



ת"פ 35851/03/21 - יצחק קריספין נגד גיל רוקח

בית משפט השלום קריית גת
תפ"מ 35851-03-21 קריספין נ' רוקח

בפני: כב' השופט הבכיר אור אדם
התובע:
יצחק קריספין
ע"י ב"כ עו"ד יעקב פרץ
נגד
הנתבע:
גיל רוקח
ע"י ב"כ עו"ד אביטל אדרי

פסק דין

1. התובע הגיש תביעה זו בהליך מהיר של תביעה לפינוי מושכר, לטענתו בגין הפרת של הסכם השכירות ע"י השוכר הנתבע, בכך שלא ביטח את המושכר למרות התחייבות במסגרת הסכם השכירות.
2. ואלה העובדות המוסכמות על הצדדים:
 - א. בבעלות אחיו המנוח של התובע פנחס קריספין ז"ל, חנות ברח' ישראל פולק 17 בקרית גת (להלן: **המושכר**).
 - ב. ביום 29.8.17 חתמו התובע והנתבע על הסכם שכירות לחמש שנים עם אופציה להארכה לחמש שנים נוספות (להלן: "**ההסכם**"). התובע חתם על ההסכם מכוח יפוי כוח נוטריוני מאחיו, אשר הלך לבית עולמו לפני כשנה.
 - ג. סעיף 52 להסכם השכירות קובע כי השוכר מתחייב לבטח את המושכר בביטוח מקיף לכל תקופת השכירות עד לסך של 1,000,000 ₪, ולהציג פוליסה תקפה לגבי תשלום נזקי מבנה למשכיר.
 - ד. למרות ההתחייבות האמורה, בשנים הראשונות להסכם 2017-2019, לא נערך ביטוח לנכס כמפורט לעיל.
 - ה. אדם שנפגע במהלך עבודת שיפוץ במושכר ביום 12.11.17, הגיש



תביעה נזיקית נגד אחיו של התובע שמעון קריספין ונגד הנתבע במסגרת ת"א (של' ק"ג) 11335-10-19.

1. ביום 19.2.20 פנה התובע לנתבע במכתב התראה בו דרש לקבל את פוליסת הביטוח לה התחייב הנתבע בסעיף 52 להסכם.

2. אין מחלוקת כי בעקבות המכתב נערכה פוליסת ביטוח למבנה, כך שנכון להיום הנתבע ממלא את כל הוראות ההסכם הן בעניין תשלום דמי שכירות והן בעניין הביטוח.

3. התביעה לפינוי המושכר, הוגשה אפוא בגין הפרת ההסכם בשנים עברו, בכך שבניגוד להתחייבות השוכר, לא הומצאה פוליסת ביטוח. מדובר, לטענת התובע, בהפרה יסודית אשר מקנה לו זכות לביטול ההסכם ומכאן גם זכות לפינוי המושכר.

4. טענות ההגנה היו בכמה מישורים: **ראשית**, נטען כי כיוון שבעל המושכר נפטר, ייפוי הכוח הנוטריוני שנתן המנוח התאין, ויש הכרח בכל היורשים לשם ניהול התביעה. **שנית**, נטען כי הנתבע לא הוציא בעבר פוליסת ביטוח, לנוכח התנהלות התובע, אשר לא ביצע את מלוא דרישות כיבוי אש, אשר היוו תנאי להוצאת פוליסת הביטוח. **שלישית**, נטען כי כעת ישנה פוליסת ביטוח תקפה ואין כל הפרה, ולכן אין זה נכון להורות עתה על פינוי המושכר בגין הפרה ישנה מן העבר, כאשר מועד הגשת התביעה מלמד כי היא הוגשה רק בגין התביעה הנזיקית שהוגשה.

סוגיה ראשונה - זהות התובע

5. במהלך הדיון עלה כי בעל המושכר, אחיו של התובע נפטר לפני כשנה לערך. לטענת התובע, כל היורשים המפורטים בצוואת המנוח מסכימים לתביעה זו. ישנם טוענים נוספים שהגישו התנגדות לקיום הצוואה והליך מתנהל בבית המשפט בעניין. טענת הנתבע היתה אפוא, כי התובע לבדו איננו מוסמך להגיש את התביעה.

