ת"פ 30240/07/21 – קרן הדר בע"מ נגד מיכאל שלום

בית משפט השלום בחיפה

תפ"מ 30240-07-21 קרן הדר בע"מ נ' מיכאל שלום (איטח)
תיק חיצוני:

בפני	**כבוד השופטת סיגלית מצא**
התובעת:	**קרן הדר בע"מ**
נגד	
הנתבע:	**מיכאל שלום (איטח)**

<u>פסק דין</u>

1. בפניי תביעה לפינוי מושכר. המושכר הוא חנות בבעלות התובעת המצויה ברחוב הרצל 63 בחיפה (גו"ח 10864/164) ומשמשת לנתבע לממכר מוצרי מכולת ופרחים.

א - העובדות

2. התובעת הנה בעלת הזכויות במושכר (נסח רישום של החלקה צורף כנספח 1 לתצהיר מר הרצל טייב, ת/2).

3. הנתבע שוכר את המושכר משנת 2003.

4. ביום 9.7.2014 הגישה התובעת נגד הנתבע ואשתו, גב' מרים איטל, תביעה לפינוי המושכר (תא"ח 19156-07-14). בפסק דינו מיום 22.3.2016 דחה בית משפט השלום את התביעה. התובעת ערערה כנגד פסק הדין, וערעורה נדון בע"א (חי') 56057-05-15 קרן הדר בע"מ נגד מרים איטח ואח'. בפסק דינו המפורט מיום 6.10.2015, קיבל בית המשפט את הערעור, והורה לנתבעים לפנות את המושכר לא יאוחר מיום 9.7.2016. הנתבעים הגישו בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון (רע"א 7488/15), אולם זו נדחתה בהחלטה מיום 31.12.2015.

5. בפועל, לא פינו הנתבעים את המושכר, אלא התקשרו בהסכם שכירות חדש עם התובעת (הסכם מיום 19.4.2016, נספח א' לכתב התביעה). כעולה מההסכם, הגיעו הצדדים להסכמות ביחס לסילוק חוב העבר של הנתבעים לתובעת, ובכפוף לכך, הארכת תקופת השכירות.

6. סעיף 2.1 להסכם קבע כי:

> "מוסכם לצרכי פשרה כי כלל החובות של השוכר מיום תחילת תקופת השכירות ועד ליום 10.4.2016 יעמדו על הסך של 150,000 ₪ כולל מע"מ ('חוב העבר'). חוב העבר

כל הזכויות שמורות לאתר פסקי דין - verdicts.co.il ©

ישולם על-ידי השוכר כדלקמן:

2.1.1 השוכר ישלם למשכיר את הסך של 50,000 ₪ במועד חתימת הסכם זה, כנגד חשבונית מס כדין.

2.1.2 השוכר ישלם למשכיר את יתרת חוב העבר בסך של 100,000 ₪ באמצעות 36 תשלומים חודשיים, שווים בסך של 2,778 ₪ לחודש, שישולמו במועד תשלום דמי השכירות לתקופת השכירות כאמור להלן. תשלומים אלה יצורפו לתשלומים שנמסרים בגין דמי השכירות כאמור להלן וישולמו יחד עמם ....."

7. תקופת השכירות הנוספת הנה מיום 10.4.2016 עד יום 9.4.2019 (סעיף 5 להסכם).

8. עוד הוסכם כי דמי השכירות החודשיים יעמדו על 7,500 ₪ לחודש בצירוף מע"מ, ובשנה השלישית - 7,756 ₪ בצירוף מע"מ (סעיף 7.1 להסכם).

9. ביום 25.7.2019 הגיעו הצדדים להסכם ביחס להארכת תרופת השכירות (נספח ב' לכתב התביעה, להלן: "הסכם ההארכה"). בהתאם להסכם ההארכה, יעמוד הסכם השכירות שנחתם ביום 19.4.2016 בתוקפו, כפוף לשינויים המוסכמים:

א. תקופת השכירות תהא 39 חודשים עם אופציה להארכה של 24 חודשים נוספים, מיום 9.4.2016 (סעיף 3 להסכם ההארכה);

