



ת"פ 21700/01/21 - עדי בנין, ערן גואטה נגד שי אמסולום

בית משפט השלום ברמלה

26 אפריל 2021

תפ"מ 21700-01-21 בנין ואח' נ' אמסולום

בפני	כב' השופט הבכיר זכריה ימיני
תובעים	1. עדי בנין 2. ערן גואטה
נגד	
נתבעים	שי אמסולום

פסק-דין

תביעה לפינוי מושכר עסקי.

כללי:

מערכת היחסים בין הצדדים:

1. בחודש אוגוסט 2019 שכרו התובעים מאת מר משה ויטלי בשכירות שאינה מוגנת מושכר הנמצא ברחוב אצ"ל 6 באזור התעשייה החדש בראשון לציון. המושכר הינו אולם בקומה א' ששטחו כ- 200 מ"ר ברוטו בצד צפוני של המבנה (עורף המבנה), ושטח נוסף בן 200 מ"ר ברוטו הנמצאים בגג המבנה (להלן- "המושכר").

תקופת השכירות הייתה למשך 21 חודשים שתחילתם ביום 1.8.19 וסופם ביום 30.4.21. בחוזה השכירות הייתה תקופת אופציה עד ליום 30.4.22 המותנית בתנאים. התובעים לא עמדו בתנאי מימוש האופציה ולא מילאו אחריהם, כך שלמעשה לא ניתן היה לממש את תקופת האופציה.

דמי השכירות המוסכמים בחוזה השכירות היו כדלקמן:

- בגין התקופה שמיום 1.8.19 ועד ליום 30.4.20 ₪ 9,945 כולל מע"מ לכל חודש שכירות;

- בגין התקופה שמיום 1.5.20 ועד ליום 30.4.21 ₪ 11,400 בתוספת מע"מ לכל חודש שכירות.

2. לאור תקופת הקורונה, השכירו התובעים את המושכר לנתבע בשכירות משנה, בתחילה ללא ידיעת



המשכיר, לתקופה שבין 3 ל-5 חודשים. בתחילה הסכימו הצדדים שדמי שכירות המשנה שישלם הנתבע יהיו 8,000 ₪ בתוספת מע"מ, וכן ישלם את מיסי העירייה, חשמל, מים וגז. לאור הסגרים בגן הקורונה ביקש הנתבע לשלם דמי שכירות משנה לחודש 09/20 בסך 6,000 ₪ בתוספת מע"מ, והתובעים נעתרו לבקשתו.

3. מוסכם על הצדדים כי הנתבע לא שילם את דמי השכירות החל מחודש 10/20, ולמעשה עד היום טרם שילם מאומה, וכן לא שילם כל תשלום שהוא עבור מיסי עירייה, חשמל, מים וגז.

4. כן מוסכם על הצדדים שהתובעים פנו לעו"ד על מנת שיכין חוזה שכירות בין הצדדים, חוזה שיקבל את הסכמת המשכיר, אך הנתבע סירב לחתום על תנאים רגילים וסבירים שהיו בטיטת חוזה שכירות המשנה.

5. ביום 27.12.20 נכלא הנתבע בכלא גבעון, ורק לאחרונה שוחרר ממעצרו.

טענות הצדדים:

6. טוענים התובעים כי הנתבע לא שילם להם את דמי השכירות ואת התשלומים הנלווים, והוא שילם את דמי השכירות אך ורק לחודש 09/20. הנתבע דרש מהם להפחית את דמי השכירות בתקופת הקורונה לסך 3,000 ₪ בתוספת מע"מ אך הם לא הסכימו לכך. בנוסף, הנתבע סירב לחתום על חוזה שכירות משנה עם תנאים רגילים וסבירים, לרבות מתן ערבויות ובטחונות.

7. טוען הנתבע כי הוא אמר לתובעים מספר פעמים שדמי השכירות מוכנים, ועל התובעים לבוא ולקחתם. הוא לא שילם את התשלומים הנלווים עבור המושכר מכיוון שלא חתמו אתו על חוזה שכירות. כן טען שלא הוסכם אתו שעליו ליתן ערבויות בגין התחייבותיו על פי חוזה השכירות.

העדויות:

8. התובעים צירפו את תצהיריהם לכתב התביעה ונחקרו חקירה שכנגד. תצהירים לא נסתרו בחקירה שכנגד.

9. הנתבע צירף את תצהירו לכתב ההגנה שהוגש לפני מספר ימים בלבד, וצירף אליו תמונות, קבלות על השקעתו הנתענת במושכר (כאשר לא ברור לאיזה נכס מתייחסות אלו, וסכום הקבלות נמוך בהרבה מהסך 10,000 ₪) ותמליל שיחה עם ב"כ התובעים.

הנתבע נחקר חקירה שכנגד, ובה העיד שיש לו עדים שיכולים להעיד על צדקת טענותיו. עדים אלו לא הובאו לעדות, ומחדל זה פועל כנגד הנתבע, שכן הלכה היא שבעל דין יביא לעדות עדות שהיא לטובתו, ואם לא הביאה אותה לבית המשפט, משמע שהיא פועלת כנגדו.



