

ת"פ 44671/06 - נועה לרייח נגד Mai Shemesh, Liran Shemesh

בית משפט השלום בבנת ים

תפ"מ 23-06-2023 לרייח נ' שמש ואח'
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופט יגאל נמרודי
תובעת	נועה לרייח
נגד	1. Mai Shemesh
נתבעים	2. Liran Shemesh

פסק דין הצדדים ועיקר הטענות

1. לפני תביעה לפינוי מושכר, דירה ברחוב הרצית 12, בחולון (להלן - **המושכר**). הנتابעים שוכרים את הדירה מן המשכירים המקוריים - סביה המנוחים של התובעת - מאז שנת 2016, אז נחתם חוזה השכירות הראשוני (להלן - **חוזה השכירות הראשונית**). חוזה שני נחתם בשנת 2021 (ביחס למועד החתימה המדויק קיימת מחלוקת). שנת השכירות הראשונה על-פיו הסתיימה ביום 9.7.2022, ותקופת האופציה الأخيرة צפופה לבוא לסיום ביום 8.7.2026 (להלן - **חוזה השכירות השני**).

2. התובעת היא הבעלים של המושכר. בעלותה היא מהעת الأخيرة, לאחר רישום הזכיות על-שםה, בעקבות ירושה. את התביעה היא הגישה ביום 19.6.2023. היא טענה כי " החל מחודש Mai 2023 הפסיקו הנتابעים לשלם את דמי השכירות" (סעיף 8 לכתב התביעה), הם מסרבים להעביר שטר חוב "בערבותם הטובה של עורכי הדין גי" וענת ברוך בסכום של 100,000 ₪ - שטר חוב זה לא ניתן, התובעים מסרבים להעביר את השטר" (סעיף 10 לכתב התביעה). כן צוין, כי בהתאם לחוזה השכירות השני היה על הנتابעים למסור למושכר 12 מהוצאות בגין דמי השכירות וכל ניסיונות התובעת לקבל לידי את המחאות דמי השכירות לא צלחו" (סעיף 8 לכתב התביעה). בהמשך מצוין כי "ביום 9.7.2023 מסתיימת תקופת האופציה שהסכם השכירות - הנتابעים חרף הפרטם את הוראות הסכם השכירות ובעיקר הפרה של התcheinותם לשלם את דמי השכירות ולהעמיד בטחוניות הודיעו כי הם מסרבים לפנות את המושכר והכל בנשימה אחת עם הפרטם לתשלום דמי השכירות כמתחייב והעמידת הביטחונות כמתחייב בהסכם" (סעיף 11 לכתב התביעה). בהמשך מצינית התובעת: "משנהנתבעים אינם משלמים את דמי השכירות לא העמידו את הביטחונות בערבות הערבבים הטובים עליהם לפנות את המושכר והנכxs לאלטר" (סעיף 12 לכתב התביעה). בסעיף הבא שבה התובעת ומציינת: "גם עלית הפינוי נולדת עם עצם הפרת ההסכם יובהר כי מועד סיום ההסכם הינו 9.7.2023" (סעיף 13 לכתב התביעה).

.3. הנتابעים טענו כי פועלו בהתאם להתנהלות הנהוגת כל השנים, וכי לא נעשתה אליהם דרישת מוקדמת כלשיי בנושא אופן תשלום דמי השכירות והבטוחה. הם טענו כי סעיף הבטוחה, שככל ערבות של זרים, נכלל בהסכם השכירות השני בטעות.

.4. לאחר בחינת טענות הצדדים, העובדות, הראיות והדין הגיעו למסקנה לפיה דין התביעה להידחות. בהינתן אופי ההליך ונסיבות הוראות תקנה 82 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 "פסק דין יהיה מנומך באופן תמציתי". טענות שלא זכו להתייחסות פרטנית נמצאו על ידי בלתי רלוונטיות להכרעה.

