



## ת"פ 44334/12/22 - רחמים רן נגד לריסה סמאמרה, הפיתה של נעים בע"מ

בית משפט השלום בבאר שבע

תפ"מ 44334-12-22 רן נ' סמאמרה ואח'  
בפני כב' השופט יורם ברוזה, סגן הנשיא  
תובעים רחמים רן ע"י ב"כ עו"ד ליאור כהן  
נגד  
נתבעים 1. לריסה סמאמרה  
2. הפיתה של נעים בע"מ ע"י ב"כ עו"ד ציון סופר

### פסק דין

1. לפני תביעה שהוגשה לפי תקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן: "התקנות"). לפינוי מושכר, בטענה כי הנתבעת הפרה את חוזה השכירות שנכרת בין הצדדים.  
בהתאם לתקנה 82(ב) פסק הדין יהיה מנומק באופן תמציתי שכן לא מצאתי שיש בו משום חידוש או חשיבות מיוחדת לציבור.
2. התובע, רן רחמים, הינו הבעלים של שתי חנויות שמספרן 99 ו-100 בשוק העירוני בעיר באר שבע (להלן: "החנויות" או "הנכס"). הנתבעת 1, הינה הבעלים של הנתבעת 2 אשר במסגרתה היא מפעילה בית עסק בשם "הפיתה של נעים" אשר פועל בסמיכות לנכס. הנתבעות היו מעוניינות בנכס לצורך שימוש כמחסן של העסק.
3. בין הצדדים נחתם הסכם שכירות ביום 06.11.2019 (להלן: "הסכם השכירות" או "ההסכם"), אשר במסגרתו השכיר התובע לנתבעות את הנכס. תקופת השכירות נקבעה בסעיף 3.2 להסכם, והועמדה על 36 חודשים החל מיום 1.12.19 ועד ליום 30.11.22 וכן אופציה להארכת התקופה ב-24 חודשים נוספים.
4. הוסכם כי גובה שכר הדירה הינו 3,800 ₪, אשר ישולמו בשנים עשר תשלומים שווים (כל תשלום בעבור תקופה של שלושה חודשים) ולצורך כך הפקידה הנתבעת 1 המחאות לפקודתו של התובע. עוד הוסכם כי הנתבעות יישאו בדמי האחזקה בסך 10,500 ₪, אשר ישולמו אחת לשנה. ולצורך כך הופקדו בידיו של התובע שלוש המחאות שוות, כל אחת על סך 10,500 ₪, אשר מועד פירעונם היה הראשון לחודש ינואר בכל שנה קלנדרית.
5. ביום 20.12.22 הוגשה התביעה שלפני ובה ביקש התובע צו שיורה על פינוי החנויות. הנתבעות הגישו את כתב ההגנה וביום 23.2.23 התקיים הדיון לפני. לאחר שהצדדים לא הגיעו לכדי הסכמה נחקרו התובע והנתבעת 1, כמו כן נחקר בן זוגה של הנתבעת 1 (אשר עובד עימה ונתן תצהיר) ובסיום הדיון נשמעו סיכומים בעל פה.



## טענות הצדדים

6. התובע טוען כי יש שלוש עילות לפינוי המושכר:-

א. לטענת התובע, הנתבעות הפרו את ההסכם בכך שלא ערכו ביטוח כפי שהתחייבו בסעיף 8 להסכם;

ב. טענה שניה של התובע הינה כי הנתבעות לא פעלו בהתאם להסכם ולא הפעילו את האופציה בדרך שנדרשה בהסכם, ומשכך אין הן זכאיות לתקופה זו ותקופת השכירות פגה;

ג. טענה שלישית של התובע הינה כי בכל הקשור לשכר הדירה בתקופת האופציה, הנתבעות קיזזו מהתשלום (בניגוד להסכם).

לטענתו של התובע יש לראות בכל אלו עילות המצדיקות פינוי הנתבעות, או לכל הפחות יש לקבוע כי האופציה פקעה ולא הופעלה ולכן התקופה החוזית הסתיימה.