ב. דמי השכירות החודשיים יעמדו על סך 12,500 ₪ לחודש החל מיום 9.4.2019 עד יום 9.4.2024 - ועל סכום של 13,000 ₪ כולל מע"מ מיום 9.4.2024. לבקשת הנתבע מסכימים מנהלי התובעת כי במשך 30 החודשים הראשונים ישלם הנתבע 12,000 ₪ לחודש והחל מהחודש ה-31 ועד לתום תקופת האופציה ישלם 13,000 ₪ לחודש. מוסכם כי אם הנתבע לא ימשיך את השכירות עד תום תקופת האופציה עליו לשלם לתובעת את הפרש דמי השכירות בין דמי השכירות ששולמו בפועל לבין דמי השכירות המוסכמים (סעיף 4 להסכם ההארכה);

ג. תנאי להארכת הסכם השכירות הוא תשלום סך של 2,500 ₪ על חשבון יתרת החוב בגין השימוש במים על-ידי הנתבע (סעיף 6 להסכם ההארכה);

ד. על הנתבע להתקין עד יום 12.8.2019 מונה מים על שמו. לאחר התקנתו תחושב צריכת המים בתקופה של 40 חודש עד ליום 31.7.2019 ועל-פי צריכה זו ייקבע חוב הנתבע בגין שימוש במים (סעיף 7 להסכם ההארכה);

ה. הנתבע יערוך במושכר שיפוצים על חשבונו, כמפורט ברשימת השיפוצים שהעביר הנתבע לתובעת (סעיף 8 להסכם ההארכה);

ו. יינתנו לנתבע 50 יום ללא תשלום דמי שכירות כפיצוי בגין תקופת השיפוץ (סעיף 9 להסכם

כל הזכויות שמורות לאתר פסקי דין - verdicts.co.il ©

ההארכה);

ז. הנתבע ישלם הפרשי שכר דירה לתקופה מיום 9.4.2019 עד יום 9.7.2019 בסך 4,250 ₪ (סעיף 10 להסכם ההארכה);

ח. הסכמת הארכת תקופת השכירות מותנית בהמצאת כתב ערבות בנוסח מקובל על התובעת להבטחת כלל התחייבויות הנתבע על פי ההסכם (סעיף 11 להסכם ההארכה);

ט. כל איחור בתשלום דמי השכירות יגרור לפינוי מידי של הנתבע מהמושכר (סעיף 12 להסכם ההארכה).

10. בנספח 2 להסכם ההארכה (נספח ד' לכתב התביעה), הנושא תאריך 14.5.2019, ומהווה, ככל הנראה, הצעה של הנתבע ביחס להסכם ההארכה, נכתבו הדברים הבאים:

"חוזה:
4 שנים: 12,000 ₪ כולל מע"מ.
אופציה ל-3 שנים נוספות: 13,000 ₪ כולל מע"מ + חודשיים זמן שיפוץ.
החנות דורשת שיפוץ כללי שייעשה על חשבוני.
מזגנים + מסכי אוויר: כ-50,000 ₪
ריצוף: כ-20,000 ₪
צבע: כ-15,000 ₪
גבס: כ-25,000 ₪
תריסים: כ-35,000 ₪
גגון מרקיזות: כ-30,000 ₪
שילוט: כ-25,000 ₪
חשמל + תאורה: כ-30,000 ₪
אינסטלציה: כ-10,000 ₪
סך הכל כ-240,000 ₪.
+ ציוד, מידוף, מקררים, מצלמות: כ-150,000 ₪
סך ההשקעה הנדרשת: כ-4,643 ₪ לחודש = 390,000 : 84 שהם תוספת בשכר הדירה החודשי שלי להצעה."

11. במכתב מיום 1.9.2019 ששלח מר צבי ירוסלביץ, רואה החשבון של התובעת, לנתבעים, התבקשו הנתבעים להחתים ערב על שטר החוב בנוסח שצורף למכתב, ולהחזירו לידי מר ירוסלביץ. עוד התבקשו הנתבעים להמציא שיק על סך 4,250 ₪ כאמור בסעיף 10 לסיכום הדברים. במכתב מר ירוסלביץ מיום 22.10.2019, שב הנתבע והתבקש להמציא שטר ביטחון. כן התבקש להמציא אישור בדבר העברת מונה המים על שמו כמוסכם (המכתבים צורפו כנספח 2 לתצהיר מר הרצל טייב, ת/2).

כל הזכויות שמורות לאתר פסקי דין - verdicts.co.il ©

12. לתביעה צורף אישור רואה החשבון, מר צבי ירוסלביץ, (נספח ה' לכתב התביעה), לפיו חוב הנתבעים בגין דמי שכירות וחוב שיפוץ שלא בוצע, בתוספת חוב מים, נכון ליום 31.5.2021, עומד על סך 166,122 ₪ כולל מע"מ.

