



ת"פ 39411/03/21 - חנניה כהן, לאה כהן נגד יגאל אורמן, אורמן פתרונות שילוט בע"מ

בית משפט השלום באשקלון

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

מספר בקשה: 7

לפני כב' השופטת הבכירה סבין כהן
מבקשים
נגד
משיבים

חנניה כהן לאה כהן ע"י ב"כ עוה"ד ירון יטיב

1. יגאל אורמן

2. אורמן פתרונות שילוט בע"מ ע"י ב"כ עוה"ד רסטי בזמן

פסק דין

תביעה לפינוי מושכר של נכס מסחרי, שהושכר לנתבעים.

1. התובע 1 הינו בעליו של נכס המצוי ברחוב הנפח 24, באזור התעשייה הדרומי באשקלון, גוש 1731, מגרש 100 (להלן: "המושכר").

בהתאם להסכם שכירות שנכרת בין הצדדים, שכרו הנתבעים מהתובעים (התובעת הינה אשת התובע) את המושכר, לתקופה שמיום 1.1.18 ועד ליום 31.12.22, כשניתנה לנתבעים אופציה להאריך את תקופת השכירות לאחר תום תקופת השכירות החוזית.

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

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



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

3. הנתבעים לא התגוננו כנגד התביעה וביום 9.5.21 ניתן כנגד הנתבעים פסק דין בהיעדר.

הנתבעים עתרו בבקשה לביטול פסק הדין.

בית המשפט נעתר לבקשה וביטל את פסק הדין.

כתב ההגנה מטעם הנתבעים הוגש ביום 12.10.21 ובית המשפט קבע התיק לדיון.

עובר לדיון הוגשה בקשה מטעם הנתבעים לדחיית מועד הדיון. לטענת הנתבעים, הנתבע אינו נמצא בארץ וישוּב ארצה רק כעבור מספר שבועות.

בקשת הדחייה נדחתה והנתבע לא התייצב לדיון שנקבע במעמד הצדדים.

יצוין, כי כבר במועד הגשת כתב ההגנה הנתבע לא היה בארץ, כך שלא צורף תצהיר הנתבע לכתב ההגנה, אם כי בתיק ישנו תצהיר הנתבע שהוגש בתמיכה לבקשה לביטול פסק הדין.

4. בכתב הגנתם טענו הנתבעים, כי בשל התפרצות מגפת הקורונה, נקלעה הנתבעת לקשיים כספיים. בשל קושי זה, בשלב מסוים לא יכולה היתה הנתבעת לעמוד בתשלום דמי השכירות.

הצדדים באו ביניהם בדברים, כאשר הוסכם, כי הנתבעת תשלם את הסכום של 12,000 ₪ על חשבון חובה והצדדים יגיעו להסכמות באשר לפירעון יתרת החוב ותשלום דמי השכירות השוטפים, תוך התחשבות בטענות קיזוז של הנתבעים. לטענת הנתבעים, עוד בטרם החלו הצדדים להידבר ביניהם והנתבעים החלו לשלם את התשלומים השוטפים, הוגשה התביעה כאן.

כן טוענים הנתבעים, כי התובעים גרמו להם לנזקים, אותם יש לקזז מדי השכירות שעליהם לשלם.

הנתבעים טוענים, כי בעת החתימה על הסכם השכירות היו בנכס חריגות בנייה. בשל חריגות בנייה אלו לא ניתן לנתבעת רישוי לניהול עסק ונגרמו לה הפסדים כספיים בשל כך. עוד טוענים הנתבעים, כי חריגות הבנייה כללו גם תוספות בנייה, שהנתבעים לא ידעו כי יחוייבו בגינם בתשלום ארנונה. בין היתר, בנו התובעים גלריה בנכס, שבגינה מחייבת העירייה את הנתבעת בתשלום ארנונה. חריגות הבנייה אף גרמו לנתבעים להוצאות כספיות בשל הליכים שהתנהלו אל מול העירייה בסוגיית עצם הבנייה הבלתי חוקית.