6. אין מחלוקת בין הצדדים כי ההסכם נחתם ע"י התובע מכוח ייפוי כוח נוטריוני שניתן כדין ע"י בעל המושכר דאז, המנוח פנחס קריספין ז"ל. התביעה היא תביעה לפינוי מושכר בגין הפרת הסכם השכירות הנ"ל שחתם התובע עם הנתבע מכוח ייפוי הכוח. גם אם הירושה עוברת מיידית ליורשים ביום הפטירה, בלתי סביר כי עד להכרעה בעניין זכויות היורשים, לא ניתן יהיה לתבוע פינוי מושכר מכוח הסכם שכירות שנחתם כדין. התביעה היא לטובת העזבון ואין עילה של ממש להתנגדות של מי מהיורשים לתביעה.

7. בנסיבות אלה, ניתן לדחות את הטענה הפורמאלית בדבר זהות התובע.

סוגיה שניה - העילה לאי הוצאת הביטוח בעבר והשאלה אם התובע ידע על כך

8. הנתבע טען, כי רצה לקיים את ההסכם ולהוציא פוליסת ביטוח, אלא שחברת הביטוח דרשה אישור מטעם כיבוי האש. התובע אכן טיפל בתחילת תקופת השכירות באישורי כיבוי אש למבנה באמצעות חברת "זיק אש", אולם הוא



- לא טיפל באישורי כיבוי אש למחסן, ולכן לא ניתן היה להוציא פוליסת ביטוח, ולטענת הנתבע - התובע ידע זאת.
9. התובע טען כי כלל לא ידע שהנתבע לא הוציא פוליסת ביטוח (ע' 1 ש' 9 לפרו'). התובע הודה כי הוא זה ששילם לחברת "זיק אש" עבור ההתקנות הנדרשות במבנה, במסגרת שיפוץ המושכר לשם השכרתו (ע' 3 ש' 20 - 27 לפרו'), אולם לדבריו הוא סבר שעניין כיבוי האש הושלם והביטוח בוצע. לשאלה מדוע לא דרש לקבל את העתק הביטוח, כמתחייב מההסכם, השיב התובע: **"על הביטוח אני יודע שאני מבקש שלוש שנים והוא אומר עוד מעט אתן ביטוח"** (ע' 5 ש' 20 - 21 לפרו'). ובהמשך: **"הוא גרם לי להבין שיש ביטוח"** (ע' 5 ש' 28 לפרו'). והתובע הוסיף: **"יש יחסים טובים ואני סמכתי על המילה שלו ואמר יש לי את זה ואני אביא לך את זה ואני סמכתי עליו... הוא אמר לי והבטיח... הוא יביא לי את הפוליסה מתי שהוא. פעם בכמה חודשים: מה עם הפוליסה? והוא אומר אני אביא לך את הפוליסה..."** (ע' 6 ש' 20 - 23 לפרו').
10. הנתבע מנגד, הסביר מדוע התעכב עניין הביטוח: **"הסיכום שלנו שהוא מבצע את כל דרישות כיבוי אש למעט גלאי עשן... הוא פנה אלי וביקש ממני מס' פעמים לעכב את זה כי אין לו מספיק כסף כעת והוא הולך לשפץ מבנה של שוכר אחר..."** (ע' 7 ש' 21 - 24 לפרו'). ובהמשך: **"הוא הביא חברה שהתחילה לעשות את העבודות ואז הוא היה אמור להמשיך למחסן... וביקש ארכה להתארגן ולהשלים את כל העבודות האלה, ואמרתי לו אי אפשר לעשות ביטוח מבחינה טכנית עד שכל המבנה כולל בכללותו כיבוי אש..."** (ע' 8 ש' 9 - 13 לפרו'; ע' 10 ש' 13 לפרו').
11. בהמשך החקירה הנגדית, אישר הנתבע כי לאחר פניית התובע בשנת 2020, הוא פנה שוב לסוכן הביטוח, שאמר לו שבאמצעים הקיימים לא ניתן לבטח, אולם לאחר שהנתבע הוסיף מטפים ועמדת כיבוי אש, והסכים להפחית את הפיצוי בגין המלאי, בוצע הביטוח הנוכחי (ע' 8 - 10 לפרו').
12. בעדותו של התובע, הוא ציין כי חייבות להיות הודעות ווטסאפ בהן דרש לראות את הפוליסה לפני 2020 (ע' 6 ש' 27 - 28 לפרו'). הודעות אלה לא נמצאו.
13. הצדדים ביקשו להוסיף תכתובות ווטסאפ ביניהם לאחר הדין. מההודעות הרלוונטיות אליהם התייחסו הצדדים עולה התמונה הבאה: ביום 15.6.17 הודיע הנתבע לתובע: **"ביטוח למבנה לא מוכן לשמוע על דלת פח"**. ביום 18.9.17 מודיע הנתבע לתובע: **"במו ידך ופיך הבטחת, שמה שיידרש מבחינת כיבוי אש תדאג לעשות מלבד ספרינקלרים..."**. ביום 24.9.17 הודיע התובע לנתבע, כי הוא מטפל בהסדרת דרישות כיבוי האש, **"(כיבוי אש, אתה צודק, זה עלינו...)"** והנתבע יטפל בכל שאר הדרישות. ביום 27.9.17 מודיע התובע: **"בנוגע לכיבוי אש, אפעיל את משה על פרק כיבוי אש"**. ביום 28.9.17 מודיע התובע כי סגר עם איש כיבוי האש ליום שני הבא. הנתבע משיב שעל איש כיבוי האש לעשות את בדיקות כיבוי האש בכל המבנה כולל המחסן. בחודשים ספטמבר ואוקטובר 17 מודיע התובע כי זימן כיבוי אש, והנתבע מאשר כי התקינו ציוד וגלאים. במהלך שנתיים ורבע לאחר מכן, ישנן הודעות רבות בין הצדדים, אולם כל נושא כיבוי האש והביטוח לא עולה ולא חוזר שוב. רק בחלוף כמעט שנתיים ורבע, ביום 9.2.20, פונה התובע לנתבע לראשונה בדרישה כי יעביר לו את עותק פוליסת הביטוח. הנתבע השיב מייד באותו היום: **"יש דרישה לשים מטפים ואמצעי כיבוי במחסן כמו שהתחייבת שתטפל בזה..."**.
14. מרצף ההודעות לא עולה התייחסות ברורה להעדר ביטוח לא מצידו של התובע ולא מצידו של הנתבע. בניגוד לטענת התובע המשכיר בעדותו, למרות שורה ארוכה מאד של הודעות, התובע לא דרש לראות פוליסת ביטוח לפני פברואר 2020. בניגוד לטענת הנתבע השוכר בעדותו, אין גם הודעה ברורה של הנתבע לתובע כי הביטוח לא הושלם בעטיו של התובע שלא השלים את עניין דרישות כיבוי האש במחסן. עם זאת, עולה