7. הנתבעות טוענות כי יש לדחות את כל טענות התובע:-

א. בכל הקשור לאי עריכת ביטוח. הנתבעות מסכימות כי עד לפנייתו של ב"כ התובע בעניין זה, לא ערכו ביטוח. לטענתן לא מדובר בהפרה יסודית (שמוגדרת בסעיפים 14.1(א) ו- 14.1(ב) כאי תשלום דמי שכירות או כל תשלום אחר) ועל כן, ובהתאם לסעיף 14.1(ג) היה עליו לאפשר להן לתקן את ההפרה תוך 7 ימים מיום שניתנה להן התראה על כך;

ב. לטענת הנתבעות נעשה ניסיון להפעיל את האופציה על פי ההסכם, אולם כאשר הגיעו הנתבעות 1 עם בן זוגה לביתו של התובע התברר כי הוא מכר את הבית ולא גר שם יותר, ולאחר מכן ילדיו של התובע מנעו קשר עימו;

ג. לטענת הנתבעות, הקיזוז נעשה בהסכמת בנו של התובע, לאחר שהתברר שבעבור שנת 2022 לא נדרש כלל דמי אחזקה על ידי חברת יעדים, בשל עבודות שיפוץ שנעשו בשוק ועדיין התובע פעל וגבה את תמורת ההמחאה.

אי העדת עדים מהותיים

8. לדיון עצמו התייצבו רק התובע, הנתבעת ובן זוגה של הנתבעת. כפי שהתברר עוד מנספחי כתב ההגנה, התובע עבר שני אירועים מוחיים, כיום הוא יושב בכיסא גלגלים ונעזר בעובד סיעוד.

9. התובע לא מוגדר כ"חסוי", ועדיין בתו של התובע (שבדיון נמסר לי כי היא עורכת דין) מצאה לנכון, במסרון עמוד 2



שנרשם לנתבעת ביום 16.9.22 (ועליו ארחיב בהמשך), להורות לנתבעת להימנע מליצור קשר ישיר עם התובע שכן "אבינו אינו כשיר לניהול משא ומתן".

10. גם בדיון עצמו התברר כי התובע אינו מבין את מה שנעשה, את השאלות שנשאל, תשובותיו היו מבולבלות ולא תמיד קשורות לעניין. הוא לא ידע למשל לגבי סיפור דמי האחזקה בשנת 2022 (עמ' 1, שורה 26), הוא לא ידע ככל שנטען כי הנתבעות הפרו את ההסכם והבהיר כי מי שטיפל בעניינים היה בנו (שגם הוא עורך דין) מבלי שהוא היה מודע (עמ' 2, שורות 3-4), התובע לא זכר תאריכים (עמ' 2, שורות 14-17), חזר ואישר כי מי שניהל את ההתקשרות היה הבן שלו (עמ' 2, שורה 19), ומבחינתו אנחנו כעת במועד שלאחר סיום תקופת האופציה (עמ' 2, שורה 25).

11. לא בכדי הפסיק ב"כ הנתבעות לחקור את התובע, שכן לא ניתן היה כלל להסתמך על עדותו, ניכר כי הוא מבולבל, אינו מבין על מה מדובר (ועל כן גם שוחרר טרם סיום הדיון). בפועל מי שמנהל את ענייניו הינם שני ילדיו, שבחרו שלא להתייצב לעדות, והם אלו שהיו בקשר עם הנתבעת ובן זוגה.

12. יש לזקוף לחובת התובע את העובדה כי שני העדים הרלוונטיים, שהיו מעורבים בניהול המו"מ כלל לא התייצבו (ולא הגישו תצהיר). על כן, כפי שאפרט בהמשך, מצאתי לנכון לקבל את טענות הנתבעות במספר עניינים.