.5. אציג, למען השלמת התמונה, כי בדיון נעשו מאמציםקדם הסכמות בין הצדדים. הם לא נשוא פרי.

דין

.6. כעולה מהאמור בסעיף 12 לכתב התביעה, הפרת הוראות הסכם השכירות השני מבוססת על שתי עילות: אי תשלום דמי שכירות, בחודשים מיי יוני 2023; אי העמדת בטיחונות "בעARBוטים הערבים". או מסירה של המחאות מראש אינה נזכרת כהפרה. אנית, לצורך הדיון, כי הטיעון המתיחס להוראה חוזית זו נתען בכל זאת. כאמור, התביעה הוגשה ביום 19.6.2023, במהלך תקופת האופציה הראשונה של הסכם השכירות השני. במועד הגשת התביעה, אותה שנת אופציה לא הסתיימה, וחוזה היה למעשה בתוקף. אין די בזיהו העובדה כי תקופת השכירות מסתיימת ביום 9.7.2023 (כאומר בסעיף 13 להסכם השכירות השני) כדי לבסס עילת פינוי עצמאית, ואין די באמור בסעיף 11 להסכם השכירות השני, כדי לבסס עילת פינוי מכוח הפרה צפואה של הוראות ההסכם, וזאת מבליל לטען - בבהירות - כי הפרה צפואה היא עילת הפינוי (המונח "הפרה צפואה" אינו נזכר).

עליה כי עיתוי הגשת התביעה והטיעון המעורפל בכתב התביעה נועד לבסס טיעון שלפיו תקופת השכירות באה על סיוםה בתום תקופת האופציה הראשונה של הסכם השכירות השני (ביום 8.7.2023), לא רק מחמת הפרטו הנענטה של הסכם השכירות השני, אלא ובעיקר על-יסוד הטיעון שלפיו הנتابעים לא הודיעו לתובעת על רצונם "למיושם תקופת האופציה בכתב 60 ימים קודם למועד סיום תקופת השכירות" (סעיף 3(ה) להסכם השכירות השני). לו אכן זו הייתה כוונת התובעת, היה עליה להעלות את הטענה בבהירות, באופן שהנتابעים היו יודעים מהי הטענה בפניה עליהם להtagונן. העימיות בה נוקט כתב התביעה בסוגיה זו אינה מבססת עילת פינוי נתענת. התובעת מודעת למשמעות שנלאוות לאופן בו נוסח כתב התביעה, ומשמעות זו עדמה ביסוד הבקשה להגיש כתב תשובה - בקשה שנדחתה (עמ' 1, ש' 29-25; עמ' 2, ש' 7-4). סוגיה זו אפוא אינה מובאת בחשבון כתענה שמקומה עילת פינוי.

.7. שלוש הוראות חוזיות - שהן מעיקרי כל הסכם שכירות - נמנעו הנتابעים מלקיים: אי מסירה של המחאות מראש; אי תשלום במועד ("חדש בחודשו בתחילת כל חדש" (סעיף 5(א) להסכם השכירות השני)); אי מסירה של בטוחה. שתי ההוראות החזיות האחרוניות מהוות הוראות עיקריות בהסכם, שהפרtan עליה כדי הפרה יסודית (סעיף 10(ה) להסכם השכירות השני)).