13. לבסוף יצוין כי כעולה מהודעות חוב שקיבלה התובעת מעיריית חיפה, לא הותקן מונה נפרד למושכר ואף קיימים חובות בגין צריכת מים בשנים 2018 - 2021 (נספח ו' לכתב התביעה).

14. במכתב התראה מיום 3.6.2021 (נספח ז' לכתב התביעה) טענה התובעת כי הנתבעים חדלו לחובותיהם החוזיות כדלקמן:

א. לא שילמו סך של 2,500 ₪ על חשבון יתרת חוב המים;

ב. לא התקינו מונה מים נפרד למושכר;

ג. לא ערכו שיפוצים במושכר בהתאם לרשימה נספח 2 לחוזה ההארכה;

ד. לא שילמו סך של 4,250 ₪ בגין התקופה מיום 9.4.2019 - 9.7.2019;

ה. לא המציאו שטר חוב חתום על-ידי ערב;

ו. לא שילמו את דמי השכירות במלואם.

15. עוד צוין כי נכון למועד הגשת התביעה חבים הנתבעים לתובעת דמי שכירות בסכום של 161,000 ₪ (לא כולל הפרשי שכר דירה בסך 4,250 ₪ עבור התקופה שבין ההסכמים), וכי נצברו לחובת הנתבעים חובות מים וביוב בסכום כולל של 5,866 ₪ נכון ליום 11.4.2021.

משכך, נדרשו הנתבעים לסלק ידם מהמושכר ולפרוע חובותיהם.

16. משלא ניתן מענה לדרישה, הוגשה התביעה ביום 14.7.2021.

ב - ההליך

17. ביום 30.9.2021 הוגש כתב תביעה מטעם הנתבעת 2.

18. ביום 15.11.2021 הגיש הנתבע "כתב הגנה ובקשה למחיקת התביעה על הסף". כתב ההגנה אינו כולל התייחסות עניינית ומפורטת לטענות התובעת בכתב תביעתה. למעשה לא כולל כתב התביעה כל טענה עובדתית. לכתב ההגנה אף לא צורפו כל מסמכים. עיקר טענות הנתבע בכתב הגנתו הן כי יש להורות על העברת הדיון בתביעה לפסים של תביעה רגילה נוכח מורכבותה, הגם שלא הוסבר במה מתבטאת מורכבות זו.

כל הזכויות שמורות לאתר פסקי דין - verdicts.co.il ©

19. לבקשת התובעת נמחקה התביעה נגד הנתבעת 2.

20. התביעה נקבעה לדיון ביום 28.11.2021.

21. לישיבת יום 28.11.2021 לא התייצב הנתבע. משכך, ניתן פסק דין המורה על קבלת התביעה ופינוי הנתבע מהמושכר.

פסק הדין הומצא לנתבע ביום 2.12.2021.

22. ביום 28.12.2021 הגיש הנתבע בקשה לביטול פסק דין שניתן במעמד צד אחד. בבקשתו טען הנתבע כי לא התייצב לדיון מאחר ונזקק לטיפול רפואי דחוף.

בהחלטתי מיום 5.1.2022 קיבלתי את הבקשה, כפוף לתשלום הוצאות התובעת בסך 2,000 ₪. כן קבעתי את התביעה לדיון ביום 17.1.2022.

23. לישיבת יום 17.1.2022 התייצב הנתבע כשהוא מיוצג.

נציג התובעת (מר הרצל טייב) והנתבע העידו, וב"כ הצדדים סיכמו טענותיהם.

24. יצוין כי באמצע חקירתו של מר הרצל טייב, ביקשה ב"כ הנתבע כי אתיר לנתבע לתקן את כתב הגנתו. בהחלטתי דחיתי את הבקשה (עמ' 5-6 לפרוטוקול).

ג - טענות הצדדים

25. התובעת חזרה על טענותיה בכתב תביעתה.

26. לטענת ב"כ הנתבע, הוגשה התביעה בניגוד לתקנות, שכן אינה מתאימה לבירור כתביעה לפינוי מושכר.

27. עוד טענה ב"כ הנתבע כי "העובדה כי כתב ההגנה הוגש ללא טענות הגנה כובלת את ידי הנתבע לשטוח טענותיו בפני בית המשפט, כאשר בית המשפט הורה על דחיית בקשתו של הנתבע לתקן את כתב הגנתו ולחייבו בהוצאות."

