

ת"פ 5774/06/23 - אורי עזרא נגד אביגיל אלישבע חז'ז' בעצמה

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 5774-06-23 עזרא נ' חז'ז'
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופטת אפרת אייכנשטיין שמלה
תובע	אורי עזרא ע"י ב"כ עוה"ד שירה פדידה
נגד	
נתבעת	אביגיל אלישבע חז'ז' בעצמה

פסק דין

1. בפניי תביעה לפינוי מושכר.

המושכר הוא דירה בת 3 חדרים ברחוב אלמליח 144/20 ירושלים, בבעלות אמו של התובע.

הדירה הושכרה על ידי התובע לנתבעת, על פי ייפוי כוח מן האם לתובע שצורף נספח 2 לכתב התביעה. ביום 14.3.23; הסכם השכירות צורף נספח 3 לכתב התביעה.

2. על פי ההסכם, תקופת השכירות היא בת 12 חודשים החל מיום 1.4.23 ועד ליום 1.4.24.

בסעיף 5 להסכם השכירות נקבע, כי דמי השכירות יעמדו על סך 5,500 ₪ כולל ארנונה; כי השוכרת תפקיד במעמד חתימת החוזה 12 המחאות, ורק פירעון בפועל של כל המחאה ייחשב כתשלום דמי השכירות. בהסכם השכירות התחייבה השוכרת לשלם בהעברה בנקאית ולשלוח למשכיר אישור העברה עד ל-15 בכל חודש.

בסעיף 14 להסכם נקבע, כי עיכוב של מעל 7 ימים בתשלום דמי השכירות במלואם ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם ובמקרה כזה, ואם לא יתקן השוכר את ההפרה בתוך 7 ימים מהיום שנדרש, תהיה לבעל הדירה זכות לבטל את החוזה ולדרוש פינוי.

בסעיף 17.2 להסכם נקבע כי חובות הדדיים אינם ניתנים לקיזוז אלא בהסכמה מראש ובכתב.

3. אין מחלוקת כי הנתבעת מסרה בידי המשכיר 12 שיקים מחשבון הבנק הבינלאומי סניף 046960.

לטענת התובע דמי השכירות בגין חודש מאי לא שולמו בהעברה בנקאית עד 15.5.23 ולפיכך, בחלוף 7 ימים, ביום 22.5.2023, הוא הפקיד את השיק שמסרה לו התובעת בגובה דמי שכירות והשיק חזר ביום 23.5.2023 כשסיבת ההחזרה היא היות החשבון מוגבל (נספח 5 לכתב התביעה וכן נספח 4 לכתב התשובה).

התובע גם צירף כחלק מכתב התביעה תדפיס ממרשם החשבונות המוגבלים לפיו החשבון מוגבל, ולטענתו, החשבון גם

היה מוגבל בעת מסירת ההמחאות.

התובע הוסיף, כי הנתבעת לא שילמה גם את חשבונות החשמל השוטפים המוערכים בסך של 400 ₪.

לאור האמור, עתר התובע להורות על פינוי הנתבעת מהדירה.

4. הנתבעת הכחישה את הטענה כי הפרה את הסכם השכירות. לטענתה, התובע הוא זה שהפר את ההסכם, נוכח העובדה כי בניגוד להצהרה שנתנה אימו ערב כריתת ההסכם, קיימים רעשים כתוצאה מבניה באזור, קיים ריח חריף של ביוב, קיימת נזילה מחיבור לקוי של מכונת הכביסה; כי בניגוד להתחייבותו לא תוקנו החלונות שאינם נסגרים כהלכה ורק לאחר שביקשה ממנו את כתובתו כדי להגיש תביעה נגדו והתריעה בפניו על "קומבינה לא חוקית" לטענתה, מכוחה מקבלת אמו הנחה בארנונה לדירה, אף שהיא מתגוררת בדירה אחרת, הוא דרש ממנה לעזוב את הדירה.

לטענתה, התובע הגדיל לעשות והציע לה "דמי שתיקה" בגובה 250 ₪ לכול חדש החל מהחודש השלישי, בו תזוכה רטרואקטיבית בתמורה לכך שתשאיר את שמות כלל בני המשפחה על הדלת ועל תיבת הדואר.