משמעותית עדמה לפני הנتابעים, לצורך ביסוס הגנה משפטית. הם עמדו באתגר שלפניהם, למעשה - בעצם מסירת שני הסברים (כאמור להלן), שלא הטערעו לאחר חקירותו הנגדית של הנtabע 2, וזכו לתמיכה של משפט מצד התובעת עצמה, בעצם הימנעותה לבסס את טענותיה בעדות קבילה. עדות התובעת - כולה - היא עדות מפי השמעה (התובעת לא שוחחה בטלפון עם הנtabעים, לא נירה הכתבות עם ונפגשה עם פעם אחת בלבד, שניסתה להחטים אותם על הסכם שכירות חדש; עמ' 2, ש' 19-25; היא עצמה אף לא פנתה בדרישה לקבלת המחאות מראש (עמ' 2, ש' 32-34)). עד רלוונטי, בן משפחה של התובעת (אבי), שהוא העד היחיד שיכול היה להעיד וחיבב היה להיעיד מטעמה - לא העיד. המשקרים החזקים המקוריים אינם בין החיים, והסתבר כי גם במהלך חייהם, היה זה אביו התובעת הגורם הדומיננטי שטיפל בהשכורת המושכר, ולמעשה - במעטם החתימה על הסכם השכירות השני היה הגורם שנכח במעטם החתימה (ביחד עם אחיו יוסי, שהגיע מחול'), כאשר מהוריו כבר לא היה בין החיים, ולגביה الآخر - אם היה בין החיים - הוא לא נכח (עמ' 7, ש' 35-36; עמ' 8, ש' 1). ההסבר שמסרה התובעת, באשר להימנעותה מהיעיד אותו בהליך ("לשאלת בהם" שמדובר אבי לא הגיע - אני משיבה שהוא בczfon"; עמ' 2, ש' 31), הוא הסבר בלתי סביר, והוא נדחה על-ידי. תמיכת התובעת בעדות בלתי קבילה, והימנעות מהעדיה של עד רלוונטי וחינוי, נזקפות לחובת התובעת (ע"א 55/89 **קופל (נהגגה עצמית) בע"מ נ' טלקאר חברה בע"מ**, פ"ד מד(4) 595, 602 (1990)), ומהות נימוק עיקרי וביסויו בסוד קבלת טיעוני ההגנה ודוחית התובעת.

8. **מסירת המחאות מראש וביצוע תשלום בתחלת כל חדש:** נתבע 2 העיד: "אני מאשר ששילמתי חודשיים לאחריה. תמיד חודשיים אחרורה כל החיים. [...] זו ההתנהלות הקבועה במשך שנים. לבקשת רוזי, היא ביקשה שאפסיק עם הצ'קים ואתן מסומן. היא ביקשה שאשלם כל חודשיים. [...] זה משנת 2020. הציג האחרון שירד היה בשנת 2020" (עמ' 6, ש' 32-33; עמ' 7, ש' 1-3). לשאלת האם מסר המחאות מראש הוא השיב: "לא נתתי כי הוא רצה בזמן", "אני ואיל המשכנו באותו תנאים" (עמ' 7, ש' 24-26), והבהיר: "מעולם הוא לא ביקש ממני צ'קים. רוזי ביקשה ממני שאתן בזמן, אמרה שהוא מקל עליה. אני היה מתאים לו לחתן צ'יק ולגמר עם זה" (עמ' 7, ש' 15-17). זו גרסת הנtabעים. גרסה נגדת, כאמור - אין, שהרי איל, אבי התובעת, לא העיד בהליך.

כיצד הסביר נתבע 2 את המשך אותה ההתנהלות - תשלום בזמן, במועדים מאוחרים, מבלי למסור המחאות מראש, אף שבשלב מסוים נחתם הסכם חדש - הסכם השכירות השני - שהוראותיו מורות אחרת? על כך השיב הנtabע 2 כי מבחינתו הוא ראה בהסכם השכירות השני משום "תוספת להסכם. לא הסכם חדש", "זה לא הסכם, או אופצייה. המשך" (עמ' 8, ש' 22-24), וכן - "אני ואיל המשכנו באותו תנאים" (עמ' 7, ש' 26).