28. ב"כ הנתבע כי טענת התובעת כי הנתבע הפר את הסכם השכירות לא הוכחה. לא הוגשה כרטסת של הנתבע אצל התובעת. אף הטענה כי הנתבע לא בצע שיפוצים במושכר לא הוכחה.

29. עוד טענה כי מר הרצל טייב אינו בעל המניות היחיד בחברה התובעת.

כל הזכויות שמורות לאתר פסקי דין - verdicts.co.il ©

ד - דיון והכרעה

30. צודקת ב"כ הנתבע בטענתה כי כתב הגנתו של הנתבע אינו כולל טענות הגנה.

31. ועוד, כפי שקבעתי בהחלטתי מהיום, אכן ראוי היה כי טענות הנתבע יישמעו וכי מלוא היריעה העובדתית והטענות המשפטיות יפרסו בפני בית המשפט בטרם מתן פסק הדין.

32. דא עקא, לנתבע ניתנה מלוא האפשרות לשטוח טענותיו ולהביא ראיותיו ואין לו אלא להלין על עצמו על כי לא ניצל הזדמנות זו. הדיון בתביעה התקיים שישה חודשים ממועד הגשת התביעה. יש לזכור כי הליך של פינוי מושכר נועד ליתן בידי בעלי דירות כלי מהיר ויעיל לקבלת סעד מוגבל של פינוי. אף הציבור זכאי כי זמנו של בית המשפט לא יבוזבז לריק.

33. התביעה הוגשה ביום 14.7.2021, לפני חמישה חודשים. כתב הגנה הוגש רק בחלוף ארבעה חודשים, ביום 15.11.2021. נקבעו שני דיונים בתביעה. לישיבת יום 28.11.2021 לא התייצב הנתבע. למרות שפסק הדין שניתן ביום 28.11.2021 הומצא לנתבע ביום 2.12.2021, הגיש בקשה לביטול פסק הדין רק ביום 28.12.2021. פסק הדין בוטל והדיון נקבע ליום 17.11.2021. לישיבת יום 17.1.2022 התייצב הנתבע, כאשר אין בפיו טענות הגנה. למרות שפסק הדין בוטל בהחלטה מיום 5.1.2022 והתיק נקבע לדיון ביום 17.1.2022 - לא הגיש הנתבע בקשה לתיקון כתב ההגנה או להגשת ראיות מטעמו, אלא במהלך חקירתו של מר הרצל טייב.

הנתבע אמנם הגיש כתבי בי-דין. ואולם, בחר שלא לכלול בהם כל טענה עובדתית ולא לצרף להם כל מסמך.

34. כתב התביעה נתמך בנספחיו, אישור רואה חשבון, הודעות בדבר יתרות חוב לעירית חיפה (מהן עולה כי הנתבע לא התקין מונה חדש כנדרש) ותצהיר מר טייב. כעולה מכתב התביעה ונספחיו, הפר הנתבע את ההסכם להארכת השכירות. עוד יש לזכות כי בהתאם להסכם הארכת השכירות, תמה תקופת השכירות ביום 9.7.2022 (39 חודשים מיום 9.4.2019).

כאמור, הנתבע לא הציג כל ראיה שיש בה לכרסם בראיות אלה.

35. אשר על כן, התביעה מתקבלת.

36. יחד עם זאת, לבקשת הנתבע, בשים לב לכך שהנתבע מחזיק במושכר 18 שנה, נוכח צוק העיתים ובשים להיקף המושכר (140 מ"ר + 140 מ"ר מרתף) והסחורה הרבה המאוחסנת בו לדברי הנתבע, ניתנת לו ארכה לשם פינוי המושכר עד יום 9.7.2022, מועד סיום התקופה החוזית על פי הסכם הארכת השכירות.

37. כן אני מחייבת את הנתבע בהוצאות התובעת בסך 750 ₪ ושכר טרחת עו"ד בסכום כולל של 3,000 ₪.

<u>המזכירות תשלח את פסק הדין לב"כ הצדדים ותסגור את התיק</u>.

כל הזכויות שמורות לאתר פסקי דין - verdicts.co.il ©

ניתן היום, ט"ז שבט תשפ"ב, 18 ינואר 2022, בהעדר הצדדים.

כל הזכויות שמורות לאתר פסקי דין - verdicts.co.il ©