אי עריכת ביטוח

13. הטענה הראשונה של התובע, והיחידה שכרוכה בהפרת ההסכם בתקופה הראשונית (ולא קשורה לתקופת האופציה) הינה אי עריכת ביטוח לנכס. סעיף 8 להסכם קובע כי:-

"השוכרת מצהירה ומתחייבת לבטח את הנכס בביטוח אשר יכלול ביטוח של הנכס עצמו, ביטוח בגין כל נזק שיגרם לכל צד ג', ביטוח תכולת הנכס, הציוד והמלאי בנכס וכן כל אותם ביטוחים הנוגעים לניהול החנות, בכלל זה, ביטוחי צד ג' וביטוחי מעבידים וכן כל ביטוח אחר".

14. הצדדים לא חולקים על כך שהנתבעות לא ערכו ביטוח לנכס, וכי רק לאחר הגשת כתב התביעה ערכו ביטוח (שצורף כנספח להודעה מיום 26.1.23 ותחילת תוקפו הינו מיום 1.1.23).

15. הצדק עם התובע שמדובר בהפרה, אולם כאן עלינו לפנות לסעיף 14.1(ג) להסכם שקובע כי אם:-



"השוכרת הפרה ו/או לא מילאה איזו מהתחייבויותיה האחרות על פי הסכם זה, ולא תיקנה את ההפרה תוך 7 ימים מיום שניתנה לה התראה על כך".

רק אז זו תהיה הפרה יסודית, אשר בהתאם לסעיף 14.2 מצדיקה ביטול ההסכם.

16. התובע לא הצביע על המועד בו פנה לראשונה בעניין זה. להפך, ההודעות של התובע שצורפו (שלמעשה הינם מסרונים משני ילדיו) מדברים רק על אי מימוש האופציה במועד והרצון להגדיל את שכר הדירה לסך של ₪ 5,500 לחודש. גם מכתב התראה מיום 16.10.22, מאת ב"כ התובע, שבו הוא מבקש להודיע על סיום תקופת השכירות, אינו מדבר על הביטוח אלא רק על אי מימוש האופציה במועד.

17. עניין הביטוח מועלה לראשונה רק בכתב התביעה, אשר הוגש ביום 20.12.22, ונשלח בדואר אלקטרוני לב"כ הנתבעות ביום 25.12.22 (ראו בקשה מס' 2, מיום 25.12.22) וכבר ביום 1.1.23 יש פוליסה (פחות מ 7 ימים ממועד ההודעה).

18. משכך, יש לקבוע כי הנתבעת אומנם לא ערכה ביטוח ועל כן הפרה את ההסכם, אולם עניין זה לא הוגדר כהפרה יסודית, לא הפריע כלל לתובע (או למי מילדיו), ולא נמסרה על כך הודעה לנתבעות וזאת עד שעורך הדין הבחין בכך בעת עריכת כתב התביעה. ההודעה הראשונה הינה כתב התביעה והעניין תוקן תוך פחות מ 7 ימים ממועד המצאת התביעה ועל כן אין מדובר בהפרה יסודית ואין הדבר מהווה עילת פינוי.

אי מימוש האופציה במועד

19. טענה זו שונה, היא אינה טענה של "הפרה" אלא טענה ולפיה החוזה הגיע לסיומו ולא חודש כדין.

סעיף האופציה הינו סעיף 3.3 הקובע כי:-

"בכפוף לכך שהשוכרת תקיים את כל התחייבותה על פי הסכם זה, לשוכרת תהיה הזכות להאריך את תקופת השכירות בתקופה נוספת של שנתיים, דהיינו, מיום 1.12.22 ועד ליום 30.11.24 (להלן: "תקופת האופציה") וזאת על ידי מתן הודעה מראש ובכתב למשכיר על רצונה בכך, לפחות 90 ימים לפני תום תקופת השכירות, ובלבד שהשוכרת צירפה להודעתה הנ"ל 8 שיקים - כל שיק בסך ₪ 11,400, בגין תשלום דמי שכירות על תקופת האופציה וכן שני שיקים נוספים בעבור דמי ההחזקה בכל שנה כאמור בסעיף 2.5 לעיל".

