|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית משפט השלום בעכו** | | |
|  | | |
| שליט נ' אברמוב | | 31 יול 2019 11732-04-19 |
|  | | |
| **השופט הבכיר** | ג'מיל נאסר | |
|  | | |
| **תובע** | אלחנן שליט | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **נתבעת** | שרית אברמוב | |

**פסק דין**

**התביעה ובעלי הדין**

1. התובע עותר לפינוי הנתבעת מדירת מגורים אותה רכש עפ"י חוזה מכר מיום 3.5.16 שמענה: רח' שפירא 8 קרית ים והידועה כחלקה 1552/57 בגוש 10444 (להלן: "הדירה"). **טענות התובע**
2. התובע טוען כי ביום 3.5.16 רכש את הדירה מבעליה הקודמים. הדירה הייתה מושכרת לנתבעת עד ליום 14.6.16 תמורת דמי שכירות בסך 2,000 ₪ לחודש.
3. לאחר תום תקופת השכירות לא נחתם בין התובע לנתבעת הסכם שכירות חדש. יחד עם זאת, הנתבעת המשיכה להתגורר בדירה.
4. הנתבעת בחרה על דעת עצמה שלא לשלם דמי שכירות בגין חודשים 07/17, 09/17-10/17, 12/17, 10/18- 12/18, 01/19-02/19, ובכך הפרה את הסכם השכירות הפרה יסודית. בנוסף לא שילמה הנתבעת את דמי ועד הבית למשך שנתיים.
5. בחודש 01/19 יצרה ב"כ התובע קשר טלפוני עם ב"כ הנתבעת לצורך משלוח הסכם שכירות חדש לכתובת הדוא"ל שלו, אולם האחרון סרב לכך בתוקף בטענה כי הנתבעת לא תחתום על הסכם שכירות חדש.
6. בנסיבות האמורות, הנתבעת מתגוררת בדירה ללא הסכם שכירות בתוקף, ויש לראותה כפולשת לדירת התובע.
7. התובע עותר לפינוי הנתבעת מדירתו תוך שמירת זכותו להגיש תביעה כספית נפרדת לתשלום החובות הנ"ל. **הגנת הנתבעת**
8. הנתבעת הכחישה את מרבית טענות התובע ועתרה לדחיית התביעה נגדה.
9. לטענת הנתבעת לתובע אין כל הסכם שכירות עמה, הוא אינו מוכר לה, ומעולם לא נוצר ביניהם שום קשר.
10. מר דוד שליט (אחיו של התובע) הוצג ע"י בעלי הדירה הקודמים כבעל הנכס, הזדהה וחתם כבעל הנכס וכמשכיר הנכס, וביחד עם אדם נוסף בשם גדליהו אייזנשטיין, קיבלו את כספי השכירות מהנתבעת במשך שנים.
11. לנתבעת הסכם שכירות בע"פ עם מר דוד שליט שהינו בתוקף עד למועד הריסת הדירה במסגרת פרויקט "פינוי בינוי", הסכם ארוך טווח, אשר על בסיסו השקיעה הנתבעת ממיטב כספה בטיפוח הדירה.
12. מהפירוט העובדתי המפורט בכתב ההגנה והנתמך באסמכתאות, הנתבעת אינה חבה לבעל הדירה אגורה שחוקה בגין דמי השכירות. נהפוך הוא, בהתאם לסיכום עם מר דוד שליט מחודש 01/19, נזקי הנתבעת (נזקי הצפה בשל פיצוץ בצנרת הדירה) בהם חב בעל הדירה, מכסים למפרע את חוב דמי השכירות הנטען. **הראיות**
13. בדיון שהתקיים ביום 4.7.19 העיד התובע בעצמו בלבד (הוגשו שני תצהירים של עדות תביעה נוספות אשר לא התייצבו והתובע ויתר על העדתן). מטעם ההגנה העידה הנתבעת בלבד. הוגשו סיכומים בכתב. **דיון**
14. כבר אציין כי לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, ועיינתי בחומר הראיות הקיים בתיק ביהמ"ש, נחה דעתי לקבל את התביעה.
15. התובע טוען בתביעתו כי הינו בעל הדירה. לכתב התביעה צירף התובע כנספח א' העתק מהסכם המכר במסגרתו נמכרה לו הדירה ביום 3.5.16 ע"י בעליה הקודמים (בני הזוג פרץ).
16. במסגרת דיון בבקשה לסילוק התביעה על הסף שהגישה הנתבעת קבעתי בהחלטה כי התובע כרוכש הזכות הקניינית בדירה אשר היתה מושכרת באותה עת לצד ג' (הנתבעת), קיבל על עצמו את הזכות הקניינית בדירה בכפוף לזכויות השוכרת עפ"י הסכם השכירות שבינה לבין מוכר הדירה. במצב דברים זה לרוכש הדירה יש את המעמד המשפטי להעלות את כל אותן טענות משפטיות שהמשכיר הקודם יכול היה להעלות כלפי השוכרת בהתאם להסכם השכירות וכמובן גם השוכרת רשאית להעלות את כל אותן טענות משפטיות שיכולה היתה להעלות כלפי המשכיר המקורי כנגד רוכש הדירה החדש (התובע).
17. אין חולק כי תקופת השכירות עפ"י הסכם השכירות שהיה בתוקף עובר למועד רכישת הדירה ע"י התובע הסתיימה ביום 14.616 (ראו: הסכם השכירות שצורף כנספח ב' לכתב התביעה. תשומת הלב כי עפ"י ס' 6 להסכם שכירות זה תקופת השכירות תסתיים באופן סופי ביום 14.6.16 ללא זכות או אופציה להארכת תקופת השכירות).
