



ת"פ 39784/01/21 - רות מלכה מינץ נגד בני ירמיהו

בית משפט השלום ברחובות

תפ"מ 39784-01-21 מינץ נ' ירמיהו

בפני כבוד השופט ישראל פת
התובעת רות מלכה מינץ
ע"י ב"כ עו"ד מירית ספירשטיין
נגד
הנתבע בני ירמיהו
ע"י ב"כ עו"ד ליאור קרן

פסק דין

רקע כללי בקליפת אגוז

- ענייננו בתביעה לפינוי מושכר של נכס המוגדר כחנות גלידריה, הנמצא במרכז מסחרי "גני אסתר" ברחוב פופל 7 בראשון לציון, גוש 3939 חלקה 324/4 (להלן: "**המושכר**"). התביעה הוגשה ע"י התובעת באמצעות בנה ומיופה כוחה, אברהם טל מינץ (להלן: "**הבן**"), כאשר התובעת יפתה את כוחו של הבן לעסוק בכל ענייני המושכר, באמצעות יפוי כח בלתי חוזר מיום 28.10.20 (להלן: "**יפוי הכח**").
- ביום 21/4/2010 נחתם בין הצדדים חוזה שכירות להשכרת המושכר (להלן: "**החוזה**"), כאשר בהתאם לסעיף 4 א לחוזה, תקופת השכירות היתה אמורה להסתיים ביום 1/4/2011, כאשר דמי השכירות בתקופת השכירות הראשונה עמדו על סך של 3,800 ₪. בהתאם לאמור בסעיף 13 לחוזה, ניתנה אופציה להארכת תקופת השכירות למשך שנה נוספת, באופן שבו חוזה השכירות היה אמור להסתיים ביום 1/4/2012, כאשר דמי השכירות בשנה השנייה היו אמורים לעמוד על סך 3,900 ₪. כן נקבע בסעיף 8 לחוזה כי על הנתבע לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות מכל אדם וחפץ. עוד נקבע בסעיף 9 לחוזה פיצוי מוסכם של 45 \$ ליום בגין כל יום איחור בפינוי המושכר, וזאת מבלי לפגוע בזכויותיה האחרות של התובעת על פי כל דין או על פי החוזה עצמו. סוגיית החזרת המושכר הוזכרה אף בסעיף 7 לחוזה, שעניינו בהחזרת המפתחות בצירוף אישורים בדבר ביצוע תשלומי מיסים לרשויות הרלוונטיות.
- יוער כי כפי שעלה מחקירתו של הנתבע הרי שבמהלך כל השנים עמדו דמי השכירות על הסך של 3,900 ש"ח, כאשר סכום זה כולל מע"מ. כך, שילם הנתבע בפועל דמי שכירות קבועים העומדים על הסך של 3,333 ₪ לחודש, באופן שבצירוף המע"מ היו אמורים דמי השכירות לעמוד על סך כולל של 3,896 ₪. לדברי הנתבע בחקירתו הנגדית התשלומים היו מבוצעים עבור 3 חודשים מראש, כך, שבסופו של דבר הגיעו דמי השכירות עבור כל 3 חודשים לסך של 10,000 ₪ בקירוב (וליתר דיוק: סך של 9,999 ₪).
- עוד יוער כי במסגרת החוזה לא מצאתי כי התובעת ויתרה על ההפרש שבין דמי השכירות בצירוף המע"מ לדמי השכירות ללא המע"מ, אולם מאידך גיסא במכתב מטעם ב"כ התובעת מיום 15.11.16, שכותרתו "**דרישה לפינוי מושכר ולתשלום חוב התראה לפני משפט**" (להלן: "**מכתב ההתראה**") מצאתי התייחסות לסוגיה זו ולאבחנה

עמוד 1



בין דמי שכירות עם מע"מ וללא מע"מ, כאשר לטענת ב"כ התובעת בסעיף 4 למכתב, דמי השכירות לתקופה של 3 חודשים יעמדו על הסך של 10,000 ₪.

