



ת"פ 29102/02/21 - יוסף מויאל, עליזה מויאל נגד רפאל סצ'יאקוב

בית משפט השלום בבאר שבע

תפ"מ 29102-02-21 מויאל ואח' נ' סצ'יאקוב

בפני תובעים כב' השופט יורם ברוזה, סגן הנשיא
1. יוסף מויאל
2. עליזה מויאל ע"י ב"כ עו"ד שלמה אביטן ועו"ד אביעד טריקי
נגד נתבעים רפאל סצ'יאקוב ע"י ב"כ עו"ד יודן קוריצקי
פסק דין

בפני תביעה לפינוי מושכר וזאת בהתאם לתקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט - 2018 (להלן: "התקנות"). התביעה הוגשה ביום 14.02.21, כתב ההגנה הוגש ביום 09.03.21. לפיכך, ובהתאם לתקנה 81(ב) נקבע הדיון לפני להיום. בדיון העידו התובע וכן הנתבע ובסיומו נשמעו סיכומים בע"פ.

בהתאם לתקנה 82(ב) פסק הדין יהיה מנומק באופן תמציתי שכן לא מצאתי שיש בו משום חידוש או חשיבות מיוחדת לציבור.

הצדדים מסכימים כי ביום 17.11.16 נחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת על נכס מסחרי אשר נמצא בשד' רגר 51, קומת קרקע, בבאר שבע (להלן: "הנכס") ואשר הינו בבעלות התובעים. הנתבע הינו מי ששכר את הנכס.

בהתאם להסכם מטרת השכירות הינה בית אוכל, קפה וגלדריה (להלן: "העסק"). תקופת השכירות הינה למשך 4 שנים החל מיום 01.04.17 ועד ליום 31.03.21. הוסכם כי הנכס יימסר ביום 01.02.17 לצורך ביצוע עבודות התאמה וכי לשוכר קיימת אפשרות להאריך את השכירות למשך שתי תקופות נוספות כל אחת בת 3 שנים אשר הראשונה תחל ביום 01.04.21 והשנייה תחל ביום 01.04.24. תנאי להפעלת אפשרות זו, הינו מסירת הודעה בכתב לפחות 4 חודשים טרם תום תקופת השכירות.

דמי השכירות המוסכמים היו ₪ 16,620 לחודש בצירוף מע"מ בשנה הראשונה ולאחר מכן ₪ 18,005 לחודש בצירוף מע"מ.

התובעים טוענים כי הנתבע לא עמד בהוראות ההסכם לא שילם את מלוא השכירות וכי קיים חוב שעומד לכדי 200,000 ₪. משכך יש מקום להורות על פינוי הנכס וזאת בהתאם להוראות ההסכם.



הנתבע מאשר כי בפועל לא שילם את דמי השכירות בהתאם לנקוב בהסכם. לטענתו הדבר נובע משתי סיבות. הראשונה הינה כי לאחר שנכנס לנכס התברר לו כי עיריית באר שבע החלה לעשות שיפוצים נרחבים בשדרות רגר אשר מנעו את הגישה לנכס ופגעו בו וכי לאחר מכן אף פרצה מגפת הקורונה. הנתבע מאשר כי עד חודש אוקטובר 2019 שילם את השכירות במלואה וכי החל מחודש זה החל לשלם סכום מופחת שכן כך סוכם בע"פ בינו לבין התובע.

מעבר לכך טוען הנתבע כי התנהלותו של התובע הייתה בחוסר תום לב. היה עליו לגלות כי אמורים להיות שיפוצים באזור ולמעשה באי הגילוי קיימת הטעיה והכל בהתאם להוראות סעיפים 12, 15 ו-39 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973.

בנוסף טוען הנתבע, כי במהלך תקופת החוזה פעל התובע בחוסר תום לב והוביל אותו להמיר את הערבות הבנקאית בסכום כספי על סך 35,000 ₪ אשר יופקד לחשבון הבנק של התובע וזאת כאשר מחתים אותו, במרמה, המכתב אותו ניסח התובע וכתוב בשם הנתבע.

