3 לפרוקטול, שור' 36), בטעות יסודה, שכן בסעיף 14(ב) לחוק השכירות נקבע כי "דמי השכירות ישולמו, באחת הדרכים המקובלות, במקום עסקו של המשכיר, ובאין לו מקום עסק - במקום מגוריו". משמע, הנתבעת היא זו שהייתה צריכה להגיע אל התובעת לצורך הסדרת התשלום והחלפת השיקים.

42. אין מחלוקת כי הנתבעת אינה משלמת את דמי השכירות החודשיים החל מחודש נובמבר 2023 ועד היום. הנתבעת לא טענה וממילא לא הוכיחה כי הודיעה לתובעת, או לבאי כוחה לאחר שאלה נכנסו לתמונה, על רצונה להגיע אליהם לצורך ביצוע החלפת השיקים וכי פנייתה סורבו. נהפוך הוא, מחומר הראיות עולה כי התובעת, שכאמור לעיל באותה תקופה הייתה מגויסת בעקבות פרוץ המלחמה, הייתה נכונה לשלוח נציג מטעמה למקום מגוריה של הנתבעת בכדי לבצע את ההחלפה למרות שלפי סעיף 14(ב) לחוק השכירות לא הייתה חייבת לעשות כן, אך הדבר לא הסתייע מסיבות שלא קשורות בתובעת.

43. בסעיף 4(5) להסכם השכירות השני נקבע בזו הלשון:

"מוסכם בזה בין הצדדים כי אחר מעבר ל- 7 ימים בתשלום סכום מן הסכומים הנקובים בהסכם זה ובמיוחד הסכומים לפי סעיף זה יהווה הפרה יסודית של ההסכם ואשר יזכה את המשכיר לבטל הסכם זה ולדרוש את פינוי השוכר מן הדירה לאלתר ומבלי לפגוע בזכות המשכיר לכל סעד אחר ו/או נוסף"

44. ואילו בסעיף 18 להסכם השכירות השני נקבע כי אם:

"לא קיים השוכר תנאי מתנאי הסכם זה או התחייבות כלשהי המוטלת עליו על פי הסכם זה או לא קיים אותם במועד, זכאי המשכיר או בא כוחו, מבלי לפגוע בכל זכות שבידם, לבטל את ההסכם ובין היתר לתבוע פינוי מיידי של הדירה"

45. ראו גם סעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, שבו נקבע כי "הפרה יסודית" היא גם "הפרה שהוסכם עליה בחוזה שתיחשב ליסודית", וכפי שמציין פרופ' לרנר המנוח בחיבורו האמור: "משכיר זהיר יקבע במפורש בחוזה שאי עמידה בתשלום אחד או שניים, היא הפרה יסודית" (שם, בעמ' 217). כך בדיוק פעל ורדי בסעיף 5(4) להסכם השכירות השני.

46. כאמור, בהתאם לסעיף 5(4) להסכם השכירות השני, די בכך שהנתבעת לא שילמה דמי שכירות עבור חודש אחד במועדו וגם לא בתוך 7 ימים לאחר מכן כדי שהיא תיחשב כמי שהפרה את הסכם השכירות הפרה יסודית. מכאן יוצא כי בעת משלוח הודעת ביטול הסכם השכירות כאמור במכתבה של עו"ד ליטל

ברק מיום 15/11/2023 (נספח ג' של כתב התביעה) הייתה הפרה יסודית של הסכם השכירות משלא פעלה הנתבעת להסדרת תשלום דמי השכירות עבור חודש נובמבר 2023 שהיו צריכים להיות משולמים ביום 05/11/2023 ולכל המאוחר עד ליום 12/11/2023.

47. ובמועד הגשת התביעה מושא התיק דנן, אשר בהתאם להלכה הפסוקה יכולה להוות כשלעצמה הודעת ביטול ואין צורך בהודעת ביטול פורמאלית דווקא [ע"א 557/75 אמיר אגקי נ' מרדכי כהן, פ"ד ל(2) 64 (1976), בעמ' 73 א'; ע"א 5328/21 זוהדי אבו רקיה נ' עיזאת חנדקלו (03.01.2023), פסקה 93], ההפרה היסודית רק התעצמה, שכן באותו מועד חלף גם המועד לתשלום דמי השכירות עבור חודש דצמבר 2023.

