

ת"פ 37987/05 - אסיאל בע"מ נגד שרון קטаш

בית משפט השלום בתל אביב -יפו

תפ"ם 23-05-37987 אסיאל בע"מ נ' קטаш
לפני כבוד השופטת טל פישמן לוי
התובעת: אסיאל בע"מ
נגד שרון קטаш
הנתבעת:

פסק דין

פתח דבר

1. לפני תביעה שהגישה התובעת נגד הנתבעת, במרכזה דרישת לפינוי ולסילוק ידה של הנתבעת מהמושכר - חנות בת 2 קומות לממכר כלי בית וסכינים, המזקיה ברחוב שבזי 30 בעיר תל אביב, ידועה כגוש 6929 חלקה 8 תחת חלקה 9 (להלן: "המושכר" או "החנות").
2. התובעת היא הבעלים של המושכר.
3. הנתבעת היא השוכרת אשר מפעילה את בית העסק שלה מהמושכר.
4. ביום 24.3.2014 נחתם הסכם שכירות בין הצדדים לתקופה בת שלוש שנים, קרי עד ליום 31.5.2017 בהתאם להסכם זה, דמי השכירות החודשיים הועמדו על סך של 10,937 ₪. בנוסף, ניתנו תקופות אופציה להארכת ההסכם עד ליום 31.5.2019 וכן נקבע מגננון להעלאת דמי השכירות בתקופות ההארכה הנוספות. לאחר מועד זה, נחתמו בין הצדדים מפעם לפעם נספחים נוספות להסכם המאריכים את תקופת השכירות.
5. נספח(ar) השכירות האחרון נחתם ביום 9.11.2022 ובו נקבע כי תקופת השכירות הנוכחית תסת祢 ביום 30.11.2023, כאשר דמי השכירות הועמדו על סך של 14,700 ₪ + מע"מ.
6. בין הצדדים קיימת מחלוקת בדבר מועד סיום תקופת השכירות וגובה דמי השכירות אשר מופיעים בסוף(ar) הארכות השכירות האחרון, וכן באשר למעמדו של סוף זה לאור טענות להסכם אחרות שניתנו בעלפה בהתאם לנוהג מח'יב. מחלוקת אלה הביאו את התובעת להגיש תביעה המבוססת על טענות להפרות יסודות של הסכם השכירות בין הצדדים, הפרות אשר מקיימות לה, לטענה, את הזכות לדרש את ביטול הסכם ופינוי הנתבעת מהמושכר.
7. עוד יאמר, כי לנתבעת קיים חוב עבר בגין דמי שכירות שטרם שולם.

תמצית טענות הצדדים

טענות התובעת

8. בכתב תביעה טעונה התובעת כי הנתבעת מפירה באופן יסודי את הסכם השכירות שנחתם בין הצדדים, עמוד 1

והדבר בא לידי ביטוי באישור תשלום דמי שכירות או פרעון חוב עבר. לטענת התביעה, בכך למעלה מ-7 חודשים לא שילמה הנتابעת את חובה, והוא מסתכם בסך של כ-130,000 ₪.

9. על אף התראות חוזרות ונשנות לא פרעה הנتابעת את חובה ולא פינתה את המושכר.

10. התביעה מפנהו לסעיף 5 לנספח התוספת האחרון עליו חתמו הצדדים, תוך שהוא מצינו כי אישור תשלום חוב העבר, אישור תשלום דמי שכירות או אישור תשלום ועד הבית מהווים הפרה יסודית של ההסכם ומחייב לה את הזכות לקבל פסק דין בהסכם לسلوكידה של הנتابעת מהמושכר.

11. מוסיף התביעה ומעלה, כי אף בן זוגה של הנتابעת לא הכחיש עדותו בבית המשפט כי לא שולמו דמי השכירות וחוב העבר, למעט תשלום בסך 10,000 ₪.

12. התביעה דוחה את טענות הנتابעת לפיהן קיימות הסכומות בעלפה בין הצדדים, הסכומות אשר נוגדות את האמור בנספח החתום. לעומת זאת, אשר נתקבלה בפסיכה אליה ה奉תה, מסמך בכתב נהנה מעליונות ולא ניתן לסתור אותו עם טענות שבעלפה. משכך, נספח התוספת כתוב גובר על טענות שבעלפה שהוצעו על ידי הנتابעת. עוד מוסיף התביעה, כי בהתאם לנספח התוספת, כל שינוי בתנאי השכירות יקבל תוקף רק אם הצדדים הסכימו עליו בכתב.

13. בהקשר זה מדגישה התביעה, כי מערכת היחסים בין הצדדים הוארכה בנספח חדש בכתב בכל עת בה הסתיימה תקופת השכירות, ועל כן טענות הנتابעת לנוגה מחייב אין מתישבות עם התנהלות הצדדים כפי שהיא עד כה.

