



בית משפט השלום בירושלים

תא"ח 41047-04-18

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופטת קרן אזולאי

תובעים

1.
2.

נגד

נתבעת

פסק דין

1

2

3 1. לפניי תביעה לפינוי מושכר שהוגשה בהתאם לתקנה 215 לתקנות סדר הדין האזרחי,
4 התשמ"ד-1984.

5

6 2. בכתב התביעה נטען כי בין הצדדים נחתם חוזה לשכירות דירה ברחוב השקמה 5/ב21
7 במעלה אדומים, לשנה אחת, החל מיום 12.2.2018 ועד ליום 11.2.2019. לטענת התובעים,
8 זמן קצר לאחר החתימה על ההסכם והעברת החזקה בדירה לנתבעת היא הפרה את הסכם
9 השכירות הפרות יסודיות. כך, נטען כי הנתבעת לא הפקידה בידי התובעים המחאות עבור
10 כל חודשי השכירות, חרף חובתה על פי ההסכם לעשות כן; לא שילמה את מלוא דמי
11 השכירות; לא העבירה את כל החשבונות על שמה; וגרמה מטרד לשכנים בבניין, שאף הגישו
12 תלונות למשטרה. התובעים הוסיפו כי דרישותיהם מהנתבעת להסדיר את תשלום דמי
13 השכירות ולתקן את ההפרות האחרות לא נענו. התובעים צירפו לכתב התביעה שורה של
14 הודעות טקסט שהוחלפו בין הצדדים, מהם עולה כי הנתבעת מודה בכך שאינה משלמת את
15 דמי השכירות. עוד צירפו התובעים לכתב התביעה סרטון וידאו שבו מצולם המעמד שבו
16 המציאו התובעים לנתבעת מכתב מעורך דינם. סרטון הוידאו צורף על רקע טענת הנתבעת
17 לפיה התובע ואנשים נוספים שהיו עימו באותו מעמד תקפו אותה ואת ילדיה.

18

19 3. בכתב ההגנה הנתבעת לא הכחישה שלא שילמה את דמי השכירות כסדרם. לטענתה,
20 היא נקלעה לקשיים כלכליים בעקבות מצבה הרפואי ומצבו הרפואי של בנה. הנתבעת טענה
21 כי היא הסתמכה על כספים שהייתה אמורה לקבל מהביטוח הלאומי, ולא יכולה הייתה
22 לשלם את דמי השכירות עד שאלה יופקדו בחשבונה. הנתבעת הוסיפה כי היא לא הייתה
23 מחויבת על פי ההסכם להעביר לתובע שיקים מעותדים, אלא ההסכמה בין הצדדים הייתה





בית משפט השלום בירושלים

תא"ח 41047-04-18 פלקה ואח' נ' אלבוק

תיק חיצוני:

- 1 שתוכל להפקיד את דמי השכירות ישירות לחשבון הבנק של התובעים. הנתבעת טענה עוד כי
2 במועד שבו הומצא לה מכתב מעורך הדין היא לטענתה הותקפה על ידי התובע ושני אנשים
3 נוספים שהיו עימו. לפי הטענה, השלושה ניסו לפלוש לדירה, סינוורו אותה וניסו לדחוף
4 אותה באמצעות מכה לחזה. לטענתה, מצבה הרפואי אינו תקין מזה מספר שנים, והתקיפה
5 שחוותה החמירה את מצבה. ביום 11.6.2018 הוגשה לתיק בית המשפט בקשה מטעם בת
6 דודתה של הנתבעת, גבי [REDACTED], ובה הועלו טענות דומות לאלה שנטענו בכתב ההגנה. גבי
7 [REDACTED] ציינה שלא תוכל להגיע לדיון, ועל כן ביקשה שדבריה יובאו בדרך זו לפני בית המשפט.
8
- 9 4. ביום 13.6.2018 התקיים דיון בתביעה. בדיון ציינו התובעים כי בפועל דמי השכירות
10 שולמו עבור חודש וחצי בלבד, ודמי השכירות עבור החודשים אפריל, מאי ויוני לא שולמו
11 כלל. התובעים ציינו עוד כי הנתבעת מחזיקה בדירה בעלי חיים ולא מאפשרת לתובעים לבקר
12 בדירה, אף לא בתיאום מראש. התובעים ציינו כי זו דירתם היחידה, וכי הם משכירים אותה
13 ושוכרים דירה ביישוב אחר כדי להיות קרובים לבני משפחתם. הם ציינו כי דמי השכירות
14 הם המקור לתשלום המשכנתה ודמי השכירות שהם משלמים עבור הדירה שהם שוכרים, וכי
15 בעקבות העובדה שהנתבעת אינה משלמת את דמי השכירות נקלעו לקשיים (עמ' 4
16 לפרוטוקול, שורות 22-25, 29-30). התובעים הדגישו כי הסכם השכירות קובע במפורש כי
17 הפרה יסודית שאינה מתוקנת בתוך 10 ימים, מזכה את המשכיר לבטל את ההסכם ולדרוש
18 פינוי מיידי. על כן, התובעים ביקשו שבית המשפט יורה על פינויה של הנתבעת מהדירה,
19 בשים לב לעובדה שגם לא הבהירה מתי בכוונתה לשלם את דמי השכירות. בנוסף, התובעים
20 הכחישו את טענות הנתבעת ביחס לתקיפה כביכול שבוצעה על ידם בעת המצאת המכתב
21 מעורך דינם, וטענו כי סרטון הוידאו שבו צולמה המסירה מעיד על כך שלא בוצעה תקיפה
22 כלל.
23
- 24 5. הנתבעת אישרה בדיון שלא שילמה את דמי השכירות לחודשים אפריל, מאי ויוני
25 (עמ' 2 לפרוטוקול, שורות 20-21). לטענתה, הדבר נבע ממצבה הבריאותי וממצבו הבריאותי
26 של בנה, שהקשו עליה את האפשרות לעבוד ולהשתכר. הנתבעת טענה כי כל עוד היא לא
27 מקבלת את הכספים מהביטוח הלאומי אין באפשרותה לשלם את דמי השכירות. הנתבעת
28 ציינה בדיון שהיא עצמה עברה ועדה רפואית והיא ממתינה להחלטת הביטוח הלאומי.
29 הנתבעת הוסיפה בדיון שלא הייתה לה אפשרות לעבוד בשל התקיפה שחוותה לטענתה ועל
30 כן מצבה הכלכלי הוחמר. ביחס להפרות האחרות שנטענו הנתבעת ציינה שיש לה גור כלבים
31 אחד שהתובעים ראו טרם כניסתה לדירה, וכי הדירה במצב טוב. הנתבעת טענה עוד
32 שהתובעים ידעו שהיא מטפלת רפואית ועובדת מהבית, ואחד החדרים בבית הוא חדר
33 טיפולים. לטענתה, הם אף ציינו בפניה כי הדיירת הקודמת ניהלה במקום גן ילדים. הנתבעת
34 הכחישה את הטענה לפיה הייתה אמורה לשלם את דמי השכירות בשיקים, והוסיפה כי על



בית משפט השלום בירושלים

תא"ח 41047-04-18 פלקה ואח' נ' אלבוק

תיק חיצוני:

1 גבי הסכם השכירות נכתב במפורש שדמי השכירות ישולמו בהעברה בנקאית לחשבון הבנק
2 של התובעים.
3
4 6. בתום הדיון, ולאחר שהוצעה הצעת בית המשפט לסיום ההליך בפשרה, ביקשה
5 הנתבעת הפסקה לשקול את הצעת בית המשפט. בתום ההפסקה הודיעה הנתבעת שהתייעצה
6 עם מכר וביקשה שתינתן לה שהות של עשרה ימים לפנות ללשכה לסיוע משפטי לצורך קבלת
7 סיוע משפטי. בהחלטה מהפרוטוקול נקבע כי הבקשה, במועד שהוגשה, מעוררת קושי
8 משמעותי. זאת, בשים לב לטיבו של ההליך ולעובדה שהבקשה הוגשה בסיום דיון ממושך.
9 למרות הקושי האמור, וכדי ליתן לנתבעת אפשרות למצות את טענות ההגנה, ניתנה לה שהות
10 של עשרה ימים, עד ליום 24.6.2018, לצורך קבלת ייעוץ משפטי. עוד נקבע בהחלטה כי ככל
11 שהנתבעת לא תגיש תגובה במועד האמור, יינתן פסק הדין.
12
13 7. הנתבעת לא הגישה הודעה כלשהי בחלוף עשרה ימים. ביום 26.6.2018 ניתנה החלטה
14 לפיה הנתבעת לא הגישה תגובה עד המועד שניתן לה. למרות זאת ניתנה לנתבעת שהות נוספת
15 להגיש תגובה מטעמה עד ליום 28.6.2018. גם בחלוף המועד האמור (ומספר ימים לאחר מכן)
16 לא הוגשה תגובה או בקשה כלשהי מטעם הנתבעת. בנסיבות אלה, לא ראיתי לנכון ליתן
17 לנתבעת ארכה נוספת. טענות הנתבעת נשמעו בהרחבה במועד הדיון. למרות שהבקשה למתן
18 שהות לצורך קבלת ייעוץ משפטי הועלתה רק בסיום הדיון, ניתנה לנתבעת הארכה
19 המבוקשת. בפועל, הנתבעת לא הגישה הודעה כלשהי בהמשך לארכה שהתבקשה, וכלל לא
20 הבהירה אם פנתה בתקופת הזמן שניתנה לה לקבלת סיוע משפטי. בכלל זאת, הנתבעת לא
21 הבהירה מדוע לא פעלה לקבלת ייעוץ משפטי קודם למועד הדיון. זאת במיוחד על רקע
22 העובדה שהנתבעת ציינה במפורש בכתב ההגנה שפנתה לעורך דין מטעמה לצורך טיפול
23 בתלונה שהגישה נגד התובע בגין התקיפה שטענה שחוותה (בעמ' 2 לכתב ההגנה). משכך, לכל
24 הפחות היה על הנתבעת להבהיר מדוע לא ראתה לנכון להיוועץ בעורך דין לצורך התביעה
25 הנוכחית טרם מועד הדיון. מכל מקום, משגם בחלוף שתי הארכות שניתנו לה לא הוגשה
26 תגובה או בקשה מטעם הנתבעת, ניתן פסק דין זה.

דיון והכרעה

27
28
29
30 8. לאחר שעיינתי במכלול טענות הצדדים סבורתני כי דין התביעה להתקבל.
31
32 9. התובעים הפנו בכתב התביעה למספר הפרות של חוזה השכירות. בהן, כי הנתבעת לא
33 שילמה את דמי השכירות עבור חלק מהתקופה, לא העבירה שיקים מעותדים לתשלום דמי
34 השכירות וגרמה מטרד לשכנים. הטענה המרכזית של התובעים התייחסה לעובדה שהנתבעת



בית משפט השלום בירושלים

תא"ח 41047-04-18 פלקה ואח' נ' אלבוק

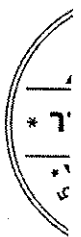
תיק חיצוני:

1 לא שילמה את דמי השכירות לחודשים אפריל, מאי ויוני. כפי שצוין לעיל, הנתבעת אישרה
2 בכתב ההגנה ובדיון בבית המשפט כי שילמה את דמי השכירות עבור חודש השכירות הראשון
3 ומחצית מדמי השכירות של החודש השני בלבד, ולאחר מכן חדלה מביצוע תשלומים עבור
4 דמי שכירות למשך שלושה חודשים רצופים. טענתה המרכזית של הנתבעת הייתה כי נקלעה
5 לקושי כלכלי בשל מצבה הבריאותי ובשל מצבו הבריאותי של בנה. הטענות לעניין מצבה
6 הכלכלי של הנתבעת לא הוכחו. יחד עם זאת, ועם כל ההבנה למצבה של הנתבעת, אין בעובדה
7 שהיא נקלעה לקשיים כלכליים כדי להצדיק את הפרת ההסכם ואת העובדה שהנתבעת לא
8 שילמה את דמי השכירות לתקופה ממושכת. עיון בהודעות הטקסט שצורפו לתביעה מעלה
9 כי התובעים איפשרו לנתבעת ארכות לצורך ביצוע התשלום, אך בפועל, היא לא תיקנה את
10 ההפרה ולא שילמה את דמי השכירות במשך למעלה משלושה חודשים. מדובר בפרק זמן
11 ממושך. מעבר לעובדה שמדובר בהפרה יסודית של הסכם השכירות, עצם העובדה שהנתבעת
12 לא שילמה את דמי השכירות יצרה אצל התובעים, לפי טענתם, קושי כלכלי משמעותי.

