ת"פ 2585/06/22 – סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ נגד עונות מודל בע"מ

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 2585-06-22 סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ נ' עונות מודל בע"מ

לפני כבוד סגן הנשיא עמית יריב	
התובעים:	סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ
נגד	
הנתבעים:	עונות מודל בע"מ

<u>פסק דין</u>

1. זוהי תביעה לפינוי מושכר שחוק הגנת הדייר אינו חל עליו, המתייחס לחנות מס' 34, בשטח של כ-180 מ"ר במקרקעין הידועים כגוש 2065 חלקה 29 וגוש 2062 חלקה 23 ברחוב ז'בוטינסקי 45 אשדוד (להלן: "**המושכר**").

2. לטענת התובעת, פקע הסכם השכירות ביום 30.9.2020, ומאותו מועד - ממשיכה הנתבעת להחזיק בו שלא כדין, ללא הסכם שכירות בר-תוקף. הנתבעת, לעומת זאת, טוענת כי תנאי חידוש ההסכם סוכמו עוד בחודש ספטמבר 2020, ואולם התובעת חזרה בה מסיכום מפורש, ועל כן - זכאית הנתבעת להמשיך ולהחזיק בהסכם למשך תקופת השכירות החוזית המלאה, לרבות הפעלת תקופת אופציה.

3. לאחר ששמעתי את טיעוני הצדדים ועיינתי במסמכים שצורפו לכתבי הטענות, נחה דעתי כי יש לקבל את התביעה, ולקבוע כי הסכם השכירות לא הוארך. להלן נימוקיי לכך בתמצית.

4. כאמור, הטענה הבסיסית שבפי הנתבעת היא כי הסכם השכירות הוארך בהסכמה בע"פ עם "אילנית", היא אשת הקשר של הבעלים הקודם של מרכז הקניות, וכי כאשר הציגה התובעת (או הבעלים שקדם לה) את הסכם השכירות הכתוב, התברר כי התובעת חרגה מן המוסכם.

5. אלא שהראיות שצירפה הנתבעת עצמה - סותרות את גרסתה זו סתירה חזיתית. נספח 4 לכתב ההגנה, הוא הודעת דוא"ל מאת התובעת למנהל הנתבעת מיום 27.12.2020, ובו מציין ב"כ התובעת כי "מצ"ב הסכם שכירות וכן נספח תנאים מיוחדים בהתאם לתנאים המסחריים שסוכמו בין הצדדים...". הנתבעת טוענת, כי תנאים אלה היו שונים מאלה שסוכמו בעל-פה, ועל כן, היינו מצפים להודעת דוא"ל מאת הנתבעת אל התובעת, שבה תציין את אי-ההתאמות בין המוסכם ובין הכתוב. חרף זאת, ביום 21.2.2021 שולחת הנתבעת הודעה לתובעת (נספח 5 לכתב ההגנה), שבה כותב מר שביט, ממנהלי הנתבעת:

"בהמשך להתכתבויות ביננו שאני לא מצליח לסגור את סיפור ההסכם

כל הזכויות שמורות לאתר פסקי דין - verdicts.co.il ©

וכדי להראות לך שאין לנו כוונה לא לחתום על הסכם

ראשית חתמנו על הסכם.

שנית השארתי את הסעיפים למעט שכר דירה ודמי הניהול כפי שהיו בהסכם הקודם."

6. רוצה לומר: לא זו בלבד שהנתבעת לא הצביעה על אי-התאמות בין הסיכום בע"פ ובין הנוסח שנשלח בכתב, אלא שהנתבעת מודה מפורשות כי לא הושגה הסכמה כלשהי ("אני לא מצליח לסגור את סיפור ההסכם"). די בכך, כדי לדחות את הטענה שהעלתה הנתבעת, כאילו הושג הסכם מחייב בחודש ספטמבר 2020, המצדיקה אכיפתו, אף שלא נחתם חוזה בין הצדדים.

