

ת"פ 2585/22 - סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ נגד עונות מודל בע"מ

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 22-06-2585 סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ נ' עונות מודל בע"מ

לפני כבוד סגן הנשיא עמית יריב
התובעים:
סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ
נגד
עונות מודל בע"מ
הנתבעים:

פסק דין

1. זהה תביעה לפינוי מושכר שחוק הגנת הדירות אינו חל עליו, המתייחס לחנות מס' 34, בשטח של כ-180 מ"ר במרקען הידועים כגוש 2065 חלקה 29 וגוש 2062 חלקה 23 ברחוב ז'בוטינסקי 45 אשדוד (להלן: "המושכר").
2. לטענת התביעה, פקע הסכם השכירות ביום 30.9.2020, ומאותו מועד - ממשיכת הנتابעת להחזיק בו שלא כדין, ללא הסכם שכירות בר-תוקף. הנتابעת, לעומת זאת, טוענת כי תנאי חדש ההסכם סוכמו עוד בחודש ספטמבר 2020, ואולם התביעה חזרה בה מסיקם מפורש, ועל כן - זכאיות הנתבעת להמשיך ולהחזיק בהסכם למשך תקופה השכירות החזאית המלאה, לרבות הפעלת תקופת אופציה.
3. לאחר ששמעתי את טיעוני הצדדים ועינתי במסמכים שצורפו לכתבי הטענות, נחה דעתני כי יש לקבל את התביעה, ולאחר מכן כי הסכם השכירות לא הוарך. להלן נימוקי לכך בתמצית.
4. כאמור, הטענה הבסיסית שבפי הנתבעת היא כי הסכם השכירות הוарך בהסכם בע"פ עם "אלינית", היא אשת הקשר של הבעלים הקודם של מרכז הקניות, וכי כאשר הציגה התביעה (או הבעלים שקדם לה) את הסכם השכירות הכתוב, הבהיר כי התביעה חרגה מן המוסכם.
5. אלא שהראיות שצירפה הנתבעת עצמה - סותרות את גרסתה זו סתרה חזיתית. נספח 4 לכתב ההגנה, הוא הודעת דוא"ל מאת התביעה למנהל הנתבעת מיום 27.12.2020, ובו מצין ב"כ הנתבעת כי "מצ"ב הסכם שכירות וכן נספח תנאים מיוחדים בהתאם לנסיבות שסוכמו בין הצדדים...". הנתבעת טוענת, כי תנאים אלה היו שונים מאוד בערך-פה, ועל כן, הינו מוצפים להודעת דוא"ל מאת הנתבעת אל התביעה, שבה תציין את אי-ההתאמות בין המוסכם ובין הכתוב. חרף זאת, ביום 21.2.2021 שולחת הנתבעת הודעה ל התביעה (נספח 5 לכתב ההגנה), שבה כותב מר שביט, ממנהל הנתבעת:

"בהמשך להתקבויות ביןנו שאנו לא מצליח לסגור את סיפור ההסכם

וכדי להראות לך שאין לנו כוונה לא לחתום על הסכם

ראשית חתמנו על הסכם.

שנית השארתי את הסעיפים למעט שכר דירה ודמי הנהול כפי שהיו בהסכם הקודם".

6. רוצה לומר: לא זו בלבד שהנתבעת לא הצביעה על אי-התאמות בין הסיכום בע"פ ובין הנוסח שנשלח בכתב, אלא שהנתבעת מודה מפורשת כי לא הושגה הסכמה כלשהי ("אני לא מצליח לסגור את סיפור ההסכם"). די בכך, כדי לדוחות את הטענה שהעלתה, אולי הושג הסכם מחייב בחודש ספטמבר 2020, המצדיקה אכיפתו, אף שלא נחתם חוזה בין הצדדים.

7. על עובדה זו מצביעה גם הودעת דוא"ל שליח ב"כ התובעת, עו"ד חנגל', ביום 23.2.2021 (נספח 7 לכתב ההגנה), שבו הוא כותב:

"[...] להפתעתנו הרבה גילינו כי הנספח שנחתם אינו תואם את הנספח שהעברתי אליו במילוי המז"ב מיום 11.1.2021.