5. באשר לשיעור דמי השכירות לגופם, הרי שלבד מהאמור במכתב ההתראה בדבר יתרת חוב נכון למועד המכתב וסוגיית הקיזוז שאליה אדרש בהמשך, לא מצאתי כי הועלתה טענה בדבר גובה דמי השכירות. משכך, ניתן לומר כי התגבשה הסכמה מכללא של הצדדים לפיה אין מחלוקת בדבר שיעור דמי השכירות ששולמו ע"י הנתבע עובר למועד הגשת התביעה.

6. לאחר תום תקופת השכירות, המשיך הנתבע להישאר בנכס ואף לא הועלתה טענה בדבר פינויו.

7. ביום 15/11/2016 הוצא, כאמור, מכתב התראה מטעם התובעת, ובמסגרתו נדרש הנתבע לפנות את המושכר ולשלם חובו, כאשר עסקינן בחובות הנובעים מיתרת חוב נטענת של הנתבע כלפי התובעת, מעבר לסוגיית שיעור המע"מ. כלומר: הטענה בעיקרה נבעה מכך שהנתבע לא שילם אפילו את מלוא הסך של 10,000 ₪ לשלושה חודשים מראש. כן צוין במכתב ההתראה כי הנתבע הפר את החוזה בכך שלא החתים שני ערבים על שטר החוב ובכך שלא פינה את המושכר בתום תקופת השכירות.

8. מכתב ההתראה נענה במכתב מטעמו של הנתבע, באמצעות ב"כ דכאן, מיום 30.11.16 (להלן: **"מכתב התשובה"**). בסע' 2 למכתב התשובה טוען ב"כ הנתבע כי **"ההסכם ותקופות האופציה הנקובות בו מתחדשות אוטומטית"**. כן קובע ב"כ הנתבע בסע' 4 למכתב התשובה כי החוזה הוא בתוקף עד ליום 20.4.17. עוד קובע ב"כ הנתבע בסע' הנ"ל כי **"מרשי מממש את האופציות העומדות לו על פי ההסכם לתקופה של שנתיים נוספות דהיינו עד לתאריך 20.04.19"**. כשלעצמי, לא ברורה לי קביעתו של ב"כ הנתבע במכתב התשובה בדבר הארכת תקופת השכירות, ואדרש לסוגיה זו בהמשך הילוכי.

9. בסע' 5 למכתב התשובה מבהיר ב"כ הנתבע כי לעניין החוב הנטען הרי שבן התובעת שוחח עמו ועם הנתבע עצמו **"אשר הבהיר לו כי כל חוב שקיים ככל שקיים ישולם, אולם בוצעו קיזוזים שבעקבות הוצאות בהן על פי ההסכם והדין מרשתך נדרשת לשאת בהן"**.

10. יודגש כי עד היום לא חודש, כאמור, הסכם השכירות, וכעת עומדת לפניי התביעה לפינוי המושכר.

טענות התובעת

11. לטענת התובעת, ממשיך הנתבע לשהות במושכר ללא חוזה שכירות בתוקף. כמו כן, בסע' 5 למכתב התביעה נטען כי הנתבע אינו עומד בתשלום דמי השכירות כלל החל מחודש אוקטובר 2020. משכך עותרת התובעת, באמצעות בנה ומיופה כוחה, לפינוי של הנתבע מהמושכר.