20. אין חולק כי מבחינה פורמלית, הנתבעות לא פעלו ולא הגישו הודעה בכתב 3 חודשים קודם לפקיעת תקופת עמוד 4



השכירות וכן לא הפקידו באותו מועד את ההמחאות שנדרשו. אולם, בעניין זה נתנה הנתבעת הסבר ולפיו היא הגיעה במועד לביתו של התובע (כפי שרשום בהסכם) רק כדי לגלות שהוא מכר את הבית ולא מתגורר שם יותר.

21. טענה זו נתמכת במפורש במסרון ששלח בנו של התובע, ביום 7.9.22 שבו רשם כי נמסרה לו הודעה שברצון הנתבעות להאריך את תקופת האופציה (אך הוא מציין כי יהיה מדובר בהסכם שכירות חדש שבו גובה השכירות יהיה 5,500 ₪). טענה זו מתחזקת, ביתר שאת, במסרון ששלחה בתו של תובע ביום 16.9.22 שבו רשמה כי:-

"על אף הבקשות החוזרות והנשנות שלנו, לא להתנהל מול אבא, אשר עבר לאחרונה אירוע מוחי נוסף ומאושפז בימים אלה בבית החולים, התברר לנו כי אתם מנסים ליצור קשר עם אבא ולנהל עימו משא ומתן בנושא הארכת השכירות - **התנהלות זו אינה תקינה ואינה מקובלת, במיוחד לאחר שהודענו לכם במפורש, כי אבינו אינו כשיר לניהול משא ומתן לאור מצבו הרפואי, כפי שעשינו פעמים רבות לאורך כל תקופת השכירות, אנו מודיעים לכם שוב לא לפנות לאבא בעניין. כל פנייה ו/או בקשה ו/או משא ומתן על החנות לרבות השארותכם בחנות ו/או תקופת שכירות נוספת הינה באמצעותי ובאמצעות אחי אלעד בלבד, כפי שהיה עד היום**" (ההדגשות במקור - י.ב.)

22. ממסרון זה אנו למדים מספר דברים חשובים:-

- א. התובע לא היה זמין לקבל את ההודעה (לא בכתב ולא בעל פה);
- ב. התובע מזה זמן לא יכול היה לנהל את ענייניו, איש לא הציג יפוי כוח שמאשר לילדים לעשות כן, ובוודאי שלא מינוי אפוטרופוס (שכן כיום, נראה כי כלל אינו כשיר);
- ג. ילדיו של התובע ידעו כי הנתבעות מבקשות להישאר בנכס, הם ניסו לנצל זאת לצורך דרישת העלאה של 45% בדמי השכירות (כאשר כלל לא ברור מכוח מה עשו זאת);
- ד. בשום מקום לא נמסר לנתבעות מי נכנס בנעליו של התובע.

הדבר החשוב ביותר שלמדנו ממסרונים אלו, הוא כי העדים הרלוונטיים הינם ילדיו של התובע, **שלא הגיעו להעיד.**

23. ב"כ התובע טען, כי היה מצופה שהנתבעת תעביר לידי את ההמחאות מהרגע שידעה כי הוא מייצג את התובע. רק שייפוי הכוח שצורף לכתב התביעה הינו מיום 7.12.22, ועל כן, למעשה, רק ממועד זה ניתן לטעון כי הוא מייצג אותו (וכלל לא ברור בשם מי הוא פנה, בייחוד כאשר במכתה מיום 16.10.22 הוא רושם במפורש כי הוא פונה בשם עמוד 5



התובע ובשם משפחתו).

24. למעשה, ניתן להניח כי מי שפנה אל עו"ד כהן בחודש אוקטובר היו ילדיו של המנוח (אשר אינם האפוסטרופיים שלו ואינם מיופי כח שלו) והפניה למעשה נעשתה בשמם, ורק לצורך השגת התביעה נחתם יפוי הכוח ביום 7.12.22 (ובהעדר ראיות אחרות, ובהעדר עדות של הילדים, יש לקבוע כי כך היה), ולכן למעשה, עדין לא הייתה כתובת לנתבעות אלמי למסור את ההמחאות.