בלשון המועטה אומר כי תמורה [כך במקור - ע"י] בענייני הדרך בה בחרתם להעביר אליו את הנספח להסכם חתום מבלי לעדכן אותנו לגבי השינויים שביצעתם בנוסח, התנהלות המהווה חסר תום לב. **לモתר לציין כי השינויים שביצעתם במסמך אינם מקובלים** (ההדגשה נוספת - ע"י)

8. גם כאן - אולי היה סיכון בעל-פה בספטמבר, אךطبع היה שהנתבעת תשיב לעו"ד חנגל', ב"כ התובעת, כי ההסכם שנחתם הוא ההסכם שסוכם, אך גם כאן - לא באה כל תשובה לעניין זה, וההסכם לא נחתם.

9. רק ב-31.10.2021, לאחר חילופי עורכי דין וחילופי גברי בהנהלת התובעת, שולח מר שביט, ממנהל הנתבעת, הודעת דואר אלקטרוני שבה הוא מציין:

"מצ"ב נספח של תנאים מיוחדים שנחתם על ידי יואב לאחר פגישה עם אילנית מנכלית הקניון בתחילת 2021.

אני לא מבין מדוע השתנו התנאים ואיך שוב נוצר חוב לחברת

מבקש את חתימתכם על הנספח שלחתתי"

10. רק באותו מועד, כשמונה חודשים לאחר שהבירה התובעת ברוח בתקן הקטנה עד בפברואר 2021 כי הנוסח ששלה הנתבעת אינם מקובל עליה, וכשבפרקע חילופי גברי אצל התובעת, שולחת הנתבעת שוב את אותו מסמך שבו ערכה שינויים ומעלה - בפעם הראשונה - טענה שלפיה מסמך זה מבוסס על סיכום ספטמבר 2020. קשה שלא לראות בהתנהלות זו ניסיון להטעות את התובעת וחסר תום לב.

11. הפועל היוצא הוא, שאין מנוס מהביקורת שהסכם השכירות לא חדש, וכי פקע ב-30.9.2020. אולם בבדיקה זו - לא די. מאחר שה התביעה לא הזירה לפעול לאחר תום תקופת השכירות, אנו נכנסים לגדירה סעיף 19 (א) לחוק השכירות והשאליה, הקובע כי:
עמוד 2

"לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסייע את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני "זמן סביר מראש".

בעניינו, המשיכו הצדדים לקיים את השכירות במשך פרק זמן הקרוב לשנתיים, בתנאים מסוימים, **ומובילו שנכרת בינהם הסכם שכירות חדש**. השאלה הנשאלת אפוא היא מהו "זמן סביר מראש" לצורך ביטול תקופת השכירות.

12. בקביעת פרק הזמן הסביר יש לנקח בחשבון את ציפיותיהם של הצדדים, את מטרת המושכר ואת התנהלות הצדדים. מדובר בנכס מסחרי, שמציאות מקום חלופי בעבורו עלולה לדרש משאים. מאידך גיסא, הנتابעת ידעה היבט כי הסכם השכירות לא חדש, ולא ניתן להתעלם מהתנהלותה, וכן העובדה שניסתה להטעת את התובעת כאילו נערך סכומים חדשים בין הצדדים. בנסיבות אלה, אני סבור כי יש לקבע את תקופת ההודעה כתקופה בת ארבעה חודשים.

13. מכל הטעמים שלעיל, אני קובע כי התביעה מתقبلת במובן זה שהנתבעת תפנה את המושכר כהגדרתו לעיל, ותמסור את החזקה בו כשהוא פניו מכל אדם וחוץ השיר לה או למי מטעמה לא יותר מיום 31.12.2022 בשעה 13:00.

14. הנتابעת תישא בהוצאות התובעת בגין ההילך בסך 2,000 ₪ וכן בשכר טרחת ע"ד בסך 11,700 ₪. סכומים אלה יישאו הפרשי הצמדה וריבית חוק מהימים ועד לתשלום המלא בפועל.

נitan היום, ג' אב תשפ"ב, 31 יולי 2022, בהעדר הצדדים.