טענות הנתבע

12. בכתב ההגנה עולות שתי טענות עיקריות: האחת: עניינה בתוקף יפוי הכח מאת התובעת לבן, והשנייה: טענת השיהוי בהגשת התביעה לפינוי, כאשר לטענת הנתבע, התובעת השתתה בתביעתה החל ממועד תום החוזה הפורמלי ועד למועד הגשת התביעה, והיא איננה יכולה כעת לדרוש את פינוי המושכר. לטענת הנתבע בסע' 4.1



לכתב ההגנה הוא אוחז בחוזה בתוקף, כאשר, בהתאם להסכמת הצדדים, חוזה השכירות "**מתחדש בכל פעם לשלוש שנים**". כך, לשיטת הנתבע עומד החוזה כיום בתוקפו עד ליום 20.4.22. באשר לטענה בדבר העדר תשלום דמי השכירות מבהיר הנתבע בכתב ההגנה כי התקשר ביום 26.10.20 לבנה של התובעת, נוכח בעיה שהתעוררה בחשבונה של התובעת, והשאיר לו הודעה בדבר העברת דמי השכירות. יוער כי נכון להיום אין כל חולק על כך שדמי השכירות הועברו בסופו של דבר. המחלוקת היא ביחס לשאלה האם דמי השכירות הועברו במועד.

13. עוד טוען הנתבע בכתב ההגנה כי ניהל מו"מ עם התובעת ועם בנה בדבר המשך השהייה במושכר, ואף הסכים להגדלת דמי השכירות, בכפוף לכך שהחוזה יוארך עד לשנת 2027. אין כל מחלוקת כי בסופו של דבר המו"מ לא צלח ולא נכרת חוזה חדש בין הצדדים.

14. בפרקים הבאים אבחן את טענות הנתבע. ראשית אתייחס לטענות הנתבע באשר לתוקף החוזה:

מועד סיומו של החוזה

15. כאמור לעיל, בהתאם לאמור בחוזה, הרי שזה פקע ביום 1/4/12. לטענת הנתבע בדבר הארכת החוזה בהסכמה בעל פה אין על מה לסמוך. ענייננו בטענה בעל פה כנגד מסמך בכתב, המוכחשת ע"י הן. גם הנתבע עצמו מודה כי ניהל מו"מ לכריתת חוזה חדש, כפי שהדברים עולים מטיטות החוזה שצורפה לכתב ההגנה. כן צורפו מכתבים בין ב"כ הצדדים שנשלחו באמצעות דואר אלקטרוני: מכתב של ב"כ התובעת מיום 24/5/18, בצירוף טיטות חוזה שכירות חדש, שבמסגרתו נדרש מהנתבע לשלם את הסך של 6,000 ₪ לחודש כולל מע"מ; מכתב של ב"כ הנתבע מיום 8/7/18, בצירוף הערות לטיטות החוזה ומכתב נוסף של ב"כ הנתבע מיום 31/10/18, שבו פונה ב"כ הנתבע לב"כ התובעת ושואל מדוע לא התקבלה כל התייחסות להערותיו לטיטות החוזה.

16. יודגש ויובהר: בהינתן שלא נכרת חוזה חדש הרי שהחוזה שפג תוקפו ביום 1/4/12 איננו בתוקף. זאת, במיוחד על רקע הוצאת מכתב ההתראה. נכונים הם הדברים כי התובעת המשיכה לקבל דמי שכירות בהתאם לחוזה השכירות הישן, שכבר פג תוקפו, אולם אין זה אומר שהנתבע החזיק בחוזה בתוקף.

מהימנות הנתבע

17. בשולי עניין זה אבהיר כי מהימנותו של הנתבע נפגמה בעיניי, כאשר הוא הבהיר בצורה שאינה משתמעת לשתי פנים (בעמ' 4, ש' 31-28 לפרוטוקול) כי לא קיבל שום מכתב מאת התובעת, כאשר הכוונה למכתב ההתראה, ואילו רק כאשר ב"כ התובעת מציגה לפניו את המכתב הוא הודה ש"**כנראה יש מכתב**" כלשונו.