עוד טענו הנתבעים, כי בשל פיצוץ בצנרת המים, קיבלו הנתבעים חשבון מים בסכום של 30,000 ₪, אותו על התובעים לשלם, בהיותם בעלי הנכס והאחראיים לתקינותו.



לטענת הנתבעים, עקב טענות הקיזוז והפיגור בתשלומים עקב התפרצות נגיף הקורונה, אין לראות באי תשלום דמי השכירות משום הפרת הסכם השכירות ואין מקום לפיכך לפנות את הנתבעים.

5. לדיון שהתקיים במעמד הצדדים, לא התייצב, כאמור, הנתבע, וכתב ההגנה היה ללא תצהיר.

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

תוך כדי הדיון הודיע ב"כ הנתבעים כי יתייצב נציג אחר מטעם הנתבעים. בפועל התייצב מר צחי נחום, אשר הסתבר כי אינו עובד הנתבעת, אלא הינו מי שביצע עבור הנתבעת עבודות שיפוץ במבנה, זאת על מנת להעיד, כי הנתבעת 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 הודעת התובעים, כי הצדדים לא הגיעו לכדי הסכמה ומשכך יש מקום ליתן פסק דין בתובענה.

7. אחר שמיעת העדים וטענות הצדדים, הגעתי לכלל מסקנה, כי דין התביעה להתקבל.

מבלי שאזקק לטענות הצדדים הנוגעות להפרת הסכם השכירות בשים לב לשימוש שנעשה בנכס, לרבות תוספות בנייה, הרי שלא ניתן להתעלם מכך שהחל מחודש נובמבר 2020, דמי השכירות אינם משולמים, למעט הסך של 12,000 ₪.

אי עמידה בתשלום דמי השכירות למשך זמן כה ארוך מהווה הפרה של הסכם השכירות, המזכה 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 ובהינתן העדר תצהיר מטעם הנתבעים.

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

התובעת העידה, כי הוסכם על תשלום כמקדמה 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 לקשור בין התפרצות נגיף הקורונה לבין הפסדים.



11. הנתבעים טענו לחריגות בנייה, התובעת העידה, כי אמנם היתה בנויה גלריה במקום, אך מדובר היה בגלריה קטנה, אותה הגדילו הנתבעים. בגלריה שהיתה בנויה לא נעשה שימוש ואילו הנתבעים עשו שימוש בגלריה המורחבת. כן הסתבר מעדותה של התובעת, כי הנתבעים בנו פרגולה, אלא שהפרגולה הוסרה על ידי הנתבעים לבקשת העירייה, כך שהנתבעים היו אלו שבנו ללא היתר בניה.
12. אשר לחוב המים, התובעת טענה בעדותה, כי הפיצוץ בצנרת נגרם עקב שינויים שנעשו על ידי הנתבעים במבנה ולא עקב תקלה שהתובעים אחראים לה. מכל מקום, לטענת התובעים, לא הוכח שהנתבעים אמנם שילמו את החוב בגין הצריכה החריגה וממילא טענת הקיזוז לא הוכחה.
13. לא הוכח כל נזק שנגרם לנתבעים כתוצאה מאי קבלת רישיון עסק.
14. לאור כל האמור, לא ניתן לומר, כי טענת הקיזוז הוכחה והעדרו של מצהיר מטעם הנתבעים שומט את טענות ההגנה כולן, כשחלקן הגדול ממילא גם לא נתמך באסמכתאות כלשהן.
- לפיכך, הרי שתביעת התובעים לא נסתרה ומשכך דין התביעה להתקבל.
- אני מורה לפיכך לנתבעים לפנות את המושכר.
- הנתבעים ישאו בהוצאות התובעים ובשכ"ט בא כוחם בסכום של 10,000 ₪.
- ניתן היום, ה' כסלו תשפ"ב, 09 נובמבר 2021, בהעדר הצדדים.