



בית משפט השלום בפתח תקווה

תא"ח 51813-11-13 טובה נ' ברזובסקי

תיק חיצוני:

בפני כב' השופטת עדנה יוסף-קוזין

תובעת עוזיאל טובה

ניד

נתבעת סופיה ברזובסקי

התובעת – ע"י ע"ד עידן שיטרית
הנתבעת – ע"י ע"ד ניר טולדנו

פסק דין

1

פתח דבר

2

3

.1. עניינה של התובעת פינוי מושכר.

4

.2. בין התובעת לנובעת נעשה הסכם שכירות מיום 21.10.13, ביחס לדירה בת ארבעה חדרים בקומת קרקע, ברחוב קדושי קהיר 19, פתח תקווה, לתקופת שנה, מיום 24.10.13 ועד .23.10.14

5

.3. התובעת הגישה תביעה ביום 13.11.13, חודש לאחר תחילת תקופת השכירות. לטענה, יש להורות לנובעת לפנות את המושכר בשל הפרותיה את הסכם השכירות בכך שעשתה במושכר שימוש בניגוד למטרת השכירות, ביטלה מהאה שמסורה לתובעת בגין דמי שכירות, לא אפשרה לתובעת להיכנס למושכר והפירה חובתה לשמור על ניקיון המושכר והשטחים המשותפים בבניין.

6

בזע

7

.4. התובעת טענה בתביעה ובתצהירה כי, בניגוד למטרת השכירות, הנובעת מפעילה במושכר עסק לנידול ויזוג כלבים ("כלביה"), וכי היא מחזיקה במושכר מספר רב של כלבים. לטענה, כתוצאה מהעסק לנידול ויזוג כלבים, הנובעת גורמת נזקים למושכר ונזק רב לשכנים. (סעיפים 5-7 לתצהירה).

8

9

10

1 מנתוך 6


בית משפט השלום בפתח תקווה
תא"ח 13-11-51813 טובה נ' ברזובסקי

תיק חיצוני:

5. התובעת לא הציגה, ولو שמצו ראייה, שיש בה כדי להוכיח כי הנتابעת מפעילה במושכר עסק
לגידול ויזיוג כלבים. כבר מטעם זה, דינה הטענה להפרה מצד הנتابעת בגין ניהול עסק
לגידול ויזיוג כלבים וגרימות נזקים עקב לכך, להיחות.
6. בתביעה ובסיכוםה, התובעת לא ייחסה לנتابעת הפרת הסכם השכירות בשל עצם החזקת
כלבים במושכר כחית מחמד. על אף האמור, ייאמר, מעלה מן ה蟲ך, כי אין בהחזקת
כלבים על ידי הנتابעת במושכר ממשום הפרה. בהסכם השכירות לא נאסר על הנتابעת
לחזיק כלבים במושכר ואין בעצם החזקת חוות מחמד ממשום הפרה של התניה, לפיה,
השכירות היא למטרת מגוריים.
7. בחקירתה הנגידת התובעת הודהה כי לפגישתן, לפני חתימת הסכם השכירות, הנتابעת
הגיעה עס כלב וכי הנتابעת אמרה לה כי יש לה עוד מספר כלבים אלא שלטענתה התובעת,
הנتابעת אמרה לה כי הכלבים לא ישחו במושכר אלא במקום אחר. (פרוט' עמ' 4 ש' 14-18,
26). גרסת הנتابעת שונא בתכלית. לדבריה, לפני חתימת ההסכם, היא מסרה לתובעת כי
היא מתחזיקה בשלוש חוות מחמד וכי זו הסיבה שהיא חיפשה מושכר עם חצר. לדבריה,
התובעת אמרה לה כי "אין לה כל בעיה עם שכיר עס כלבים". (סעיפים 19-20 לतצהיר).
8. התובעת לא הביאה כל ראייה לתמיכה בטענה ולא מצאתה כי יש להעדיף את גרסתה על פני
गרסת הנتابעת. מכל מקום, ברור כי התובעת הייתה מודעת כי לנتابעת מספר כלבים והם
שהדבר היה בידה, היא לא ראתה לנכון לאסור על הנتابעת, בהסכם השכירות, החזקת
כלבים. אשר על האמור, הטענה להפרת ההסכם בשל החזקת כלבים במושכר, נדחתה.
9. התובעת טענה להפרה יסודית של הסכם השכירות על ידי הנتابעת, בשל ביטול המחאה
שמסירה לתובעת בגין דמי שכירות.
10. דמי השכירות החודשיים בצוירוף מיסי ארונונה בהתאם להסכם, הינם בסך של 4,500₪. אין
מחלוקות בין הצדדים כי קודם למסירת החזקה בנכס, הנتابעת שילמה לתובעת בגין דמי
שכירות וארונונה סך של 49,000₪. מלאו דמי השכירות ומיסי ארונונה עברו שנה הם בסך
של 54,000₪. (פרוט' עמ' 7 ש' 13-9).
11. לטענת התובעת, הנتابעת מסירה לה המחאה בגין יתרת החזקה של דמי השכירות לתאריך
25.10.13 וביום 31.10.13 התברר לה כי הנتابעת נתנה הוראה לביטול המחאה. (סעיפים 9-
10 לतצהיר).