18. עוד יש לפקפק בטענת הנתבע כי מעולם לא דיבר עם הן (כפי שהדברים עולים מעמ' 4, ש' 33 לפרוטוקול), כאשר במכתב התשובה מטעם הנתבע עצמו נאמר מפורשות כי בנה של התובעת שוחח עם הנתבע באשר לחובות הנובעים מהשכירות של המושכר. יוער כי גם מדבריו של הנתבע עצמו עולה כי הוא היה בקשר עם בן התובעת (כפי שהדברים עולים למשל מעמ' 5, ש' 24-26 לפרוטוקול).

19. כמו כן לא אוכל לקבל את טענת הנתבע בדבר הארכת חוזה השכירות. בעניין זה מבהיר הנתבע עצמו כי הטענה בדבר הארכת חוזה השכירות מתבססת על ייעוץ משפטי של עורך דינו (עמ' 5, ש' 5-6 לפרוטוקול). בהמשך הוא מבהיר כי הטענה בדבר הארכת החוזה השכירות נובעת מכח החוזה משנת 2010 (עמ' 5, ש' 18 לפרוטוקול). כאשר הוא נשאל (שם, ש' 19-21) האם מאז לא נכרת שום הסכם הוא משיב שהוא סיכם את הדברים עם האב,



בעלה של התובעת ואביו של הבן, כדלקמן:

"אבא שלו ז"ל כשהיה בחיים, מערכת היחסים שלנו היתה טובה, לא כפי שהוא מציין, הוא אמר לי תעשה מה אתה רוצה, ובגלל זה אני משלם שכ"ד כמו שעון" (שם, ש' 20-21).

דא עקא שבמועד כריתת החוזה מיום 21/4/10 נכרת החוזה כבר מול התובעת ולא מול בעלה שהלך לבית עלומו עובר למועד האמור. משכך, ההתנהלות מול האב בשנים עברו איננה רלוונטית לפרשנות החוזה דנן.

20. יתירה מכך, כאשר הנתבע נשאל בהמשך החקירה הנגדית, מכח מה הוא סבור כי החוזה בתוקף הוא פונה לעורך דינו, אשר טוען כי ענייננו בטענה משפטית. לשאלת בית המשפט משיב הנתבע כי הוא סבור שהחוזה בתוקף (עמ' 6, ש' 16-22 לפרוטוקול).

21. במסגרת החקירה החוזרת נשאל הנתבע ע"י ב"כ בדבר טיטוט חוזה השכירות החדשה, כאשר ב"כ הנתבע מפנה אותו באופן קונקרטי לסעיפים 5 ו-12 לטיטה, מהם עולה לכאורה כי האופציה היא להארכת תקופת השכירות לשתי תקופות של 3 שנים כל אחת (עמ' 7, ש' 18-21 לפרוטוקול). הנתבע מנסה להבהיר בתשובה זו כי למעשה לשיטתו הוארכה תקופת החוזה לתקופות של 3 שנים כל אחת, וזאת, בהסתמך על טיטוט החוזה שלא נכרת בסופו של דבר.

22. גם בעניין זה אין מנוס מלדחות את גרסת הנתבע. הנתבע טען בכתב ההגנה מטעמו כי הצדדים המשיכו לפעול כאילו החוזה הוארך כל פעם לתקופות של 3 שנים כל אחת (סע' 4.1 לכתב ההגנה) והנה מתברר כי הנתבע אינו מודע לכך: לטענתו הוא מתבסס בכלל על חוזה השכירות מיום 21/4/10. רק כאשר ב"כ מפנה אותו במסגרת החקירה הנגדית לטיטוט החוזה החדשה, שלא נכרתה בסופו של דבר, הוא נזכר לומר כי מדובר בהארכת לתקופות של 3 שנים כל אחת, אולם כאמור לעיל, חוזה השכירות החדש לא נחתם מעולם ומכאן שלא ניתן להסתמך עליו. ויודגש: הנתבע נשאל מספר פעמים במהלך עדותו בדבר הארכת חוזה השכירות ולא השכיל להבהיר את שטען בכתב ההגנה מטעמו, בדבר הארכת תקופת האופציה, כפי שהדברים נטענים ע"י ב"כ. קרי: ענייננו בטענה משפטית שאין לה כל בסיס בהתנהלות הצדדים.