כי אכן התובע לקח על עצמו את הסדרת כל עניין כיבוי האש. בפברואר 2020, כאשר פנה התובע לראשונה וביקש את פוליסת הביטוח, הזכיר לו הנתבע כי יש הכרח בהשלמת אמצעי כיבוי אש במחסן, שהיו באחריות התובע. מייד לאחר מכן, השלים הנתבע השוכר את הדרוש ונערכה פוליסת ביטוח עדכנית.

15. **דין והכרעה** - מכל האמור לעיל עולה כי היתה בין הצדדים התכתבות עניפה בנוגע להשלמת דרישות כיבוי האש. אף אם הדבר לא הודע במפורש, ניתן להבין מנסיבות העניין, שהתובע, שהוא עו"ד בהשכלתו, הבין כי הדבר נדרש לשם עריכת ביטוח. סעיף 52 להסכם מחייב את הנתבע השוכר להוציא פוליסת ביטוח "...ולאציג פוליסה תקפה...". זכותו של התובע היתה לדרוש הצגת הפוליסה, ובניגוד לעדותו, הוא לא ביקש מעולם את הפוליסה עד שנת 2020. מן הסתם, האפשרות הסבירה יותר לפי מאזן ההסתברויות, כי התובע ידע כל השנים שאין פוליסת ביטוח שכן דרישות כיבוי האש לא הושלמו.

סוגיה שלישית - עילה לפינוי מושכר

16. טיב ההליך - אין מדובר בהליך רגיל, אלא בתביעה לפינוי מושכר אשר נועדה לבירור מהיר ויעיל של טענות הנוגעות להסכם השכירות. בית המשפט העליון עמד על מהות ההליך כדלקמן: "... מתקיימים בתביעה לפינוי מושכר סממני ה'זריזות', וזוהי למעשה תכליתו העיקרית של הליך זה... שמטרתו הכרעה מהירה ואפקטיבית במחלוקות שעניינן פינוי מושכר. זאת מתוך הכרת המציאות השיפוטית, וגרירתם של הליכי פינוי משמעה, כי במקרים לא מעטים יישבו שוכרים ללא צדק במושכר שנים על שנים עד להכרעה, ואילו אם יידעו הצדדים את התוצאה בעוד מועד, תושג הגינות ראויה לכולי עלמא" (בע"מ 8671/13 פלונית נ' פלוני (30.12.2013) פסקה יד' לפסה"ד ; ר' גם רע"א (מחוזי ים) 54675-02-12 דורית מכמל נ' אורן טרטמן (23.04.2012) פסקה 4 לפסה"ד ; רע"א (מחוזי ב"ש) 4022-05-17 מאיה ל.ס. בע"מ נ' הלני השקעות ונדל"ן בע"מ (28.05.2017), פסקאות 10 - 11 לפסה"ד).