בית משפט השלום בפתח תקווה
תא"ח 51813-11-13 טובה נ' ברזובסקי
תיק חיצוני:

- 1.2. לטענתה הנتابעת, על פי סעיף 6(א) להסכם השכירות, היה אמור להעיר פרוטוקול מסירה
2. ביום מסירת החזקה במושכר אך הפרוטוקול לא נערך. עוד לדבריה, רק לאחר חתימת
3. החסכם, נודע לה, מפי התובעת, כי על המושכר רוכבים חובות עבר לחברת החשמל ותאגידי
4. המים בסך של 16,140 ש"ח. הנتابעת צירפה לטענה רוכב החזקה של תאגיד המים (נספח
5. נ/י), לפיו, קיים חוב בסך של 6,140 ש"ח, בגין תקופה הקדומה לתיקופת הסכם השכירות.
6. לדברי הנتابעת, בנסיבות אלה, סוכם בין התובעת לבני הנتابעת כי יתרת דמי השכירות,
7. בסך של 5,000 ש"ח, תשלט הנتابעת לתובעת באמצעות המאה אשר תופקד על ידי התובעת
8. רק לאחר שתסדיר את החובות הרוכבים על הנכס ולאחר ערכית פרוטוקול מסירה.
9. לדבריה, בפועל, התובעת פعلاה בגין החסכמה בין הצדדים והциינה את השיק לפירעון ביום
10. 30.10.13, לפני שקיימה התchieובותה לשלם את חובות העבר ולערוך פרוטוקול מסירה.
11. לדבריה, ביום 31.10.13 התקשרה אליה התובעת ומספרה לה בהתרוגשות כי השיק הופקד
12. בטיעות על ידי כלתה. בהמשך, נתנה הנتابעת הוראה לביטול ההמחאה. (סעיפים 29-34).
13. לתצהיר הנتابעת. פרוטי עמי' 13 ש' 16-13.).
14.
- .13. בנקודה זו טענת התובעת נמצאה לא מהימנה. בעוד שהнатבעת מסירה גרסה מפורשת,
15. כאמור לעיל, ביחס לנסיבות מסירתה של ההמחאה והחסכמאות בין הצדדים אגב מסירתה,
16. התובעת מסירה גרסה לאקווניות ביותר, לפיה, ההמחאה ע"ס 5,000 ש"ח נמסרה בגין החסכם
17. השכירות לתאריך פירעון 31.10.13. התובעת לא מסירה כל גרסה אם ביחס לטענה, לפיה, לא
18. נערך פרוטוקול מסירה, אם ביחס לטענות בדבר החסכמה בין הצדדים להפקdot
19. ולהחזרת המים, אם ביחס לטענות בדבר החסכמה בין הצדדים להפקdot
20. ההמחאה ואם ביחס לטענה לפיה, התובעת מסירה לנتابעת כי ההמחאה הופקדה בטיעות.
21. הימיעות התובעת ממשירות מענה מפורט לטענות הנ"ל של הנتابעת, שהיין טענות מהותיות,
22. מבססת את מהימנות גרסת הנتابעת. בנוסף לאמרו, הגם לדרכי התובעת, ההמחאה
23. הוחזרה על ידי הבנק ביום 31.10.13, במכtab בא כוחה, מיום 11.11.13, שמועדו הוא כ- 10
24. ימים לאחר מועד החזרת השיק, ואשר בו הנتابעת נדרשה לשליך לידי המושכר עקב הפלה
25. יסודית של הסכם השכירות, אין כל טענה וכל אזכור להמחאה הנ"ל ולהפרת הסכם על ידי
26. הנتابעת בשל מועד מסירת ההמחאה ובשל מתן הוראת הביטול להמחאה. זאת שעה
27. שלטungan התובעת, ההפרה הנוגעת להמחאה הינה הפרה יסודית. גם עבדה זו פוגמת
28. במהימנות טענת התובעת.
29.
- .14. אשר על האמור, גם טענת התובעת להפרת הסכם השכירות על ידי הנتابעת בגין ההמחאה
30. בסך 5,000 ש"ח, נדחתה.
31.
- .15. התובעת ייחסה לנتابעת הפלה נספח של סעיף 9 להסכם השכירות, במסגרת הנتابעת
32. התחייבה להתריר לתובעת או לבא כוחה להיכנס למושכר בכל זמן, בתיאום מראש. לטענה,