23. באשר לטענת הנתבע בדבר זכות הקיזוז העומדת לו הרי שזו עולה לכאורה מהאמור בסע' 17 לחוזה, ולפיו תיקונים של פגמים במבנה יחולו על המשכיר. עם זאת, כפי שעולה מחקירתו של הנתבע (עמ' 6, ש' 8-13 לפרוטוקול) הוא קיזז את הסכומים על דעת עצמו, כאשר הבן של התובעת לא ענה לו לטלפון. לא מצאתי כי נשלחה בעניין הודעת קיזוז, גם אם ניתן להכיר בקיזוז, ומכאן הקושי לאשר התנהלות זו שבה עושה הנתבע דין לעצמו.

מהימנות בן התובעת

24. בהזמנות זו אדרש לשאלת מהימנותו של בן התובעת. בן התובעת טען (בעמ' 3, ש' 27 לפרוטוקול) כי היו לו שיחות בעל פה עם הנתבע. הנתבע עצמו הכחיש זאת, אולם כאמור לעיל, הוכח כי הנתבע עצמו מודה בקשר בינו לבין בן התובעת.

25. בהקשר זה אני מבכר לקבל את גרסתו של בן התובעת באשר לשיחות שהתנהלו בינו לבין הנתבע, שהסתיימו לטענתו בקללות מצד הנתבע (שם).



26. כמו כן אני מקבל את עדותו של בן התובעת, לפיה הנתבע היה עמו בקשר בנושא הסכום שלא הועבר, בשל טענת הנתבע ולפיה היתה בעיה בחשבון הבנק של התובעת. לדברי בן התובעת, הנתבע לא הפקיד כסף ולאחר מכן שלח הודעה כי יש בעיה בחשבון הבנק של התובעת. לא ברור לי מדוע הנתבע לא מצא כל דרך אחרת להעביר את הסכום לידי התובעת או לידי בנה. מכל מקום, לדברי הבן, בשים לב לכך שכל שיחה עם הנתבע מתנהלת בצעקות וקללות, הוא השאיר הודעה לנתבע לפיה הסכום לא הועבר. בסופו של דבר הסכום הנ"ל הועבר בשלב מאוחר יותר (עמ' 2, ש' 33-36 לפרוטוקול).

27. כן מבהיר בן התובעת כי בנו שלו (קרי: נכדה של התובעת, להלן: "**הנכד**") נשלח לחנות הנתבע, המושכר, לפני כ-3-4 שנים, לשם בדיקת פינוי המושכר והוא הותקף ע"י הנתבע בלום (מעמ' 1, ש' 31 ועד עמ' 2, ש' 7 לפרוטוקול). לדברי הבן הוא לא דיווח על עניין זה למשטרה, באשר אין זו דרכו.

28. יודגש כי לדברי הנתבע, אכן הנכד ביקר אצלו עם אדם נוסף, ללא שהבהיר כי מדובר בבן המצהיר ובנכד התובעת, ולטענתו דווקא הנכד הוא שצעק עליו. לדברי הנתבע הוא לא השתמש לא בפטיש ולא בלום (עמ' 4, ש' 33 עד עמ' 5 ש' 2 לפרוטוקול).

29. יודגש כי בעניין זה לא אוכל לקבל את עמדת הבן והתובעת, באשר הנכד מושא הפגישה לא התייצב להעיד לפניי, ועדות הבן בעניין היא בגדר עדות מפי השמועה. אין צורך לומר כי העדר התייצבות מטעם הנכד יש בה להשליך על מהימנות הצד שלא הביאו ולכן איני מקבל את הטענה בדבר האיום בלום.