יאמר כבר עתה, כי על פי סדרי הדין החלים על התובענה, טענות אלו מקומן במסגרת הליכים כספיים, והן ואינן מהוות הגנה מפני פינוי מושכר, מקום שקיימת הפרה יסודית של ההסכם.

5. לגופו של עניין טוענת הנתבעת, כי ביום 15.5.23. הודיעה לתובע כי תעשה העברה בנקאית ובהיעדר כרטיס מאחר והזמינה כרטיס חדש היא תיסע לבנק; כי התובע הודיע שימתין עד 15:00 ואם לא יפקיד את השיק ובניגוד לאמור, אף שהעבירה העברה בנקאית התובע הפקיד את השיק.

לטענתה, אף שהתובע אישר ביום 28.5.2023 כי התקבלה העברה בנקאית הוא סירב להחזיר לה את השיק. לטענתה לא ברור לה כלל מדוע אמר לה התובע כי החשבון מוגבל, היא הודיעה לו שתבדוק וביום 31.5.2023 שלחה לו סרטון וידיאו שכלל שיחה שלה עם בנקאי שבה משיב הבנקאי לשאלתה כי החשבון אינו מעוקל ואינו מוגבל, והתובע מסתיר זאת מבית המשפט.

ככל שהדבר נוגע למים וחשמל הנתבעת טוענת כי לדרישת התובע החשבונות נותרו על שם האם הזכאית להנחה, וכי עד היום לא נדרשה לשלם מאום, החשבון היחיד שהתקבל הוא של ועד בית והיא זכאית לקיזוז של 750 ₪.

6. ערב דיון ההוכחות, צירפה הנתבעת הודעה בה ציינה כי היא שילמה את דמי השכירות בגין חודש מאי ביום 19.5.23 ואת חודש יוני שילמה בהעברה בנקאית שנעשתה ביום 15.6.23. הנתבעת צירפה לתמיכה בטענתה שני דפי חשבון שאינם רצופים, האחד המתייחס לתקופה שמיום 1.5 ועד 23.5 ממנו עולה כי לכאורה קיימת הוראה בדבר העברת שכר דירה בסך 5,500 ₪ ביום 19.5.23, דף חשבון זה מסתיים ביום 23.5.23 וממנו עולה גם כי הופקד השיק ביום 22.5.23 וחזר בו ביום. כמו כן צורף דף חשבון נוסף לתקופה שמיום 15.6.23 ממנו עולה כי בוצעו שתי העברות לחשבון בתאריך 15.6.23 בגובה 4,750 ₪ ו-750 ₪ דף החשבון מסתיים ביום 20.6 כשעל גביו שתי פעולות אותן מחקה התובעת בטוש שחור, כשלטענתה מדובר בעניינים אישיים שלה.

הדין

7. ביום 9.7.2023 התקיים דיון בתובענה.

מטעם התובע העידו התובע ואמו. התובע עמד על כך כי הנתבעת לא שילמה את התשלום עבור חודש מאי במועד ואף שנתן לה ארכה, עשתה כן רק ביום 29.5.2023 ערב הגשת התביעה. התובע העיד כי את התשלום בגין חודש יוני לא שילמה כלל.

במעמד הדיון הציג בפני התובע באמצעות האפליקציה שבמכשיר הטלפון שלו, את מלוא דפי החשבון אליו נטען כי בוצעה העברה לתקופה הרלבנטית, ומהם עולה כי לא התקבל תשלום כלל בגין חודש יוני בעוד שעבור חודש מאי התקבל תשלום רק ביום 29.5.2023 כפי שהעיד וכפי שנטען בכתב התשובה שהגיש.

לטענתו, הנתבעת מהתלת בבית משפט ומציגה פעולות שבוצעו, אך לאחר מכן בוטלו על ידה וטוענת להעברות שבפועל לא נתקבלו בחשבון.

אמו של התובע העידה כי היא מאוימת על ידי הנתבעת והיא חוששת להגיע לאזור הנכס לבקר את חברותיה.