בית משפט השלום בפתח תקווה

תא"ח 51813-11-13 טובה נ' ברזובסקי

תיק חיצוני:

- 1 הנ抬起头 ממנה להיכנס למושכר כדי להוציא פריטים אישיים לרבות מתוך כספת.
2 (סעיף 11 לתקהיר).
- 3
- 4 הנ抬起头 טענה כי היא תמיד הייתה נוכנה לאפשר לתובעת ביקור במושכר בלבד שהביקור
5 יתואם אתה מראש אך התובעת התעקשה להגיע למושכר ללא תנאי ובכל מועד שבו
6 חפצה. לדבריה, ביום 06.11.13 התובעת נכנסה ללא תנאי לחצר המושכר, גידפה את בנה
7 של抬起头 ודרשה שה抬起头 תפנה מידית את המושכר. ביום 10.11.13 בשעות הבוקר
8 המוקדמות,抬起头 נכנסת לא רשות לחצר המושכר, צילמה תמונות, נכנסת למושכר דרך
9 חלון המטבח אך נסוגה לאחר מכן והופיעה ללוט שבסנה של抬起头 נמצאה באותה שעה
10 במושכר ומתבונן במעשהיה. באותו יום בשעות הערב, הגיעה抬起头 שוב למושכר ללא
11 תנאי, גידפה, השטוללה ודרשה להיכנס למושכר.抬起头 סירבה לכך. עוד לדברי
12 הנ抬起头, ביום 11.11.13 הגיעו התובעת ובנה בלוויית אנשים נוספים, שבראו את מנעול שער
13 הכנסייה, התיצבו מול דלת הכנסייה ודרשו מה抬起头 לצאת מהמושכר.抬起头 פנתה
14 לשutrרה ושוטרים שהגיעו למקום, הורו לתובעת ולملואה לעזוב את המקום. לטענת
15抬起头,抬起头 גם נתקאה את אספקת המים למושכר. (סעיפים 42-48, 52-56).
16 לתקהיר. פרוטוקול עמי' 1 שי' 32-31.).
17
- 18 גם בנקודה זו,抬起头 מסרה גרסהעובדתית מפורשת לגבי מועדים שונים שבהם הגיעו
19 התובעת ומיליטריה למושכר, ללא תנאי מראש, ומעשייהם. טענות抬起头 לא נסתרו.
20 הנסיבות שפורטו על ידי抬起头 מטלות כל על מנתה וכוונתיה של התובעת. כמו כן,
21 מעשיה של התובעת, כמוואר, אינם חוקיים.
22
- 23 לב"כ抬起头 נשלח מכתב ב"כ抬起头 מיום 14.11.13 (נספח נ/8 לתקהיר抬起头), בו
24 הוצע לתובעת להגיע למושכר ביום א', ב' ו-ג' בשעות 00:20-00:16, בתיאום 24 שעות
25 מראש עם抬起头 או עם כוחה. (סעיף 8 למכותב).抬起头 לא מסרה התיחסות ביחס
26 לאמרם במכותב זה.抬起头 לא פירטה ולא מסרה גסה מדוע היא או בא כוחה לא ענו
27 להצעה במכותב ולא תיאמו עם抬起头 או בא כוחה מועד לביקור בנכס. כמפורט במכותב,
28 הוצעו מספר ימים בשבוע והתייאסו אשר נדרש מראש הוא של 24 שעות בלבד. אם רצונה של
29抬起头 היה ליטול מהמושכר פריטים השווים לה – מודע לא פעולה כאמור במכותב ב"כ
30抬起头?]
31
- 32 למלחה מחדיש לאחר שנשלח לב"כ抬起头 מכתבו הניל של ב"כ抬起头, נשלח ל抬起头
33 מכתב ב"כ抬起头 מיום 19.12.13 (נספח נ/9 לתקהיר抬起头). במכותב נאמר כי בכוונת
34抬起头 להגיע למושכר ביום אי'שעה 10:30. וכן נאמר בו:
35