25. אנו נמצאים במצב שבו התובע אינו כשיר (לטענת בתו, במסרון שאותו שלחה), לא ניתן ליצור עימו קשר (שכן ילדיו מונעים זאת) ואין מייצג שמציג יפוי כוח. משכך לא ניתן לבוא בתלונות לנתבעת על כך שההמחאות לא הופקדו ביום 1.12.22. והכל כאשר ילדיו של התובע מאשרים, כבר בחודש ספטמבר, כי ברור להם שהנתבעות מבקשות להפעיל את האופציה.

26. נכון שבע"א 163/84 מדינת ישראל נ' חברת העובדה העברית השיתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ, פד"י ל"ח (1) 1, 6 (1984) נקבע כי:-

"הפעלתה של אופציה ושיכלולה לדרגת חוזה, המחייב את הן את המציע והן את הניצע, חייבת להיעשות על-ידי מילוי קפדני של תנאי האופציה ושל הדרך שנקבעה להפעלתה".

אולם, בעניין שלפני לא היתה כל אפשרות לעשות כן, שכן התובע היה מאושפז, לא כשיר, ולא היה לו מיופה כוח אחר שפעל בשמו (שכן אם היה כזה, היו מציגים לי את יפוי הכוח) ומשכך, אין אפשרות לבוא כנגד הנתבעות בטענות בעניין זה.

27. סעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 קובע כי חוזים יש לקיים בדרך המקובלת ובתום לב. לא ניתן לראות בדרך התנהלות ילדיו של התובע כ"תום לב" אלא כניסיון למנוע מהנתבעות לפעול בהתאם לחוזה ובכך להביא לפקיעת האופציה ולהעלות את השכירות (שכן היה להם ברור שהנתבעות זקוקות למקום, שסמוך לבית העסק והותאם לצרכי הנתבעות).

28. כפי שציינתי לעיל וכפי שנמסר לי בדיון, ילדיו של התובע, הינם בעלי השכלה משפטית, ידעו מה הם עושים ומעבר לכל בחרו שלא להתייצב לדיון ולהעיד. משכך אני מקבל את עדות הנתבעת ולפיה היא התייצבה במועד בביתו של התובע על מנת לקיים את תנאי האופציה, רק שהוא כבר לא היה שם (הוא היה מאושפז והבית נמכר) ומרגע זה פעלו הילדים כדי למנוע ממנה לפעול בהתאם לאופציה.



29. סעיף 43 לחוק החוזים (חלק כללי) קובע כי מקום בו לא ניתן לקיים את החיוב מסיבה התלויה בנושה מועד קיומו נדחה עד להסרת המניעה. כפי שהבהרתי, המניעה לקיים את החיוב מול התובע לא הוסרה עד שלא הוצג יפוי כוח ולפיו הוא מיוצג על ידי בא כוחו או על ידי אחרים, מועד יפוי הכוח הינו 7.12.22, ועל כן במועד זה, כאשר כבר הופקדו ההמחאות ונמסר הודעה, רואים את החיוב כבוצע ואת האופציה כזו ששוכללה לכדי הסכם מחייב.

30. משכך הנני קובע כי הנתבעות פעלו בהתאם לאופציה וכי היא השתכללה.

קיזוז דמי האחזקה

31. סעיף 2.4 להסכם קובע כי:-

"השוכרת מצהירה, כי ידוע לה שעליה לשאת במלוא עלות דמי החזקה שנתיים עבור הנכס, המסתכמים בסך של כ- 10,500 ₪, מדי שנה".

עוד קובע הסעיף כי תשלום דמי האחזקה הינו מעבר לדמי השכירות וכי לצורך פירעון סכום זה הפקידה נתבעת שלוש המחאות בסך 10,500 ₪ לכל ראשון לחודש ינואר.

32. סעיף 3.4 להסכם קובע כי:-

"כל הוראות הסכם זה יחולו גם בתקופת האופציה בשינויים המחויבים כמפורט בהסכם זה".