30. עם זאת לבד מסוגיית הלום התרשמתי ממהימנות בן התובעת, למצער, בכל הנושאים המצויים בידיעתו, ואני מבכר את עדותו המהימנה על עדות הנתבע שאלי התייחסתי לעיל.

טענת הפגם בייפוי הכח

31. לטענת הנתבע, כאמור, בנה של התובעת, אשר קיבל ייפוי כח ממנה, אינו מוסמך לעסוק בתביעה, באשר ייפוי הכח שניתן לו על ידי אמו, התובעת, ניתן לו שלא כדין. לעניין זה הפנה ב"כ הנתבע לתכתובת בינו לבין הנוטריון עו"ד שאול פכטהלט (להלן: "**הנוטריון**"), אשר אימת את חתימתה של התובעת על גבי ייפוי הכח, שבמסגרתו הסמיכה את הבן לעסוק בכל העניינים הקשורים למושכר.

32. לטענת ב"כ הנתבע, בשים לב לעובדה שענייננו באישה מבוגרת בת 84, אשר אינה מצויה בקו הבריאות, כפי שהדברים מוצגים במכתב ההתראה, הרי שיש צורך בקבלת חוות דעת רפואית באשר לכשירותה של התובעת עובר להחתמתה על ייפוי הכח.

33. ב"כ הנתבעת עתר בבקשתו לפניי מיום 10.3.21, סמוך למועד הדיון, לקבלת צו המורה לנוטריון להשיב האם במועד אישורו הנוטריוני את ייפוי הכח עמדה לפניי חוות דעת רפואית באשר לכשירותה של התובעת.

34. בהחלטתי מיום 15/3/2021 דחיתי את בקשת ב"כ הנתבע בעניין. בהחלטתי קבעתי כי מעיון באישורו של הנוטריון לייפוי הכוח עולה כי התובעת "**התייצבה במשרד הנוטריון**", ביום 28/10/2020. כן עולה מייפוי הכח שהנוטריון שוכנע כי התובעת הבינה הבנה מלאה את משמעות הפעולה וחתמה על ייפוי הכח מרצונה החופשי. עוד עולה מחקירתו של בנה של התובעת, המצהיר מטעם התובעת, כי התובעת בקו הבריאות וכי היא נמצאת בדירתו, בשל נסיבות הקורונה וכי אין לה כל סיוע אף לא מטעם הביטוח הלאומי (ר' עמ' 2 ש' 25-28 לפרוטוקול).



35. תקנה 4 (ה) לתקנות הנוטריונים, תשל"ז-1977 קובעת את הדברים הבאים:

"לא ייתן נוטריון אישור על עשיית פעולה בפניו אם המבקש מבצע את הפעולה ואושפז בבית חולים או מרותק למיטתו, כל עוד לא הוצגה לפניו תעודה רפואית לפי טופס שבתוספת הראשונה שהוצאה ביום עשיית הפעולה".

36. בהחלטתי הנ"ל קבעתי, כי בשים לב לאמור באישור הנוטריון לפיו ייפוי הכח נחתם במשרדו של הנוטריון, הרי שבדין להתובעת לא שהתה במועד החתימה על ייפוי הכח בבית חולים או במיטתה.

37. כן ציינתי, כי לא ניתן להסיק מהאמור בסעיף 2 למכתב ההתראה, ולפיו מצבה של התובעת רופף וגילה מתקדם, כי התובעת אושפזה בבית חולים או שהיא מרותקת למיטתה במועד חתימתה על ייפוי הכח, באשר, כאמור, התובעת התייצבה במשרדו של הנוטריון.

38. בשולי עניין זה אציין כי חתימתו של נוטריון על מסמך נחשבת בעיני בית המשפט כתעודה ציבורית לאישור זהותו של החותם עליו או לעובדה כי המסמך נחתם מרצונו הטוב והחופשי של החותם. ברי כי אין כל מקום לערוך חקירות אחר רצונה החופשי של התובעת, כאשר זו באה לידי ביטוי מפורש באישור הנוטריון.

