

**ת"פ 39411/03 - חנניה כהן, לאה כהן נגד יגאל אורמן, אורמן
פתרונות שירות בע"מ**

בית משפט השלום באשקלון

תפ"מ 21-03-2011-39411 כהן נ' אורמן פתרונות שירות בע"מ ואח'
תיק חיצוני:

מספר בקשה: 7

chanania.cohen.laea.cohen.u@bc.uvah.d.iron.ytib
נגד
יגאל אורמן
אורמן פתרונות שירות בע"מ u@bc.uvah.d.rsti.zmn

לפני כב' השופטת הבכירה סビין כהן
מבקשים
נגד
משיבים

פסק דין

tabiaha le-pini mosher shel ncs moshari, shohscher lantbeim.

1. התובע 1 הינו בעלו של נכס המצוי ברחוב הנפה 24, באזורי התעשייה הדרומי באשקלון, גוש 1731, מגרש 100 (להלן: "המושכר").

בהתאם להסכם שכירות שנכרת בין הצדדים, שכרו הנتابעים מהتابעים (התובעת הינה אשת התובע) את המושכר, לתקופה שמemos 1.1.18 עד ליום 31.12.22, כשתנה לנתבעים אופציה להאריך את תקופת השכירות לאחר תום תקופת השכירות החוזית.

2. לטענת התובעים, הפסיקו הנتابעים לשלם את דמי השכירות החודשיים, שייעורם עומד על הסך של 12,360 ₪ בתוספת מע"מ, בהתאם לשכירות, זאת החל מחודש נובמבר 2020, למעט תשלום אחד בסכום של 12,000 ₪.

עוד טוענים התובעים, כי הנتابעים עשו במושכר שינויים מהותיים, המהווים הפרה של הסכם השכירות. בין היתר, ניסרו הנتابעים את קירות המטבח והפכו אותו למטבח, הנتابעים בנו גלריה והתקינו מדרגות המובילות אליה ובנו פרגולה בחצר. עקב מעשייהם אלו של הנتابעים, באה עיריית אשקלון בדרישה כספית אל התובעים וכן אינה נותנת אישורה להעברת הנכס על שם התובע בלשכת רישום המקركען.

לאור האמור, טוענים התובעים, כי הנتابעים הפרו את הסכם השכירות על פי הסכם שכירות בהפרה יסודית, המזכה אותם בביטול ההסכם ולפיכך עותרים בתביעתם לפינוי המושכר.

.3. הנتابעים לא הtagנוו נגדי התביעה וביום 9.5.21 ניתן נגדי הנتابעים פסק דין בהיעדר.

הנתבעים עתרו בבקשת ביטול פסק הדין.

בית המשפט נעתר לבקשת וביטל את פסק הדין.

כתב ההגנה מטעם הנتابעים הוגש ביום 12.10.21 ובית המשפט קבע התקיק לדין.

עובר לדין הוגש בקשה מטעם הנتابעים לדחיתת מועד הדיון. לטענת הנتابעים, הנtabע אינו נמצא בארץ ושוכן ארצה רק כעבור מספר שבועות.

בקשת הדחיה נדחתה והנתבע לא התיצב לדין שנקבע במעמד הצדדים.

יצוין, כי כבר במועד הגשת כתב ההגנה הנtabע לא היה בארץ, אך שלא צורף תצהיר הנtabע לכתב ההגנה, אם כי בתיק ישנו תצהיר הנtabע שהוגש בתמיכת בקשה בביטול פסק הדין.

.4. בכתב הגנטם טענו הנtabעים, כי בשל התפרצויות מגפת הקורונה, נקלעה הנtabעת לקשיים כספיים. בשל קשיי זה, בשלב מסוים לא יכולה הייתה הנtabעת לעמוד בתשלום דמי השכירות.

הצדדים באו בינם בדברים, כאשר הווסכם, כי הנtabעת תשלם את הסכום של 12,000 ₪ על חשבן חובה והצדדים הגיעו להסכמה אשר לפירעון יתרת החוב ותשלום דמי השכירות השוטפים, תוך התחשבות בטענות קיזוז של הנtabעים. לטענת הנtabעים, עוד לפני החלו הצדדים לדבר ביניהם והנתבעים החלו לשלם את התשלומים השוטפים, הוגשה התביעה כאן.

כן טוענים הנtabעים, כי התובעים גרמו להם לנזקים, אותם יש לקיזז مدى השכירות שעליהם לשלם.

הנתבעים טוענים, כי בעת החתימה על הסכם השכירות היו בנכס חריגות בנייה. בשל חריגות בנייה אלו לא ניתן לנtabעת רישיון ניהול עסק ונגרמו לה הפסדים כספיים בשל כך. עוד טוענים הנtabעים, כי חריגות הבנייה כוללו גם תוספות בנייה, שהנתבעים לא ידעו כי יחויבו בגיןם בתשלום ארנונה. בין היתר, בינו התובעים גליה בנכס, שבגינה מחייבת העירייה את הנtabעת בתשלום ארנונה. חריגות הבנייה אף גרמו לנtabעים להוציאות כספיות בשל הליכים שהתנהלו אל מול העירייה בסוגיות עצם הבנייה הבלתי חוקית.