סעיף 7.4 להסכם קובע כי:-

"מוסכם בין הצדדים כי השוכרת לא יהיה זכאים בשום מקרה להפחית את דמי השכירות ו/או לקזז מהם כספים שלטענתה מגיעים לה מהמשכיר, אלא אם כן קיבלה הסכמת המשכיר מראש ובכתב" (השיבוש וההדגשה במקור - י.ב.).

33. כפי שהתברר, בשנת 2022 לא גבתה חברת יעדים דמי אחזקה על המקום, וזאת לאור שיפוצים שערכה העירייה בשוק (גם לשנת 2023 דמי האחזקה הופחתו). אולם, התובע פדה את ההמחאה שהופקדה בידיו והכספים לא הועברו.

34. לטענת הנתבעת 1, לאחר שההמחאה הופקדה היא פנתה אל התובע (באמצעות בנו) ונמסר לה כי בעת מימוש האופציה יקוזז הסכום הזה מהחוב. היא הסכימה לכך.



ואכן, בעת התשלום על מימוש האופציה היא קיזזה סכום זה (ואת דמי האחזקה שילמה ישירות לחברת יעדים, כפי שהוצג בדיון, בסכום נמוך יותר).

35. טענות התובע בסיכומים היו כי סוכם על "דמי אחזקה" ולא על דמי ניהול וכי אם בפועל היה הסכום עולה, הוא לא היה זכאי לתוספת, לא עולה בקנה אחד עם העובדה שהנתבעת נשאה בהוצאות האחזקה של הנכס, מעבר לתשלום לחברת הניהול. אם אכן מדובר בתשלום עבור "אחזקה" ללא קשר ל"דמי הניהול" היה על התובע לשאת בכל הוצאות האחזקה של הנכס והוא לא עשה כן.

36. התובע לא טען כי הקיזוז חייב הסכמה בכתב, התובע לא הביא לעדות את בנו שסיכם עם הנתבעת כי הסכום יקוזז, התובע גם לא טען נגד העובדה שהנתבעת שילמה ישירות לחברת יעדים בעבור שנת 2023.

37. לפיכך יש לקבוע כי הקיזוז נעשה בהסכמת בנו של התובע, שבחר לא להגיע להעיד שכן לא יכול היה להכחיש זאת וכי אין מדובר בהפרה של הסכם.

#### לסיכום

38. מקור התקלות בתיק זה הינו בכך שהתובע עבר שני אירועים מוחיים, התרשמותי הינה כי כשירותו מוטלת בספק. אולם משפחתו בחרה שלא לפנות למינוי אפוטרופוס אלא ניהלה את ענייניו ישירות (ללא יפוי כוח). ועדיין, בני המשפחה בחרו שלא להגיע להעיד ובכך מנעו מהתובע להוכיח טענותיו.

39. בפועל, היה ברור לתובע ולבני המשפחה כי הנתבעות מבקשות להפעיל את האופציה. ידעו כי לא ניתן ליצור קשר עם התובע (שלפי המסרון מבתו היה מאושפז), לא עדכנו את הנתבעת בדבר כתובתו העדכנית של התובע ונצמדו לעובדה זו בניסיון להעלות את שכר הדירה (דבר, שלפי המסרון שנשלח על ידי בתו של התובע, ספק אם היה באותה עת בהסכמתו).

40. בנו של התובע הסכים בשמו לקיזוז, והביטוח נעשה תוך פחות מ7 ימים מיום הודעת התובע על ההפרה ועל כן אין מדובר בהפרות.

41. לפיכך, אני קובע כי ההסכם לא הופר, כי האופציה הופעלה כדין ועל כן דין התביעה להידחות.

42. בשים לב לתוצאות ההליך, הנני קובע כי התובע יישא בהוצאות ושכ"ט עו"ד הנתבעות בסך 7,500 ₪ (כולל



מע"מ).

**המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים בדואר רשום עם אישור מסירה.**

**זכות ערעור לבית המשפט המחוזי בהתאם לתקנות.**

ניתן היום, ו' אדר תשפ"ג, 27 פברואר 2023, בהעדר הצדדים.