

## ת"פ 5566/10/22 - מיכאל נעימי נגד יהודה שירן

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 5566-10-22 נעימי נ' שירן

כבוד השופט גד ארנברג	בפני
מיכאל נעימי	התובע
	נגד
יהודה שירן	הנתבע

### פסק דין

בפניי תביעה לפינויו של הנתבע מהנכס שהושכר לו על ידי התובע. עילות הפינוי הן:

1. אי תשלום מלוא דמי השכירות - לא שולמו הפרשי הצמדה.

2. אי תשלום מלוא תשלומי החשמל.

3. אי תשלום מלוא תשלומי המים.

4. אי תשלום דמי הביטוח.

5. הכנסת שוכר משנה.

הנתבע טוען, כי את דמי השכירות שילם במלואם, לבד מהפרשי הצמדה, שאותם שילם בשנה השניה, אך לאחר מכן דרשו ממנו כל חודש לשלם את הפרשים, בניגוד להסכם.

לגבי תשלומי החשמל והמים, טוען הנתבע, כי כיוון שאין למושכר שעון נפרד, וכיוון שהתברר לו שהתובע תובע סכומים מופרכים של חשמל ומים שאינם תואמים את הצריכה שלו ואת המחיר הנכון לכל קילוואט חשמל, הוא הפסיק לשלם.

לגבי הבטוח, טוען הנתבע, כי הפסיק לשלם, משהתברר לו שאין לנכס טופס 4, וממילא אין טעם לביטוח.

הנתבע מסכים שהכניס שוכר משנה לחלק קטן שלו, אך הוא טוען שהדבר נעשה כתוצאה מהקורונה וממחלת הסרטן שהתגלתה אצלו, וכן טוען הוא, כי גם דיירים אחרים, ולמעשה כמעט כל הדיירים במבנה שבו נמצא המושכר, הכניסו דיירי משנה.

הנתבע טוען גם לנזקים שנגרמו לו כתוצאה מכך, שבניגוד למוסכם, לא סופק לו חשמל כפי שהובטח 100 קילוואט, הדרוש למכונה שאותה הביא במיוחד מגרמניה, וכן טוען הוא ששילם סכומים עבור תיקון שערים, שהיו צריכים להיות מתוקנים על ידי התובע, ולא תוקנו.

הבהרתי לנתבע, שהליך זה נועד לשאלת הפינוי בלבד, ואילו שאלת הנזקים, שלטענתו נגרמו לו או הסכומים שלטענת התובע לא שולמו לו, ידונו בהליך אחר, ככל שמי מהם יחפוץ להגיש הליך כזה.

יש לציין, שהנתבע עצמו ציין, שבכוונתו ממילא לפנות את הנכס תוך זמן קצר של כמה חודשים, כיוון שהעסק שלו נסגר.

נחקרו בפני התובע והנתבע, ולאחר עיון בטענות באתי למסקנה שיש לקבל את התביעה.

אין ספק שהנתבע פעל בניגוד להסכם, כאשר הכניס לנכס, ולמצער לחלקו, שוכר משנה, מבלי לקבל את הסכמת התובע. די בהפרה זו כדי לקבל את התביעה. ואולם, כפי שהתרשמתי מהעדויות, ואף מעדות הנתבע עצמו, אין ספק שגם דמי השכירות לא שולמו במלואם, שכן הנתבע, אף לפי עדותו, לא שילם את הפרשי ההצמדה בהתאם להסכם, החל מהשנה השלישית לשכירות (הנתבע החל את השכירות בשנת 2018), היינו מלבד ההפרה שבהכנסת שוכר משנה, הפר הנתבע את ההסכם גם באי תשלום מלוא דמי השכירות. בוודאי שדי באלה, כדי להביא לקבלת התביעה, וזאת אף מבלי שאתייחס לטענות בדבר אי תשלום עבור חשמל, מים וביטוח. כאמור, הליך זה לא נועד לגביית כספים שמי מהצדדים טוען שחייבים לו, לפיכך אינני רואה צורך לקבוע דבר בענין זה, וככל שתוגש תביעה, בית המשפט יכריע בה.

אני מקבל אפוא את התביעה, ומורה על פינויו של הנתבע מהנכס שהושכר לו על ידי התובע, על פי הסכם שכירות מיום 18.9.18, בשטח של 700 מ"ר במבנה המסחרי של התובע בבנין על חלקה 4812 בגוש 29632. על מנת לאפשר לנתבע להוציא את המכונה הכבדה שהכניס לנכס, כאשר העסק שלו עוד פעל, יכנס צו הפינוי לתוקף ביום 1/8/23. כן אני מחייב את הנתבע בהוצאות הליך זה וכן בשכ"ט עו"ד בסך 5,850 ₪.

ניתן היום, כ"ב תמוז תשפ"ג, 11 יולי 2023, בהעדר הצדדים.