48. כאמור מעלה, נכון להיום לא שולמו ארבעה תשלומים מתשלומי דמי השכירות החודשיים עבור החודשים 11/2023 - 02/2024, והנתבעת הצהירה כי אין בכוונתה לשלם את דמי השכירות עבור חודש נובמבר, דבר שלכל הדעות מהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות ולא כל שכן ביחס לתקופת השכירות הקצרה יחסית בת השנה.

49. לא זו אף זו, כפי שהקדמתי וצינתי, הנתבעת לא הייתה מוכנה לבצע החלפה של השיקים במעמד הדין והיא הצהירה כי אין בדעתה לעשות כן וכי לשיטתה על התובעת לפנות לאלעד ורדי כדי שיפרע את השיקים ויעביר את סכומם לתובעת, על אף שאותו ורדי יצא מהתמונה עם המחאת זכויותיו לתובעת, למרות שלטענתה השיקים היו מוכנים עוד ביום 07/11/2023 (סעיף 10 לכתב ההגנה) ותמונה של השיקים צורפה כנספח 14 לכתב ההגנה (בהקשר זה יוער, כי לפי מספר השיקים המופיעים בתמונה עולה כי נמשכו שיקים עבור כל יתרת תקופת השכירות, כולל חודש נובמבר 2023, וכן לרבות השיק לביטחון שנדרש לפי סעיף 19 להסכם השכירות). על כן, ניתן לומר כי בפנינו יש **גם** הפרה צפויה המזכה את התובעת בתרופת ביטול הסכם השכירות (סעיף 17 לחוק התרופות).

50. אשר על כן, משלא פעלה הנתבעת לקיום חיוביה על פי הסכם השכירות וחוק השכירות, ומשלא קיימה אחר חובתה לשלם את דמי השכירות במקום מגוריה של התובעת כמתחייב על פי סעיף 14(ב) לחוק השכירות, ומשעדי כה פיגרה הנתבעת בתשלום ארבעה תשלומים מתשלומי דמי השכירות החודשיים, ומשהצהירה כי אינה צריכה לשלם דמי השכירות עבור חודש נובמבר 2023 וכי אין בכוונתה לבצע החלפה של השיקים, הרי שהיא הפרה את חובותיה וחיוביה שעל פי הסכם השכירות וחוק השכירות בהפרה יסודית המזכה את התובעת בביטול הסכם השכירות, כפי שגם קבוע בהסכם השכירות, ועל כן, ביטול הסכם השכירות על ידי התובעת נעשה כדין.

51. לאור האמור והמקובץ לעיל, אני מקבל את התביעה ומורה לנתבעת כלהלן:

א. לפנות ולסלק את ידה, לרבות כל אדם מטעמה או ברשותה, מהדירה הידועה כתת חלקה 9

בחלקה 7 בגוש 11116, הנמצאת ברחוב צאלים 10 ביקנעם עילית, וזאת בתוך 30 יום מהיום.

ב. במסגרת סילוק ידם של הנתבעת וכל מי מטעמה, לפנות את כל המיטלטלין המצויים בדירה השייכים לנתבעת או למי מטעמה, ולהשיב את החזקה בדירה לידי התובעת כשהיא פנויה מכל אדם ו/או חפץ השייך לנתבעת ו/או למי מטעמה.

ג. כמו כן, אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעת הוצאות משפט בסכום כולל של-1,000 ₪, וכן שכ"ט עורך־דין בסכום כולל של-6,970 ₪ (כולל מע"מ) (שנקבע בהתאם לתעריף המינימאלי הקבוע בסעיף 3(א)(1) לתוספת לכללי לשכת עורכי הדין (התעריף המינימאלי המומלץ), תש"ס-2000, שהינו הסכום המינימאלי שיש לפסוק - בהיעדר טעמים מיוחדים - בהתאם להוראת תקנה 153 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018).

ככל שהסכומים האמורים לא ישולמו לתובעת בתוך 30 יום מיום המצאת פסק הדין לנתבעת, כי אז יתווספו להם הפרשי הצמדה וריבית כחוק החל מיום מתן פסק הדין ועד למועד התשלום המלא בפועל.

המזכירות תמציא העתק פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, ב' אדר א' תשפ"ד, 11 פברואר 2024, בהעדר הצדדים.