שני הצדדים לא מצאו לנכון לצרף את מלוא האסמכתאות המעידות על הסכומים ששולמו בפועל אולם, מהעדויות שנשמעו בפני מתברר כי אין מחלוקת שעד לחודש אוקטובר 2019 שולם הסכום המלא ללא כל טרזניה מצד הנתבע. החל מחודש נובמבר 2019 לא שילם הנתבע את הסכום החוזי המוסכם אלא שילם סכומים אחרים אשר אינם מכסים את מלוא הסכום החוזי.

הנתבע לא הציג בפני אסמכתא בכתב על הסכמה זו או כל אישור אחר. הנתבע לא יכול היה להסביר מדוע כל חודש שולם סכום אחר, דבר שיש בו כדי ללמד שהתשלום בוצע לפי יכולתו הכלכלית של הנתבע ולא לפי סיכום כזה או אחר.

יתרה מזאת, עבודות השיפוצים החלו בסמוך לתפיסת החזקה בנכס על ידי הנתבע. הדבר לא מנע ממנו לשלם במשך שנתיים שלמות את דמי השכירות המוסכמים. והדבר לא הביא לכל טענה מטעמו. יתר על כן, הנתבע כלל לא הוכיח כי אכן עבודות השיפוצים מנעו גישה לנכס או שימוש בו העולים כדי התנאים הקבועים בסעיף 15 לחוק השכירות והשאילה, התשל"א - 1971.

נקודה אחרונה בעניין זה הינה שהוצגו בפני שתי המחאות ת/1 ות/2 בסכום כולל של 17,550 ₪ אשר לא כובדו על ידי הבנק בהעדר כיסוי מספיק. הנתבע לא הציג בפני כל אסמכתא כי דאג לפרוע חוב זה.

בסיכומו של דבר, צודק הנתבע כי התובע כשל בהוכחת גובה החוב אולם, הנתבע עצמו מאשר כי החל מחודש נובמבר 2019 הוא אינו משלם את דמי השכירות באופן סדיר. משלם אותם באופן חלקי בהתאם ליכולתו הכספית, לא הציג בפני אישור כי הדבר נעשה בהסכמת התובע, ועל כן יש לקבוע כי הוכח שהתובע לא שילם בפועל את מלוא דמי השכירות ובכך למעשה הפר את הוראות ההסכם.



אכן, בחודש מרס 2020 פרצה מגפת הקורונה אשר פגעה בבעלי עסקים רגיל. ייתכן ואם הייתה התביעה מוגשת בעבור דמי השכירות שלא שולמו בתקופה זו, היה מקום לשקול העניין. אולם בפועל הנתבע אישר כי הפסיק לשלם בחודש נובמבר 2019 בהתאם ליעוץ שקיבל ובשל הטענה כי בגין עבודות השיפוצים הוא זכאי להנחה המגיעה עד כדי פטור. מעבר לכך שדבר זה לא הוכח כפי שציינתי לעיל, אין הדבר יכול להוות הצדקה לאי תשלום דמי השכירות אלא לכל היותר תביעה כספית מטעמו (או לטענת קיזוז ככל שתוגש תביעה כספית על ידי התובע, דבר שלא נעשה עדיין).

מובן כי ככל שתוגש תביעה כספית יוכל כל צד לטעון את טענותיו בעניין זה.

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שמצאתי כי הנתבע במשך מעל שנה אינו משלם את דמי השכירות בהתאם להסכם, הרי שיש בכך כדי להוות הפרה יסודית בהתאם לסעיף 12.2 להסכם ועל כן יש מקום להורות על פינוי.

לסיכום, הנני מקבל את התביעה ומורה על פינוי הנכס הממוקם ברחוב רגר 51 באר שבע, בקומת הקרקע

הנני מחייב את הנתבע בהוצאות התובע בסך 10,000 ₪.

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

ניתן להגיש ערעור לבית המשפט המחוזי בהתאם למועדים הקבועים בתקנות.

ניתן היום, ב' אייר תשפ"א, 14 אפריל 2021, בהעדר הצדדים.