גם אם מקבלים את טענת התובעת, שלפיה עם חתימת הסכם השכירות השני, אם היו הסכומות בעל-פה, הן מילא בטלה, לנוכח הוראות הסכם השכירות השני - הרי שמועד כניסה למועד של הסכם השכירות השני ועד למועד שבו העלתה התובעת את טענותיה באשר לאופן התשלום - בזמן, באיזור, מבלי למציאת המחאות מראש - הרי שעד אז חלף פרק זמן ממושך ביותר, והתנהלות הצדדים במהלך תקופה זו - התנהלות של השוכרים, בהיעדר התנגדות מצד נציג המשקרים (אייל, אבי התובעת; כמו גם בהמשך, מצד התובעת עצמה - שלא שיגרה מכתב, לא יזמה שיחת טלפון או תיאמה מפגש בנושא ההפרות) - עלולה כדי שינוי בהסכם של תנאי הסכם השכירות השני (שינוי שמתיחס לאותו פרק זמן, עד אשר שבה התובעת והבהירה כי היא עומדת על הוראות הסכם השכירות השני כתובו) (ראו: ע"א 90/901 **נחמיאס נ' קולומביה סחר ותעשייה בע"מ**, פ"ד מז(1) 252, (1993); ע"א 4956/90 **פזג'ן חברה לשיווק בע"מ נ' נזית הדרום בע"מ**, פ"ד מו(4) 35 (1992)). נסיבות כאמור אין מקומות עלית פנוי.

תשלום דמי השכירות עבור חודשים מאי ויוני 2023, לאחר קבלת התביעה, בוצע בחלוקת - ביחס לסכום נמוך - בדרך של קיזוז. נסיבות מלאות באשר לאותו קיזוז לא הتبחרו באופן מספק. נושא זה לא עומד בבסיס הדיון, ואין מקום לבסס עליו בלבד עלילת פינוי.

9. מסירת הבטוחה עליה הוסכם: הדרישת בהסכם השכירות השני, כי גי' וענת ברוך יהיו ערבים - מקורה בטעות. אין ספק בכך. אין כל היגיון - משפט או כלכלי - שסבירם של הנتابעים, שהם עצם שכרו נכס מהמנוחים, ישתמשו ערבים להבטחת התcheinויות הנتابעים. אם לא היה מדובר בטעות - לא הייתה סיבה להימנע מלחתום על אותו שטר ערבות, שהרי ע"ד ענת ברוך - היא הערבה - הייתה חותמת על כתוב העברות, שאמור היה להיות נספח לאותו הסכם שכירות - שהיא עצמה ערכה, לבקשת איל, אביה של התובעת. יצוין כי להסכם השכירות השני, לצורך לכתוב התביעה (וגם לכטב ההגנה) לא צורף נוסח של כתוב ערבות, וספק אם נערך. מי שהוא אמון על ערכית הסכם השכירות השני - איל, אביה התובעת, לא היה מסודר. הוא ערך (בסיוע של שכורת אחרת, שהיא עורכת דין) הסכם שכירות, בשם הוריו. מסתבר כי אחד מההוריו לא היה אומה העת בחים. השני - אם היה בין החיים, לא הופיע במעמד החתימה, וממילא לא חתם. איל הוא שחתום על הסכם השכירות (באופן שמעורר קשיים שונים).