בית משפט השלום בפתח תקווה

תא"ח 51813-11-13 טובה נ' ברזובסקי

תיק חיצוני:

1 "ככל שלא אפשרי כניסה למשתוי, בכוונת מרשותי להגיע עם פורץ מנעוילים על מנת שזו
2 יפתח את הדלת. לאחר פריצת הדלת תשמור [התובעת] את המפתחות לדירה אלה עד
3 למסירותם אליך".
4

5 במקום לתאמס עם התובעת או בא כוחה מועד לביקור בנכס, כפי שהוצע לתובעת כאמור,
6 התובעת נקבע בכתב הניל במועד שירוטתי, בו תגיע למושכר, זאת בגין הסכם
7 השכירות. התובעת אף הגדרה לאיים כי באס לא ואפשר לה כניסה, תפרוץ את מנעול
8 הדלת. איזומיה הניל של התובעת גם הם אינם כדין, שהרי התובעת לא הייתה רשאית לפועל
9 בכוח על מנת להכנס למושכר, שעה שה坦בעת התגוררה במושכר מכוח הסכם שכירות
10 ומכוון הסכמת התובעת. כמו כן, מוזכר באים בעשיית דין עצמית שעה שתביעת התובעת
11 לפנוי, תלואה ועומדת בבית המשפט.
12

13 לאור האמור, קיימות אפשרות סבירה כי מהלכיה ומעשהיה של התובעת אכן היו גנעים
14 בחומר תום לב, כתענת התובעת, וכי התובעת פעלה כפי שפעלה לא על מנת ליטול ממושכר
15 פריטים השייכים לה, אלא מושם שניתנה טמה ביחס לשכירת הנכס לנובעת והיא רצונה
16 להביא את השכירות לסיום, הוגם שלא הייתה לעילה חוקית לעשות כן. זאת בשל צוונה
17 לשוב ולהתגורר במושכר, בו התגוררה קודם קודם שהשכרה אותו לנובעת. לעניין זה ר' חקירתה
18 הגדית של התובעת, בה אמרה כי היא התגוררה במושכר מיום הולדתה וכי היא השכירה
19 אותו מושם שתכינה לנסוע לאורה"ב לפחות שנה. תכניתה של התובעת לנסוע לחו"ל בוטלו.
20 בקיראתה אמרה כי ברצונה לחזור לגור במושכר. (פרוט' עמי 3 ש' 10-18).
21

22 指出 כי גם טענת התובעת, לפיה, התובעת פלהה למושכר התברורה כחומר יסוד. התובעת
23 התקשרה עם התובעת בסכם שכירות דין וה坦בעת היא שסירה לנובעת את מפתחות
24 המושכר בהתאם להסכם השכירות שביניהם.
25

סוף דבר

26 22. התובעת נדחית.
27

30 23. התובעת תשלם לנובעת הוצאות משפט בסך של 12,500₪.
31

המציאות תמציא את פסק הדין לצדדים.

32 33. ניתן היום, כ"ט אדר תשע"ד, 01 ממרץ 2014, בהעדר הצדדים.
34

35

37

עדנה יוסף-קוזין, שופטת