

## ת"פ 43304/05/23 - נעמי קורצבנד נגד ניקול גבריאייב

בית משפט השלום ברחובות

26 יולי 2023

תפ"מ 43304-05-23 קורצבנד נ' גבריאייב

בפני תובעת נגד נתבעת  
כבוד השופטת, סגנית הנשיא רנה הירש  
נעמי קורצבנד  
ניקול גבריאייב  
ע"י ב"כ עוה"ד אורן ברקן

### פסק דין

1. ענייננו בתביעה לפינוי מושכר של דירה ברחוב הגלעד 5 בראשון לציון (להלן: **המושכר** או **הדירה**).

2. ביום 15.04.23 נחתם בין הצדדים חוזה שכירות ביחס לדירה, לתקופה מיום 08.05.23 עד 07.05.24. מוסכם בין הצדדים כי ביום 30.04.23 תיאמו הצדדים פגישה ליום 01.05.23 לצורך קבלת שיקים ומסירת מפתח לדירה, במסגרת הסכמתם כי הנתבעת תוכל להיכנס לדירה שבוע טרם תחילת תקופת השכירות כדי לצבוע, לנקות ולסדר את הדירה. אין מחלוקת כי במסגרת חתימת החוזה שילמה הנתבעת לתובעת סך 7,400 ₪, בגין חודש שכירות ראשון ואחרון, וכי במועד הפגישה לא לקחה התובעת שיקים נוספים עבור יתרת תקופת השכירות. המחלוקת בין הצדדים היא לעניין הסיבה לאי קבלת השיקים על ידי התובעת, כמו גם לאופי המושכר אליו מתייחס החוזה.

### טענות הצדדים בתמצית

3. התובעת טענה כי הנתבעת התחייבה להעביר לה 10 שיקים עבור יתרת דמי השכירות ועוד שיקים "פתוחים" לרשויות במועד מסירת המפתח, אלא שהשיקים לא נמסרו לה וחרף זאת, פלשה הנתבעת לדירה ואף השתלטה על חלק נוסף של הדירה, שלא נכלל במושכר מושא החוזה.

לפי התובעת, הנתבעת טענה בעת קבלת המפתח כי אין בידה המחאות וכי היא ממתינה לקבלת פנקס שיקים מהבנק שיגיע בתוך מספר ימים וחרף זאת, גנבה את המפתח לדירה ופלשה אליו. עוד טענה התובעת כי יש בדירה שתי יחידות דיור מופרדות, באופן שניתן לנעול את אחת היחידות ולהשכיר כל אחת מהן לשוכר אחר. לטענת התובעת, הנתבעת שכרה רק חלק אחד מהמושכר, שבו 2 חדרים, וחלקו האחר הכולל חדר שינה, חדר רחצה ומרפסת (המשמש באופן חלקי כמטבחון) היה נעול, לא נכלל בתיאור המושכר המופיע בחוזה ולא הושכר לנתבעת, אלא לאדם אחר שביקש להיכנס אליו במועד מעט מאוחר יותר. התובעת טענה כי כשהגיע השוכר הנוסף לדירה, התברר כי הנתבעת השתלטה על כל הדירה לרבות על החלק שלא הושכר לה אלא נועד ל"שותף".

מעבר לכך הועלו טענות בדבר זריקת תכולת הדירה וגרימת נזק לרכוש התובעת, בטרם החלה תקופת השכירות, קרי, במועד שבו נכנסה הנתבעת למושכר לצורך תיקונים, צביעה וניקיון, כאשר התובעת היתה רשאית לפעול

בעצמה לפינוי וטיפול בתכולתו עד לתחילת תקופת השכירות המוסכמת.

טענה נוספת שהועלתה עלי ידי התובעת היא לזיוף חוזה השכירות על ידי הנתבעת, בכך שהוסיפה בסעיף 3, שעניינו תיאור המושכר, את מספר הגוש, מספר תת החלקה, השטח של המושכר וכן התייחסות לכך שחצר וחניה נכללים במושכר.

4. לטענת הנתבעת, היא מסרה לתובעת 10 שיקים חתומים, מלאים וממוענים לה (הכוללים כיתוב "למוטב בלבד" אולם התובעת סירבה לקבלם, זרקה אותם על הרצפה ודרשה לקבל את התשלום במזומן, או "שיקים פתוחים" ללא שם המוטב. באותה עת, לא נשארו בידי הנתבעת שיקים נוספים למעט שניים, שמסרה לתובעת לחודשים יולי ואוגוסט, והיה בכוונתה להעביר לתובעת בהמשך שיקים נוספים, עם קבלת פנקס שיקים נוסף.