8. הנתבעת העידה לעצמה וכן הופיע כעד מטעמה מר בצלאל, שכן שמסייע לה לדבריו ואף העביר לה על פי עדותו 5,000 ₪ לצורך תשלום דמי השכירות עבור חודש מאי.

בעדותה, חזרה הנתבעת על הטענה כי לא הפרה את הסכם השכירות, ובתשובה לשאלה אם היא יכולה לפתוח את אפליקציית חשבון הבנק, כדי להראות שטענת התובע כי ההעברות שבוצעו בוטלו על ידה, השיבה בשלילה, וטענה כי חשבונה נחסם בשל פעולות שבוצעו בו שלא על ידה. הנתבעת העידה כי האסמכתאות שצירפה להעברות, הם מצילומי מסך של שבועיים שלושה קודם לכן, כי אין באפשרותה להציג צילום מסך עדכני, אך היא עומדת על כך כי את דמי השכירות בגין חודש מאי שילמה בהעברה בנקאית ביום 19.5.2023, במועד שהחזרה מאפשר לה ואת התשלום בגין חודש יוני שלמה ביום 15.6.2023 (עמ' 10 ש' 22-26).

9. בתום הדיון, ביקשה הנתבעת כי יתאפשר לה להציג עד למחרת היום אישור מהבנק שבו מתנהל חשבונה כי התשלומים אכן ירדו מחשבונה כנטען, ולא בוטלו, טרם למתן פסק הדין בתיק, ובמסגרת החלטה ניתנה לה, לפנים משורת הדין, האפשרות לעשות כן, אף שמדובר בדיון בתובענה לפינוי מושכר.

הנתבעת לא הציגה דפי חשבון רצופים, מהם ניתן היה ללמוד כי העברות בוצעו ולא בוטלו או זוכו בהמשך. תחת זאת, הציגה הנתבעת מסמך לפיו ביום 9.7.2023, מועד הוצאת התדפיס ממרשם בנק ישראל חשבונה אינו מוגבל. בנוסף הציגה הנתבעת מסמכים הכוללים פירוט העברות שבוצעו מחשבונה בבנק הבינלאומי, בהם מופיעה העברה מיום 18.5.2023 ע"ס 5,500 ₪, העברה מיום 15.6.2023 ע"ס 4,750 ₪, והעברה נוספת מיום 15.6.2023 ע"ס 750 ₪. בכל ההעברות נרשם כי הם לטובת חשבון 235111 בסניף 797 בנק 10 ע"ש התובע. הנתבעת צרפה בנוסף, שני צילומי מסך על ההעברות מיום 15.6.2023 לפיהן הפעולות אושרו ואינן ניתנות לביטול. בתגובה הודיע התובע כי העברות אלו מעולם לא התקבלו אצלו.

10. ביום 13.7.2023 הוריתי לשני הצדדים להמציא דפי חשבון רצופים לתקופה שמיום 10.5.23 ועד 1.7.23 של שני החשבונות: לנתבעת-את דפי החשבון של החשבון בבנק הבינלאומי שממנו נטען לביצוע ההעברה, ולתובע-את דפי החשבון שאליו בוצעו ההעברות על פי הטענה.

11. התובע המציא את דפי החשבון מתחילת השנה ועד יום 12.7.2023. מעיון בדפי החשבון עולה כי ההעברות שציינה הנתבעת אינן מופיעות בו, וכי ההעברה היחידה מן הבנק הבינלאומי היו מיום 28.5.2023 בסך ₪ 5,500.

12. הנתבעת לעומת זאת, הודיעה כי מסיבות שונות היא אינה יכולה להמציא את דפי החשבון והוסיפה, כי לאור העובדה שהיא בתחילת החוזה ויש לה בעיות אישיות הקשורות במחלת בנה ועל מנת לשמר את כוחותיה, היא מעדיפה לעזוב את הנכס ולהסכים לפינוי המושכר.