13
14 בדיון טענה הנתבעת כי בשל התקיפה שלטענתה חוותה היא לא עבדה ועל כן לא
15 שילמה את דמי השכירות. אין בידי לקבל טענה זו. גם אם הנתבעת לא עבדה בתקופה
16 האחרונה בשל התקיפה הנטענת – ואינני מחווה כל דעה בעניין הטענות לתקיפה, שלא נדונו
17 ולא התבררו בהליך לפניי – אין בכך כדי להעלות או להוריד. זאת, כיוון שהנתבעת לא שילמה
18 את דמי השכירות גם קודם למועד התקיפה הנטענת. משכך, אין בעצם הטענות לתקיפה כדי
19 להסביר או להצדיק את הפרת ההסכם השכירות. עומדת לנתבעת האפשרות לנקוט כל הליך
20 שהדין מעמיד לרשותה בעניין זה, והיא אכן ציינה שפנתה לעורך דין לבחינת טענות התקיפה.
21 לא מצאתי שיש הצדקה לכרוך בין טענות אלה לבין הפרת ההסכם הנטענת, שהחלה, כאמור,
22 קודם למועד התקיפה הנטענת.

23
24 המסקנה היא, לפיכך, שהנתבעת הפרה את ההסכם השכירות הפרה יסודית. כאמור
25 בפרק 10 להסכם השכירות, מזכה ההפרה בביטול ההסכם ובדרישת התובעים לפינוי הדירה.

26
27 10. בשים לב למסקנה זו לא מצאתי לנכון להכריע בשאלת התקיימות הפרות נוספות של
28 ההסכם. כך, באשר לטענה לפיה הנתבעת לא העבירה שיקים מעותדים לתשלום דמי
29 השכירות, מתעורר ספק אם מדובר בהפרה של ההסכם השכירות, וזאת כיוון שעל גבי ההסכם
30 שכירות נכתב בכתב יד כי דמי השכירות ישולמו בדרך של העברה בנקאית. בנסיבות אלה,
31 אין לשלול את טענת הנתבעת לפיה הוסכם בין הצדדים להמיר את דרך התשלום שנקבעה
32 מלכתחילה בחוזה. גם הטענות לעניין מתן היתר לעבודת הנתבעת בביתה או להחזקת בעל
33 חיים בבית לא התבררו במלואן. גרסת הנתבעת הייתה כי התובעים ידעו במפורש על כוונתה
34 לעבוד במקום ועל כך שיש ברשותה כלב, ולא מצאתי שטענה זו נסתרה בהכרח.



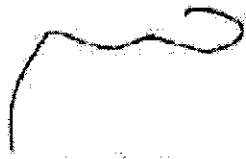


בית משפט השלום בירושלים

תא"ח 41047-04-18 פלקה ואח' נ' אלבוק

תיק חיצוני:

- 1
2 11. במכלול נסיבות העניין, איפוא, דין התביעה להתקבל. הנתבעת אישרה שלא שילמה
3 את דמי השכירות למשך למעלה משלושה חודשים. בנסיבות אלה, התובעים זכאים היו לבטל
4 את ההסכם ולדרוש את הטעד של פינוי הנתבעת מהדירה.
5
6 אשר למועד הפינוי: נתתי דעתי בהקשר זה לעובדה שהנתבעת מתגוררת בדירה מזה
7 מספר חודשים יחד עם ילדיה. עוד נתתי דעתי לטענותיה באשר למצבה הבריאותי והכלכלי.
8 לצד אלה, שקלתי את טענות התובעים באשר למצב הכלכלי אליו נקלעו כתוצאה מכך
9 שהנתבעת חדלה מתשלום דמי השכירות. כמו כן שקלתי את התקופה שבה דמי השכירות לא
10 שולמו ואת פרק הזמן שחלף מאז התקיים הדיון במעמד הצדדים. במכלול הנסיבות, הנתבעת
11 תפנה את הדירה המצויה ברחוב [REDACTED], הידועה גם תיק מינהל
12 [REDACTED], לא יאוחר מיום 22.7.2018.
13
14 הנתבעת תישא בהוצאות התובעים ובתשלום שכר טרחת עו"ד בסך של 4,500 ש"ח.
15 הסכום האמור ישולם בתוך 30 ימים מהיום, שאחרת יישא הפרשי הצמדה וריבית כדין
16 מהיום ועד יום התשלום בפועל.
17
18
19 ניתן היום, י"ט תמוז תשע"ח, 02 יולי 2018, בהעדר הצדדים.
20


קרן אזולאי, שופטת