הנתבעת הפנתה בכתב ההגנה לדיון שנערך בבקשה למתן צו למניעת הטרדה מאיימת ביום 04.05.23, במהלכו ביקשה למסור את עשרה השיקים שבידה לתובעת, אולם זו סירבה גם במועד זה לקבלם והדבר תועד באופן ברור בפרוטוקול הדיון.

הנתבעת טענה כי בידה חוזה מקורי שונה מזה שהוצג על ידי התובעת ומכאן שהתובעת היא זו שזייפה את החוזה. עוד טענה הנתבעת כי התובעת הורתה לה להוציא לחצר את כל התכולה שלא נלקחה על ידה, והיא תדאג לאסוף או לזרוק את החפצים.

5. התקיים דיון בתביעה, הצדדים נחקרו וסיכמו, ובהתאם לתקנה 82 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 ניתן כעת פסק הדין.

## דין

6. אפתח ואציין כי במסגרת הליך זה, אתיחס רק לטענות הנדרשות לצורך הסעד המבוקש של פינוי מושכר, ולא בטענות אחרות שאינן נוגעות לעניין.

**אקדים סוף דבר לראשיתו ואציין כבר כעת, כי מצאתי לנכון לדחות את התביעה, שכן התובעת לא עמדה בנטל הנדרש להוכיח כי גרסתה טובה מגרסת הנתבעת. עם זאת, על הנתבעת לאפשר לתובעת לקבל את השיקים כנדרש במסגרת החוזה - הן בגין דמי שכירות והן כביטחון עבור הרשויות - כפי שיפורט להלן.**

7. הצדדים מסרו גרסאות מנוגדות בנוגע לביצוע התשלום. מדובר בתביעה אזרחית בה רמת ההוכחה הנדרשת עומדת על 51% - ולפיכך די בכך שגרסה אחת תהא מסתברת ולו במעט, מהגרסה האחרת. במקרה המונח בפניי מדובר בגרסה מול גרסה ומשכך, עלי לבחון האם יש בעדויות גופן, בדין או בראיות החיצוניות, כדי לתמוך באיזו מגרסאות הצדדים באופן המטה את מאזן ההסתברויות לכיוון גרסה זו. בהעדר אותו "דבר מה נוסף" שיהיה בו כדי להטות את המאזניים לכיוון זה או אחר, יש להכריע על בסיס נטל ההוכחה בלבד.

בענייננו, בהעדר ראיה חיצונית, מסמך (לרבות הודעת טקסט שנשלחה "בזמן אמת" על ידי התובעת לנתבעת) בדבר העדר השיקים או "גניבת" המפתח לדירה, לא אוכל לקבל את גרסת התובעת. גרסת הנתבעת, לפיה התובעת סירבה לקחת שיקים הממוענים "למוטב בלבד" לא נסתרה. מעבר לכך, ברי כי יש במפורט בפרוטוקול בהליך ה"ט 4817-05-23 (עמ' 6 שורות 14-17) כדי לתמוך בטענת הנתבעת, לפיה החזיקה ב-10 שיקים שהוכנו על ידה לפקודת

התובעת עבור דמי שכירות שהנתבעת לא הסכימה לקחת, מאחר שסירבה לקבלם גם מכב' השופט מוטי פירר, במהלך הדיון מיום 04.05.23. מכאן, כי התובעת גרמה להפרת החוזה על ידי הנתבעת בהעדר תשלום דמי השכירות, והיא אינה יכולה להטיל את האחריות על הפרה זו על כתפי הנתבעת.

8. להשלמת הדיון, אתייחס לטענות הנוספות שהועלו במהלך הדיון, שיש להן קשר לטענה בדבר הפרת הסכם השכירות העולה לכדי עילה לפינוי המושכר.

9. **הטענה לפלישה:** התובעת לא עמדה בנטל להוכיח כי הנתבעת גנבה את המפתח (במועד שתואם על ידי הצדדים למסירתו). לאחר אותה גניבה נטענת של המפתח, העבירה התובעת לטענתה את חיוב הארנונה על שם הנתבעת, במקום לדווח במשטרה על הגניבה ולהודיע לנתבעת על ביטול חוזה השכירות.

10. **הטענה לנזק לתכולה:** בדיון שהתקיים ביום 04.05.23 בפני כב' השופט פירר, מסרה הנתבעת היא התובעת רשאית להגיע לדירה לקחת את הציוד השייך לה ובלבד שתבוא בליווי המשטרה. ככל שהתובעת לא פעלה כך, מסיבה התלויה בנתבעת, תוכל לפעול לתבוע את נזקיה הכספיים בהליך מתאים.