13. הנתבעת ביקשה כי תינתנה הוראות הנוגעות לקיזוזים וחייבים כספיים, אלא שמאחר ועסקינן בתביעה לפינוי מושכר, הובהר לה כי אין זה ההליך המתאים לכך והוצע לצדדים להגיע להסכמות לעניין מועד הפינוי וההוצאות, ובהיעדר הסכמות להגיש טיעון בעניינים אלו, כשטענותיהם הכספיות, יידונו על פי סדרי הדין הקבועים בהליכים מתאימים.

במסגרת הטיעון, כל אחד מהצדדים סבור כי הוא זכאי להוצאות, התובעת מבקשת פינוי על אתר נוכח העובדה כי הנתבעת אינה משלמת את דמי השכירות מחודש יוני, והנתבעת מבקשת כי צו הפינוי ייכנס לתוקף בתום 45 יום, על מנת לאפשר לה להתארגן עם דירה חילופית.

הכרעה

14. למעשה, נוכח הודעת התובעת כי היא מסכימה לפינוי, התובע זכאי לפסק דין של פינוי ללא צורך בדיון בשאלת ההפרות.

15. עם זאת, מאחר והודעת הנתבעת הגיעה בשלב מאוחר, לאחר שהתובע נאלץ לשאת בהוצאות; לאחר הגשת תביעה, לאחר קיום דיון, לאחר שניתנה לנתבעת האפשרות לצרף מסמכים נוספים, לאחר שבכל סבב כזה נדרש התובע לתגובה, ולכך שבסופו של יום, התובע הוכיח ברמת ההסתברות הנדרשת בהליך אזרחי, כי דמי השכירות בגין חודש מאי שולמו רק ביום 28.5.2023 באיחור העולה על 7 ימים בניגוד להוראות הסכם השכירות; כי דמי השכירות בגין חודש יוני לא שולמו כלל והנתבעת מצידה לא טרחה לצרף את דפי החשבון כנדרש, אני סבורה כי עניין זה רלבנטי לשאלת ההוצאות, והנתבעת תישא בשכר טרחת התובע בהליך בסך ₪ 6,000 בצירוף אגרת המשפט בסך ₪ 703.

16. אציין, כי בדקות אלו ממש, עובר לחתימת פסק הדין, הגישה הנתבעת ללא נטילת רשות, שתי הודעות נוספות, מהן עולה כי היא מבקשת לחלץ מדפי החשבון שהגיש התובע תשלומים שבוצעו מ"העברת דיגיטל", בסכומים אחרים ומתאריכים אחרים להם היא טוענת, כסכומים ששולמו על ידה. אני דוחה ניסיון זה מכל וכל. הנתבעת התבקשה להוכיח את התשלומים להם טענה כי ביצעה באמצעות דפי חשבון, הנתבעת לא טענה כי ביצעה את התשלומים המצוינים בדפי החשבון של התובע בתאריכים ובסכומים המופיעים שם, הנתבעת טענה לביצוע העברות בנקאיות מחשבונה בבנק הבינלאומי, ומקום שבו התקבל תשלום לחשבון של התובע מהעברה בנקאית, מופיע במפורש בדף החשבון שם המעביר (ראו העברה מיום 28.5.2023 שם נרשם במפורש הבנק הבינלאומי ולא העברה מדיגיטל), הנתבעת טענה לפירעון בדרך מסוימת ומשכשלה בהוכחת טענתה, הודיעה ולא בכדי, כי היא מסכימה לפינוי.

17. אשר למועד הפינוי, בשים לב לכך שכאמור, לא הוכח כי דמי השכירות בגין חודש יוני שולמו; לא נטען ע"י הנתבעת כי היא שלמה את דמי השכירות בגין חודש יולי, דיון נערך עוד ביום 9.7.2023 ופסק הדין לא ניתן מיידית רק על מנת

לאפשר לנתבעת להוכיח את טענותיה לתשלום, טענות שבסופו של יום לא הוכחו, אני קובעת כי הנתבעת תפנה את המושכר מכל אדם וחפץ עד יום 10.8.2023.

18. פסק דין זה מהווה התראה לפינני.

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים.

זכות ערעור כחוק.

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