עוד טענו הנtabעים, כי בשל פיצוץ בצרמת המים, קיבלו הנtabעים חשבן מים בסכום של 30,000 ₪, אותו על התובעים לשלם, בהיותם בעלי הנכס והאחראים לתקינותו.

לטענת הנتابעים, עקב טענות הקיזוז והפיגור בתשלומים עקב התפרצות נגיף הקורונה, אין לראות באই תשלום דמי השכירות ממשום הפרת הסכם השכירות ואין מקום לפיקד פנוי את הנتابעים.

.5. לדין שהתקיים במעמד הצדדים, לא התייצב, כאמור, הנtabע, וכותב ההגנה היה ללא תצהיר.

התובע אף הוא לא התייצב לדין, בשל מצבו הרפואי והתייצבה התובעת בלבד, אשר נחקרה בחקירה נגדית.

תווך כדי הדין הוודיע ב"כ הנtabעים כי יתייצב נציג אחר מטעם הנtabעים. בפועל התייצב מר צחי נחום, אשר הסתבר כי אינו עובד הנtabעת, אלא הינו מי שביצע עבור הנtabעת עבודות שיפוץ במבנה, זאת על מנת להheid, כי הנtabעת לא ביצעה שינויים במבנה המהווים הפרת הסכם השכירות. מר נחום לא ידע למסור פרטים בנוגע ליתר טענות ההגנה, בפרט לעניין אי תשלום דמי השכירות.

.6. מר צחי נחום ניסה להביא הצדדים לכדי הסכמה ולשם כך אף נדחה מועד מתן פסק הדין בתובענה, עד אשר נמסרה הודעה התובעים, כי הצדדים לא הגיעו לכדי הסכמה ומשכך יש מקום ליתן פסק דין בתובענה.

.7. לאחר שמיית העדים וטענות הצדדים, הגיעו לכל מסקנה, כי דין התביעה להתקבל.

ambil' שאזקק לטענות הצדדים הנוגעות להפרת הסכם השכירות בשים לב לשימוש שנעשה בנכס, לרבות תוספות בניה, הרי שלא ניתן להtauל מכך שהחל מחודש נובמבר 2020, דמי השכירות אינם מושלים, למעט הסך של 12,000 ₪.

אי עמידה בתשלום דמי השכירות במשך זמן כה ארוך מהויה הפרה של הסכם השכירות, המזוכה את התובעים בביטול ההסכם ופינוי המושכר.

.8. בנוסף, חקירתה הנגדית של התובעת לא הביאה לכך שגרסת התובעים קרסה, באופן שבו לא הוכחו טענות ההגנה מתוך עדותה של התובעת בלבד ובහינתן העדר תצהיר מטעם הנtabעים.

.9. הנtabעים טענו, כי הוסכם בין הצדדים על תשלום סכום של 12,000 ₪, עד לבירור טענות הצדדים.

התובעת העידה, כי הוסכם על תשלום כקדמה והסדרת יתרת החוב, דבר שלא נעשה בפועל, כאשר לא הוסכם על ביצוע קיזוז.

.10. באשר לטענה בדבר אי תשלום דמי השכירות בשל משבר הקורונה, הרי שמדובר בטענה שלא נתמכה באסמכתאות כלשהן שיש בהן כדי לקשר בין התפרצות נגיף הקורונה לבין הפסדים.

- .11. הנتابעים טענו לחריגות בנייה, התובעת העידה, כי אכן הייתה בנייה גלאיה במקום, אך מדובר היה בגלליה קטנה, אותה הגדילו הנتابעים. ב글ליה שהיה בנייה לא נעשה שימוש ואילו הנتابעים עשו שימוש ב글ליה המורחבת. כן הסתבר מעדותה של התובעת, כי הנتابעים בנו פרוגלה, אלא שהפרוגלה הוסרה על ידי הנتابעים לביקשת העירייה, כך שהנתבאים היו אלו שבנו ללא היתר בנייה.
- .12. אשר לחוב המים, התובעת טענה בעדותה, כי הפיצוץ בצדרת נגרם עקב שינוי שנעשה על ידי הנتابעים במבנה ולא עקב תקלת שהتابעים אחראים לה. מכל מקום, לטענת התובעים, לא הוכח שהנתבאים אמנים שילמו את החוב בגין הצריכה החריגת ומילא טענת הקיזוז לא הוכחה.
- .13. לא הוכח כל נזק שנגרם לנtabאים כתוצאה Mai קבלת רישיון עסק.
- .14. לאור כל האמור, לא ניתן לומר, כי טענת הקיזוז הוכחה והודרו של מצהיר מטעם הנtabאים שומרט את טענות ההגנה כולן, כשהלן הגadol מילא גם לא נתמן באסמכתאות כלשהן.
לפיכך, הרי שתביעת התובעים לא נסתרה ומשכך דין התביעה להתקבלה.
- אני מורה לפיך לנtabאים לפנות את המושכר.
- הנתבאים ישאו בהוצאות התובעים ובשכ"ט בא כוחם בסכום של 10,000 ₪.
- ניתן היום, ה' כסלו תשפ"ב, 09 נובמבר 2021, בהעדר הצדדים.