11. **הטענה לזיוף החוזה:** הוצגו בפניי שני חוזים בנוסחים שאינם זהים. אציין כי התובעת הציגה חוזה מקורי, והנתבעת הציגה צילום של חוזה. עיון בשני אלה מעלה כי לא ייתכן שהנתבעת שינתה את עותק ההסכם בנוסח שהציגה התובעת, בכך שהוסיפה המשך לסעיף המתייחס לתיאור המושכר. זאת, מאחר שבכותרת החוזה שהציגה התובעת יש תיקון "מעל" המילה "ברמת גן" (מקום עריכת וחתימת החוזה) ונרשם במקומה "בראשל"צ", ואילו בכותרת החוזה שצורף לכתב ההגנה אין תיקון דומה.

נראה אם כך, כפי שמקובל במקרים רבים, כי הודפסו מספר עותקים של חוזה השכירות בטרם מילוי פרטיו. באחד העותקים - זה שנשאר בידי התובעת - נעשה התיקון ברישום מקום חתימתו, נרשם מספר הטלפון של הנתבעת וכתובתה, ותיאור הדירה נרשם באופן חלקי ומולאו בו רק מספר החדרים, כתובתו ומספר החלקה. בעותק האחר - שנתר אצל הנתבעת - תוקן מקום חתימת החוזה, אין רישום של טלפון או כתובת של הנתבעת, נרשם מספר הגוש ותת החלקה של המושכר ומופיע שטח המושכר "34.44 מטר מרובע + החצר + חניה". לטעמי לא הוכח כי איזה מבין החוזים הוא מזויף, בכוונה להציג מצג שונה מהמוסכם.

12. **הטענה להשתלטות הנתבעת על חלק הדירה שלא הושכר לה:** לטעמי יש קושי בקבלת עמדת התובעת, כי מדובר ב"דירת שותפים" אשר ביכולתה להשכיר חלק ממנו לנתבעת, ובהמשך את החלק האחר לאדם זר, מבלי שהדבר יקבל ביטוי בחוזה השכירות, ללא הסכמת הנתבעת ובלא להציג הסכם שכירות נוסף שנערך לשיטתה עם אדם אחר.

התובעת חזרה והבהירה בדיון כי לא מדובר בדירה מחולקת אלא בדירת שותפים. אינני מכירה דרך להשכיר דירת שותפים לאנשים שונים, כאשר לא ניתן להוכיח כי השוכר יודע שמדובר בדירה אליה ייכנס שוכר נוסף, בהעדר הבהרה ברורה בהסכם וללא הסכמתו המפורשת של השוכר הראשון בזמן.

## התוצאה

13. **אני דוחה את התביעה לפינוי מושכר.**

14. **מאחר שעילת התביעה העיקרית היתה אי תשלום דמי השכירות, וכדי למנוע הימשכות העילה מסיבות**

## **התלויות בנתבעת, אני מחייבת את הנתבעת להעביר לתובעת את השיקים הנדרשים כמפורט בהסכם השכירות.**

נתתי דעתי לאלה: (א) אין חולק כי דמי השכירות, למעט לחודש ראשון ואחרון של שנת השכירות, לא שולמו לתובעת, ויש בידי הנתבעת את השיקים עבור יתרת התשלומים; (ב) התובעת טוענת כי לא קיבלה שיקים להבטחת התשלום לרשויות; (ג) הנתבעת רשומה כמחזיקה של המושכר בחברת חשמל וברשות המקומית (עמ' 13 לפרוטוקול, שורות 27-28).

בנסיבות אלו, על הנתבעת להעביר לתובעת, באמצעות בא כח הנתבעת, את 9 השיקים שטרם ניתנו לה עבור דמי השכירות (אזכיר כי תמורת שיק אחד הופקד בקופת בית המשפט, והוא נחשב כשיק שנמסר והתקבל אצל התובעת), בצירוף שתי המחאות ביטחון "פתוחות", לפקודת וועד הבית ותאגיד המים. השיקים יועברו לב"כ הנתבעת בתוך 7 ימים, ואלה יכולים להיות ממוענים לתובעת, לרבות ללא אפשרות הסבה. התובעת תוכל לאסוף את המחאות ממשד ב"כ הנתבעת בתיאום מראש, ובתוך שבוע מהמועד בו תפנה לתאם מועד מתאים.

15. במכלול נסיבות העניין מצאתי כי חרף דחיית התביעה, כאשר הוברר כי התובעת טרם קיבלה (אף אם מסיבה התלויה בה) את התשלום עבור דמי השכירות והצדדים לא מצאו את הדרך להעבירם לידיה טרם הדיון, ואף במהלך הדיון לא הושגה הסכמה למסירתם, יש טעם להימנע מחיוב התובעת בהוצאות הליך זה.

ניתן היום, ח' אב תשפ"ג, 26 יולי 2023, בהעדר הצדדים.