בנוסף, עדותו של הנתבעת היא עדות יחידה של בעל דין אשר חלות עליה הוראות סעיף 54 לפקודת הראיות [נוסח חדש].

דין ומסקנות:

אי תשלום דמי שכירות:

10. הנתבע מודה שלא שילם את דמי השכירות החל מחודש 10/20 ואילך. טוען הנתבע כי הכין את דמי השכירות במזומן ואמר לתובעים שיבואו אליו לקבל את הכסף.

11. מאחר והנתבע היה במעצר החל מיום 27.12.20, טענתו לגבי הכנת דמי השכירות לתקופה שמעת מעצרו ואילך לא יכולה להתקבל, שהרי היה במעצר, וכיצד יכין את הכסף לתשלום דמי השכירות וכיצד יגיעו אלו התובעים לבית המעצר לקבל את הכסף?

12. גם אם אקבל את טענת הנתבע שהכין את הכסף לתשלום דמי השכירות, עדיין נותרת השאלה מהו סכום דמי השכירות שהכין הנתבע לשלם לתובעים. הנתבע לא נוקב בסכום דמי השכירות, וכנראה לא לחינם. בנסיבות אלו יש לקבל את גרסת התובעים שהנתבע ביקש להפחית את דמי השכירות לסך 3,000 ₪ + מע"מ לכל חודש שכירות, בניגוד למוסכם בינו לבין התובעים ובניגוד לדעת התובעים.

13. גם אם אקבל את טענת הנתבע הכין את דמי השכירות, הוא זה שהיה צריך להגיע לתובעים ולשלם להם את דמי השכירות, שכן סעיף 44(א) לחוק החוזים (חלק כללי), ה'תשל"ג-1973 קובע כי חיוב שלא הוסכם על מקום קיומו, יש לקיימו במקום עסקו של הנושה, ואם אין לו מקום עסק, אזי יש לקיימו במקום מגוריו הקבוע של הנושה.

האם נותרה תקופת שכירות למימוש?

14. התובעים כשוכרים שכרו מאת המשכיר את המושכר שתחילתה ביום 1.8.19 וסופה ביום 30.4.21. השוכרים לא יכולים להעביר לנתבע זכויות במושכר יותר ממה שיש להם. דהיינו, התובעים לא יכולים להעביר לנתבע זכויות שכירות משנה מעבר ליום 30.4.21. לאור זאת גם אם אכן היה חוזה תקף בין הצדדים לשכירות משנה, תקופת שכירות המשנה מסתיימת ביום 30.4.21.

האם יש גמירות דעת בין הצדדים לאחר שלושת או חמשת חודשי השכירות הראשונים?

15. בהתאם לעדויות, בתוך תקופת החוזה אותו ערכו הצדדים על פה, היו צריכים הצדדים לחתום על חוזה שכירות משנה. התובעים פנו לעו"ד על מנת שיכין חוזה שכירות בין הצדדים, אך הנתבע סירב להסכים לתנאים סבירים ורגילים המצויים בכל חוזה שכירות. לאור זאת סבור אני שלאחר תום תקופת



השכירות לגביה הסכימו הצדדים על פה, לא היה חוזה שכירות תקף בין הצדדים, והיה על הנתבע לפנות את המושכר.

השקעות במושכר:

16. טוען הנתבע כי השקיע במושכר את הסך 100,000 ₪ והוא דרש מהתובעים לשלם לו את הסך 100,000 ₪ כתנאי לפינוי המושכר. סבור אני שיש לדחות טענה זו ככל שטענה זו נטענת בתביעה לפינוי מושכר, שכן בתביעה לפינוי מושכר לא דנים בתביעות כספיות, ותביעות כספיות הדדיות של הצדדים יש להגיש בהליך נפרד.

סוף דבר:

לאור כל האמור לעיל, תוצאת פסק הדין הינה כדלקמן:

- 1) אני מורה לנתבע ולכל הבאים מכוחו לפנות לאלתר את המושכר הנמצא ברחוב אצ"ל 6 באזור התעשייה החדש בראשון לציון, הכולל אולם בקומה א' ששטחו כ- 200 מ"ר ברוטו בצד צפוני של המבנה (עורף המבנה), ושטח נוסף בן 200 מ"ר ברוטו הנמצאים בגג המבנה (להלן-"המושכר"), לסלק ידיהם מהמושכר לאלתר, ולמסרו לתובעים לאלתר כשהוא במצב טוב ותקין וראוי לשימוש;
- 2) לשלם לתובעים, ביחד ולחוד, את הוצאות המשפט הכוללות את אגרת המשפט כפי ששולמה בתוספת הפרשי הצמדה ורביית מיום מתן פסק הדין ועד ליום התשלום בפועל;
- 3) לשלם לתובעים, ביחד ולחוד, שכ"ט עו"ד בסך 7,500 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ורביית מיום מתן פסק הדין ועד ליום התשלום.

ניתן היום, י"ד אייר תשפ"א, 26 אפריל 2021, בהעדר הצדדים.