טענות הנتابעת

14. ראשית טוענת הנتابעת, כי קיים הסכם שכירות מחייב אשר מסתיים רק ביום 30.11.2023, ופינויה המוקדם מהנכס יגרור אחריו נזקים רחבי היקף לה ולסובבים אותה. הנتابעת מדגישה, כי היא שוכרת את הנכס מזה כ-15 שנים ברציפות ולאורך כל שנות פעילותה השקיעו היא ובן זוגה מאותם, משאים והשקעות רבות בעסק, לרבות בניין, פיתוח, פרסום ושיווק בהיקף של מאות אלפי שקלים.

15. הנتابעת מדגישה, כי בין הצדדים פערו כוחות כלכליים ומשפטיים אידריים, שכן התביעה עתרת ממון ונכסים, היא בעליה השרה משפטית וניסיון רב בהשכלה מאות נכסים מניבים.

16. לשיטת הנتابעת, במהלך תקופת השכירות הארוכה התגבע בין הצדדים נוגה אשר הפרק למחייב עם השנים, לפחות ניכר בטרם סיוםה של כל תקופת שכירות, מנהלים הצדדים משא ומתן בתום לב על הארכת תקופת השכירות והעלאה מתונה בדמי השכירות, באופן שמאפשר לנتابעת להמשיך ולהתפרנס בכבוד.

17. הנتابעת טוענת, כי התביעה התנהלה בחוסר תום לב כאשר החתימה אותה על נספח בנוסח אחד ומקפת בו עלייה דרמטית בדמי השכירות - מסכום של 12,800 ₪ לסתום חדש של 14,700 ₪, דהיינו עלייה של כ-15%.

18. מוסיף התביעה, כי היא ובן זוגה נתנו אמון במנהל התביעה, וכן בסמוך לחתימת נספח הוארכה ניהלו הצדדים משא ומתן ממושך והנتابעת אף שילמה 10,000 ₪, דבר המעיד על קיומן של הבנות בין הצדדים. במסגרת הדברים שנוהלה, התגבשה בין הצדדים הסכמה מתוקנת לפיה תקופת השכירות תעמוד על שלוש שנים מיום 1.12.2022, במהלךם ישולם דמי שכירות בגובה של 14,200 ₪ בחלוקת מע"מ ובהצמדה למדד. חרף גיבוש ההבנות, בחרה התביעה לחזור בה מהסכם והגישה תביעה זו.

19. עוד טוענת הנטבעת, כי במקרים דומים בעבר ניאוּתָה הטענה להסכים לפרישת תשלוםם שהצטברו על פני תקופה קצרה, וシリובה כעת לפרש קצרה דומה מהוּה חסר תום לב.

20. לשיטת הנטבעת, מעשה ומחדריה של הטענה, לרבות ביטולו של הסכם השכירות טרם זمانו, דרישתה לסלוק ידה של הנטבעתシリובה לכבד את ההסכם המתוקנת, מהוּם הפרה יסודית של מכלול ההסכםות וניסיון להתעשר שלא כדין על חשבו הנטבעת, לשם השכרת הנכס לשוכר חלפי. לפיכך, הטענה הוגשה בשל מניעים פסולים והיא מהוּה שימוש לרעה בהליך משפטי.

דין והכרעה

21. כאמור, הטענה מצדה עומדת על סיום תקופת השכירות לאלאר בשלה החובות האמורים המהווים הפרה יסודית של הסכם השכירות ומחייבים לה את הזכות לדרוש את פינוי המושכר. הנטבעת מנגד, סבורה שבין הצדדים קיים נהג מחיב אשר הופר על ידי הטענה, וכי יש לדחות את הטענה בשל חסר תום הלב של הטענה.

22. לאחר שעניינתי בכתב הטענות שהוגשו על ידי הצדדים, בחרתי את העדויות שנשמעו במהלך הדיון שהתנהל בפני וشكלי את נסיבות העניין, הגעתו לכל מסקנה לפיה יש לקבל את הטענה ולהורות על פינוי המושכר. יחד עם זאת, מצאתי לנכון לקבוע את מועד הפינוי ליום 10.10.2023, וזאת מן הטעמים שיפורטו מטה.

23. ראשית יאמր, כי אין מחלוקת בין הצדדים בדבר קיומו של חוב עבר ואי תשלום דמי השכירות במלואם ובמועדם.

24. מכלול הראיות אשר נפרשו בפניי עולה, כי אכן קיים נספח חתום מחיב אשר לפיו נקבעו תנאי השכירות. משנחתם מסמך זה, הרי שהוא מצוי במעמד עליון על פני ההסכם בעל פה הטענה על ידי הנטבעת. הסכמה זו לא הוכחה בפני ברמה הנדרשת ובאופן שיכול להוכיח לה בכורה על פני הנספח כתוב. לפיכך, אני מקבלת את טענותיה של הנטבעת באשר לנוהג מחיב בעל פה אשר גובר על נספח התוספת האחרון שנחתם בין הצדדים. להשquette, ככל שאכן היה נהג מחיב בין הצדדים, הרי שהדבר היה מאיין קיומו של הסכם חתום בכתב, והצדדים שניהם לא היו רואים בו כל צורך. שעה שmedi תקופת שכירות היו הצדדים חותמים על נספח חדש להסכם, ובדרך זו מארכים את משך השכירות, הרי שלפנינו מסמך בכתב המעיד על דרך ההתקשרות, ולא רק נהג בעל פה.