18. המחלוקת העיקרית בין הצדדים הינה בשאלה האם הסכם השכירות הנ"ל הוארך לתקופת שכירות נוספת? ואם כן - כיצד, באלו תנאים ולאיזו תקופה. התובע טוען כי לא נערך כל הסכם שכירות נוסף בין הצדדים ואילו הנתבעת טוענת כי הוסכם בע"פ בינה לבין מר דוד שליט על הארכת תקופת השכירות באותם תנאים עד למועד הריסת הדירה במסגרת פרויקט "פינוי בינוי" (שטרם התבצע).
19. מבלי להאריך בכתובים אציין כי טענת התובע כי הסכם השכירות שהיה תקף בעת רכישת הדירה לא הוארך בכתב או בע"פ בין הצדדים לתקופה/תקופות שכירות נוספות, אינה מתיישבת עם טענתו באשר לגובה החוב הנטען של הנתבעת בגין אי תשלום דמי שכירות (החוב הנטען מתייחס ל- 9 חודשי שכירות לכל היותר), וזאת בהינתן שהנתבעת מתגוררת ברציפות בדירה מחודש 06/15 ועד היום, ואילו הסכם השכירות המקורי הסתיים ביום 14.6.16 (ראו גם את טענת ההפרה המיוחסת לנתבעת בסעיף 10 לכתב התביעה).
20. חרף האמור, בהינתן שעתירת התובע לפינוי הנתבעת מהדירה מתבססת על טענה כי הנתבעת לא שילמה את דמי השכירות בגין החודשים הספציפיים שפורטו בכתב התביעה לרבות אי תשלום דמי ועד הבית למשך שנתיים, הנטל עובר לנתבעת להוכיח כי עמדה בהסכם השכירות עליו סוכם בע"פ לטענתה בינה לבין אחיו של התובע, לרבות תשלום דמי ועד הבית שוטפים כמקובל, אולם בנטל זה הנתבעת לא עמדה. בעניין זה, נמנעה הנתבעת מלצרף אסמכתאות מתאימות המעידות כי שילמה את מלוא דמי השכירות בגין חודשי השכירות הספציפיים נשוא החוב הנטען לרבות תשלום דמי ועד הבית כנטען, והסתפקה באמרה כללית לפיה שילמה את כל דמי השכירות במלואם. (ראו גם: חקירתה הנגדית של הנתבעת, פ' עמ' 12 ש' 8-33 ועמ' 13 ש' 1-7).
21. אוסיף ואציין כי גרסת הנתבעת לפיה הוסכם בע"פ בינה לבין אח התובע על תקופת שכירות ארוכת טווח עד למועד הריסת הדירה במסגרת פרויקט "פינוי בינוי" לא הוכחה על ידה במישור העובדתי, מה גם ולא ברור האם אח התובע היה מוסמך כשליחו להתחייב בשמו בהתחייבות כאמור כלפי הנתבעת.
22. כעולה מנספח ו' לכתב ההגנה, אשר עפ"י הנטען מהווה אחד "הנספחים" התומכים בטענה בדבר הארכת תקופת השכירות המקורית, הרי שמועד סיום השכירות הנקוב בו הינו 15.6.19, מועד אשר אף הוא חלף, נכון למועד כתיבת פסק דין זה, כך שקיים בסיס לטענת התובע, כי בהעדר הסכם שכירות תקף יש לראות בנתבעת כפולשת לדירה. כאמור, גם אם הוכחה טענת הנתבעת כי הסכם השכירות המקורי הוארך לשנים 2018-2019, הרי שלא הוכח על ידה כי נשאה בפועל במלוא דמי השכירות לרבות תשלום דמי ועד הבית, כך שהתובע רשאי לדרוש את פינויה מהדירה.
23. מאחר והסעד היחיד המבוקש בכתב התביעה, הינו סעד של פינוי, הרי שכל הטענות הכספיות ההדדיות של הצדדים, האחד כלפי משנהו (טענת החוב הכספי בגין אי תשלום דמי שכירות ודמי ועד הבית מול הטענה לנזקים ישירים ועקיפים בשל הפיצוץ בצנרת הדירה) מקומן להתברר בתביעה כספית ככל שתוגש ע"י מי מהצדדים, ולא כטענת הגנה מפני סעד הפינוי, לו זכאי התובע, בנסיבות העניין (ראו גם: ס"ק 18.2 להסכם השכירות המקורי (שנטען כי הוארך בע"פ באותם תנאים) לפיו השוכר לא יהיה רשאי לקזז את דמי השכירות וכל סכום או תשלום גם אם הוא סבור שמגיע לו מאת המשכיר, והוא מוותר בהסכמה על זכות הקיזוז כאמור). **הכרעה בתביעת הפינוי**
24. סיכומו של דבר, ומהטעמים שצוינו לעיל, הוכח ע"י התובע ברמה הנדרשת במשפט אזרחי, כי גם אם הסכם השכירות הוארך בהסכמה בע"פ עד ליום 15.6.19, הרי שהוא הופר ע"י הנתבעת בשני אופנים: האחד, אי תשלום מלוא דמי השכירות המגיעים למשכיר. השני, אי תשלום דמי ועד הבית, וזאת בניגוד להסכם השכירות. אשר על כן, ובנסיבות האמורות, זכאי התובע לסעד המבוקש. **סוף דבר**
25. אני מורה לנתבעת לפנות את דירת המגורים ברח' שפירא 8 קרית ים (והידועה כחלקה 1552/57 בגוש 10444) – וזאת תוך 12 יום מיום המצאת פסק הדין לידי הנתבעת. הנתבעת תשלם לתובע החזר אגרת משפט וכן שכ"ט עו"ד בסך 2,000 ₪ תוך 30 יום. ניתן היום, כ"ח תמוז תשע"ט, 31 יולי 2019, בהעדר הצדדים. 