7. על עובדה זו מצביעה גם הודעת דוא"ל ששלח ב"כ התובעת, עו"ד חנגלי, ביום 23.2.2021 (נספח 7 לכתב ההגנה), שבו הוא כותב:

> "[...] להפתעתנו הרבה גילינו כי הנספח שנחתם אינו תואם את הנספח שהעברתי אליך במייל המצ"ב מיום 11.1.2021.
>
> בלשון המעטה אומר כי תמוה [כך במקור - ע"י] בעיני הדרך בה בחרתם להעביר אלינו את הנספח להסכם חתום מבלי לעדכן אותנו לגבי השינויים שביצעתם בנוסח, התנהלות המהווה חוסר תום לב. **למותר לציין כי השינויים שביצעתם במסמך אינם מקובלים**" (ההדגשה הוספה - ע"י)

8. גם כאן - אילו היה סיכום בעל-פה בספטמבר, אך טבעי היה שהנתבעת תשיב לעו"ד חנגלי, ב"כ התובעת, כי ההסכם שנחתם הוא ההסכם שסוכם, אך גם כאן - לא באה כל תשובה לעניין זה, וההסכם לא נחתם.

9. רק ב-31.10.2021, לאחר חילופי עורכי דין וחילופי גברי בהנהלת התובעת, שולח מר שביט, ממנהלי הנתבעת, הודעת דואר אלקטרוני שבה הוא מציין:

> "מצ"ב נספח של תנאים מיוחדים שנחתם על ידי יואב לאחר פגישה עם אילנית מנכלית הקניון בתחילת 2021.
>
> אני לא מבין מדוע השתנו התנאים ואיך שוב נוצר חוב לחברה?
>
> מבקש את חתימתכם על הנספח ששלחתי"

10. רק באותו מועד, כשמונה חודשים לאחר שהבהירה התובעת ברחל בתך הקטנה עוד בפברואר 2021 כי הנוסח ששלחה הנתבעת אינו מקובל עליה, וכשברקע חילופי גברי אצל התובעת, שולחת הנתבעת שוב את אותו מסמך שבו ערכה שינויים ומעלה - בפעם הראשונה - טענה שלפיה מסמך זה מבוסס על סיכום מספטמבר 2020. קשה שלא לראות בהתנהלות זו ניסיון להטעות את התובעת וחוסר תום לב.

11. הפועל היוצא הוא, שאין מנוס מהקביעה שהסכם השכירות לא חודש, וכי פקע ב-30.9.2020. אולם בקביעה זו - לא די. מאחר שהתובעת לא הזדרזה לפעול לאחר תום תקופת השכירות, אנו נכנסים לגדרי סעיף 19 (א) לחוק השכירות והשאילה, הקובע כי:

כל הזכויות שמורות לאתר פסקי דין - verdicts.co.il ©

"לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני זמן סביר מראש."

בענייננו, המשיכו הצדדים לקיים את השכירות במשך פרק זמן הקרוב לשנתיים, בתנאים מסוימים, **ומבלי שנכרת ביניהם הסכם שכירות חדש**. השאלה הנשאלת אפוא היא מהו "זמן סביר מראש" לצורך ביטול תקופת השכירות.

12. בקביעת פרק הזמן הסביר יש לקחת בחשבון את ציפיותיהם של הצדדים, את מטרת המושכר ואת התנהלות הצדדים. מדובר בנכס מסחרי, שמציאת מיקום חלופי בעבורו עלולה לדרוש משאבים. מאידך גיסא, הנתבעת ידעה היטב כי הסכם השכירות לא חודש, ולא ניתן להתעלם מהתנהלותה, ומן העובדה שניסתה להטעות את התובעת כאילו נערכו סיכומים חדשים בין הצדדים. בנסיבות אלה, אני סבור כי יש לקבוע את תקופת ההודעה כתקופה בת כארבעה חודשים.

13. מכל הטעמים שלעיל, אני קובע כי התביעה מתקבלת במובן זה שהנתבעת תפנה את המושכר כהגדרתו לעיל, ותמסור את החזקה בו כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך לה או למי מטעמה לא יאוחר מיום 31.12.2022 בשעה 13:00.

14. הנתבעת תישא בהוצאות התובעת בגין ההליך בסך 2,000 ₪ וכן בשכר טרחת עו"ד בסך 11,700 ₪. סכומים אלה יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

ניתן היום, ג' אב תשפ"ב, 31 יולי 2022, בהעדר הצדדים.

כל הזכויות שמורות לאתר פסקי דין - verdicts.co.il ©