25. עוד אוסיף, כיシリובה של הטענה לאפשר לנטרעת לפרסום כעת חובה על פני מספר תשלוםם, בניגוד למקומות דומים בעבר, אינה מעידה בהכרח על חסר תום לב, ואין לנטרעת זכות קנייה לפרשיה כאמור. עצם העובדה שהטענה ניאוּתָה בעבר ללכת לקראת הנטבעת, אינה מחייבת אותה לעשות כן גם בעת חזן, בשם לב לכך שלא הוכח כי הייתה הסכמה ברורה או מחייבת לפרשיה.

26. על אף האמור לעיל, אני נוטה לקבל את טענות הנטבעת לפיהן לטענה זו לא קדם משא ומתן כן וענייני וכי הטענה לא ניאוּתָה להידברות בין הצדדים בלבד פתווח ובנפש חפה.

27. בנוסף, מדובר בתקופת שכירות ארוכה שנמשכה כ-10 שנים (ההסכם שצורך לכתב הטענה נושא תאריך 2014) במהלך ניהלו הצדדים מערכת יחסים חזית, אשר בצדzie ציפייה והסתמכות מצד הנטבעת להמשך קיום ההתקשרות ולהמשך הפעלת החנות.

28. בשים לב לטענות הנتابעת לנזקים רחבי היקף ולתלוות הברורה בחנותם לשם מחייתה ופרנסתה, כמו גם לצורך בהתארגנות ובאייתור נכס חדש. לאור קיומו של מלאי עסק, וכן בשים לב לתקופת החגים ולמיון ולעיסוק המשכר והנתבפס על הנימוקים שהובאו לעיל, מצאתי לנכון לדחות את מועד הפינוי בחודשים ולאחר מכן לנtabעת להישאר בנכס עד ליום 10.10.2023 בשעה 13:00.

29. יובהר, כי הייאורתה של הנتابעת בנכס עד למועד זה כפוף לתשלום מראש של דמי השכירות בגין החודשים עד למועד הפינוי.

30. על אף האמור, כמשמעות לב, מוצע לצדדים לבוא בדברים ביניהם ולקבוע מועד פינוי בהסכמה ובהבנות, על מנת למזער את הנזקים ככל שניתן ובכך לפרט את המחלוקת בשלום ובונעם. ככל שלא יגעו הצדדים להסכמה כאמור, יumed מועד הפינוי הנזכר לעיל בעינו.

31. סיכומו של דבר, בблаго לאZN בין האינטרסים השונים של הצדדים כפי שהוצגו מעלה, אני רואה לנכון לדחות את מועד הפינוי הנכס עד ליום 10.10.2023, זאת לאור תקופת ההתקשרות ארוכת השנים ובשים לב להשיקעות הנטענות בחנותם, כמו גם לניסוח למזער עד כמה שניתן את הנזק אשר צפוי להיגרם לנtabעת מפיוני מיידי של הנכס.

סוף דבר

32. התביעה מתקבלת.

33. ניתן בזאת צו לפיו על הנtabעת לפנות את המשכר מושא התובענה - חנות בת שתי קומות לממכר כל' בית וסינים, המזיהה ברחוב שבזי 30 בעיר תל אביב, ידועה כמספר 6929 חלקה 8 תת חלקה 9 (להלן: "המשכר") - ולהשיבו לתובעת כשהוא ריק מכל אדם וחפש השיר לה או למי מטעמה, וזאת לא יותר מיום 10.10.2023 בשעה 12:00.

34. עד ליום 16.8.2023 תפקיד הנtabעת את דמי השכירות החודשים בסך כולל של 33,800 ₪ + מע"מ עבור תקופת הייאורתה בנכס עד למועד הפינוי (שכר דירה מיום הדין ועד למועד הפינוי). ככל שלא יופקד סכום זה, צו הפינוי יכנס לתוקף באופן מיידי.

35. יובהר כי תביעה זו עניינה בפיוני המשכר בלבד, כאשר את טענותיה הכספיות של הצדדים, לרבות נזקים, קיוזים והתחשבניות אחרות, רשאים הצדדים להביא בהליך נפרד בפני הגורם הרלוונטי.

36. לאור תוכאות ההליך, הנtabעת תישא בהוצאות התובעת בסך של 5,766 ₪ + מע"מ אשר ישולם תוך 45 ימים.

ניתן היום, כ"ג אב תשפ"ג, 10 אוגוסט 2023, בהעדר הצדדים.