17. כוונת מתקין התקנות בקובעו הליכים מהירים ויעילים לפינוי מושכר, היא אפוא לתת סעד מידי, מהיר ויעיל, בידי משכיר, כאשר השוכר יושב במושכר וממשיך להפר ברגל גסה את הסכם השכירות.

18. בענייננו, אין מחלוקת כי נכון להיום ממלא הנתבע את מלוא הוראות ההסכם ככתבן וכלשונן. בנסיבות אלה, הפרת הסכם מן העבר, אשר חלפה ופגה לה, איננה מצדיקה נקיטה בהליך הקיצוני, אשר נקבע באופן מהיר ויעיל כדי לפנות ממושכר שוכר אשר מפר מדי יום ביומו את הסכם השכירות.

19. בפסיקה נקבע כי אי-עמידה ממושכת על ביצוע זכות חוזית במועדה הנקוב, עשויה ליצור את הרושם, בעיני המתבונן, כי מעשה ההפרה אינו עוד בבחינת הפרה היורדת לשורש העסקה, ויש בכוחו של חלוף הזמן להפוך את מהותה של ההפרה עצמה מיסודית ללא יסודית (ה"פ (מחוזי מרכז) 31889-04-10 י. ב. גל אור ייזום והשקעות בע"מ נ' הממרח (1994 ר.ד.) בע"מ (07.04.2014) פסקה 59 לפסה"ד). בנוסף נקבע בפסיקה, כי השימוש בזכות הביטול כפוף למגבלת הזמן הסביר. קרי, ביטול החוזה צריך להיעשות תוך זמן סביר מעת ההפרה. נפגע אשר אינו מממש את זכות הביטול בתוך מועד זה, מאבד את ברירת הביטול הקיימת לו (ע"א 512/08 שופרסל בע"מ נ' מוחמד עבד אלקאדר ושות' בע"מ (16.5.11), פסקה 14 לפסה"ד). פרט לכך שהודעת הביטול צריכה להינתן תוך פרק זמן סביר, הרי שהיא גם אמורה להיות מופעלת בדרך מקובלת ובתום לב (ע"א 9784/05 עיריית תל אביב יפו נ' ידידיה גורן (12.08.2009). ובאופן קונקרטי לגבי סילוק יד בגין עילה ישנה, נקבע כי סילוק היד טעון התרעה מוקדמת ומתן אורכה לריפוי ההפרה, שכן סילוק יד הוא סעד חוזי קיצוני (ת"א (מחוזי ב"ש) 14224-03-12 אורלן הנדסת בניין ופיתוח בע"מ נ' הנאמנות לתכנון ופיתוח שרותים למען הזקן באזור



אשקלון (30.10.2017), פסקה 16 לפסה"ד).

20. לנוכח הפסיקה האמורה לעיל, גם אם הפר הנתבע **בעבר** את ההסכם (ואין מחלוקת כי בהתאם להסכם היה עליו להוציא ביטוח למבנה), הרי שדרישה כעת לפינוי מידי בהליך מהיר של פינוי מושכר, כאשר עתה הוא מקיים את ההסכם, איננה בגדר שימוש בתום לב בזכות חוזית. כאמור לעיל, מדובר בהפרת הסכם מן העבר, בשנים 2017-2019. בעקבות מכתב ההתראה הנתבע תיקן מייד את ההפרה. בנסיבות אלה, ייתכן וקמה זכות לפיצוי, אם יוכח נזק שנגרם לתובע בגין הפרת הסכם בעבר, אולם אין מקום לנקוט בסעד הקיצוני של פינוי מושכר.

סיכום של דבר

21. לנוכח האמור לעיל אני דוחה את התביעה. התובע ישלם הוצאות הנתבע בסך 5,000 ₪.

המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים.

זכות ערעור בתוך 60 יום לבית המשפט המחוזי.

ניתנה היום, ד' תמוז תשפ"א, 14 יוני 2021, בהעדר הצדדים.