על חוסר הסדר למדים גם מעצם העובדה שהנtabעת 1 - שהיא במעמד החתימה על הסכם השכירות השני, והוא מילא לא חתמה עליו בעצמה, ולא נטען כי נדרשה היה להחותם עליו במועד מאוחר יותר (באופן בלתי מוסבר, היא עצמה לא העידה בהליך, אך שתצהיר מטעמה הוגש והיא לא נחקра. למעשה, ב"כ הנتابעים וויתר על תצהורה, ולא ניתן היה להפנות אליה שאלות בנושא). חוסר הסדר ניכר גם בעצם העובדה כי בהסכם השכירות השני אין התייחסות לבתוות קודמות, שהיו שונות (ערבות של הורי הנtabע 2, והפקדה של סכום משמעותי בזמןן), ולא צוין כי הן מוחזרות. עד להגשת התביעה לא באהה דרישת בכתב (ואף לא בעל-פה) להמצאת אותה בטעוה, בעקבות השכנים, ולא נטען כי נעשתה פניה מסודרת בכךן. עובדה נוספת שמלמדת כי גם לשיטת התביעה הבטוחה הנזכרת בהסכם השכירות השני - שהערבים על-פייה הם אנשים זרים - מקורה בטעות, נעוצה בעובדה כי ההסכם החדש עליו ביקשה התביעה להחותם את הנتابעים, כלל בטעוה אחרת: אותה בטעוה שהעמידו הנتابעים עם תחילת ההתקשרות עם סביה המנוחים של התביעה: ערבות של הורי הנtabע 2 (ההסכם החדש לא כלל גם דרישת להעמיד עירובון כספי בטעוה, או לשמר עירובון שנזכר בהסכם השכירות הראשון בטעוה נוספת נספת גם עות). לעומת, כי גם לשיטת התביעה - הורי הנtabע 2 הם ערבים ומספקים, ולא נדרשת ערבות של זרים. נתבע 2 מסר הסבר באשר לצוין שם של השכנים ערבים, ועדות נגדת - של איל, אביה התובעת - לא נסקרה, על כל הכרוך והמשתמע מכך. סעיף הבטוחה הוועתק למעשה מהחוזה המתיחס לשוכרים השכנים (בהסכם עם השכנים עולה כי השוכרים, שאמורים להיות עשוי שטר העברות, הם גם הערבים. עובדה זו, אף היא, מלמדת כי העתקת הסעיף להסכם השכירות השני מקורה בטעות).

נסיבות העניין אין מקומות עילה לביטול הסכם השכירות השני ופינוי הנتابעים מן המושכר. הפתרון למצב הדברים כאמור הוא שונה. התביעה צריכה לפנות אל הנتابעים ולדרוש מהם להעמיד בטעוה מתאימה אחרת, שיש בה משום תיקון של הטעות. גם הנتابעים אחראים לאותה טעות. יהיה על נתבע 2 לחותם על הסכם השכירות השני רק לאחר שקרה אותו. אם היה קורא - היה מבחין מיד בטעות, שהיא בולטת ומובהקת. אין מקום לאפשר לצד לחוזה לבסס עלילת פינוי על-יסוד טעות כאמור, שימושת לשני הצדדים.

10. אשר על כן, התביעה נדחתה. על אף שההתביעה נדחתה, אני נמנע מלהעשות צו להוצאות לטובת הננתבעים. מצופה היה מהם לנוהג אחרת, בעת החתימה על הסכם השכירות השני. משහסתבר - בעצם הגשת התביעה - כי התביעה עומדת על קבלת הבטוחה שנזכרת בהסכם השכירות השני, מצופה היה מושקרים סבירים להעמיד בטוחה מתאימה שעולה בקנה אחד עם הוראות הסכם השכירות השני, אגב תיקון הטעות שנפלה באותו, בהסכם, במיוחד כשהנתבעים יודעים מהי - גם לשיטת התביעה - בטוחה מתאימה (שהרי התביעה גילה דעתה, בהירות, אשר לאופיה של בטוחה כאמור, במסגרת טיפולם ששירה אליהם, כאמור בכתב ההגנה). אין באמור בפסק-דין זה כדי לקבוע כי הננתבעים פטורים ממיסרת בטוחה. מוגילת התביעה כיו היא אינה מסכימה עם המשך השכירות ללא העמדת בטוחה, נكون יהיה להמציא בטוחה מתאימה - בתוך זמן סביר, שאם לא כן תהא פתוחה לפני התביעה הזכות לשוב ולעתור בתביעה חדשה (מסקנה זו יפה גם במקרה לאופן תשלום דמי שכירות: באמצעות מסירה מראש של המחאות, בהתאם למועדים המוסכמים). כאמור, בנסיבות העניין ישא כל צד בהוצאותינו.

התיק יסגר.

המציאות מתבקשת לשלוח העתק מפסק הדין אל ב"כ הצדדים.

5129371

ניתן היום, י"ט תשרי תשפ"ד, 04 אוקטובר 2023, בהעדר
הצדדים.