39. עוד בשולי העניין אבהיר כי מקובלת עלי טענת ב"כ התובעת, בתגובתה מיום 15.3.21, ולפיה אם אכן קיים פגם בייפוי הכח והתובעת איננה כשירה הרי שיש קושי בהמשך החזקת המושכר ע"י הנתבע אל מול משכירה אשר איננה כשירה לדין וזאת במיוחד כאשר הנתבע אינו מחזיק בחוזה תקף.

טענת השיהוי במשפט האזרחי בראי ההלכה הפסוקה

40. הסוגיה השנייה שהועלתה על ידי ב"כ הנתבע עוסקת בשאלת השיהוי בהגשת התביעה.

41. לטענת ב"כ הנתבע, עצם השיהוי בהגשת התביעה ממועד תום החוזה לאחר מימוש האופציה (1/4/2012) או למצער ממועד שיגור מכתב ההתראה מיום 15/11/2016, אמור לעמוד בעוכרי התובעת, באשר לפי הנתען יש בשיהוי זה משום ויתור על זכויות.

42. בעניין זה אין לי אלא להפנות לסעיף 19(א) לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971, (להלן: "**החוק**") הקובע את ההוראות הבאות:

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

43. אין צורך לומר כי ניתן לראות במכתב ההתראה מיום 15/11/2016 משום הודעה לצד השני זמן סביר מראש. עם זאת, ברי כי ממועד מכתב זה ועד למועד הגשת התביעה חלפו כ-4 שנים, והשאלה שלפניי היא האם יש לראות בשיהוי בהגשת התביעה משום ויתור על ההודעה בדבר הפינוי.

44. יוער, כי כפי שעלה במהלך הדיון, כמו גם בכתבי בי הדין, התנהל משא ומתן בין הצדדים במהלך שנת 2018 באשר להמשך השכירות. דא עקא שלא התגבש חוזה שכירות בין הצדדים. התכתובת האחרונה בעניין שהוצגה לפניי



ושצורפה לכתב ההגנה, היא תכתובת דואר אלקטרוני שנשלח על ידי ב"כ הנתבע לידי ב"כ התובעת מיום 31/10/2018, שבמסגרתה טען ב"כ הנתבע כי טרם קיבל את התייחסות ב"כ התובעת להערותיו על טיטוט החוזה החדשה. אין צורך לומר, כי בנסיבות אלו לא התגבש חוזה מחייב בין הצדדים המעיד על גמירות דעתם של שני הצדדים לתנאיו של החוזה החדש, ומשכך ברי כי עניינו בהתנהלות העומדת בתנאי סעיף 19(א) לחוק. בנסיבות אלו גם לא אוכל לקבל את הטענה כי בין הצדדים התקיים חוזה מכללא, באשר נסיבות התכתובת מעידות כאלף עדים שחוזה כזה מעולם לא התגבש.

45. ב"כ הנתבע הפנה את תשומת ליבי לפסק דין ע"א 590/79 **צבי אריסון נ' אהרון סטניסלבסקי** (פורסם ב"נבו", 2.9.80, להלן: **"עניין אריסון"**) כאשר בפסקה 5 לפסק הדין נקבע שקבלה בלתי מסויגת של דמי שכירות מהווה ויתור על עילת פינוי. ב"כ הנתבע מבקש להשליך ממקרה זה על עניינו.

46. אין דעתי כדעת ב"כ הנתבע באשר אין הנדון דומה לראיה. פסק הדין הנ"ל עוסק בכלל בשכירות מוגנת של דירה בהתאם לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 (להלן: **"חוק הגנת הדייר"**). בעניין אריסון נפסק, כי יש לאבחן בין סכומים ששולמו לבעל הבית כדמי שכירות לבין סכומים ששולמו על פי תנאי סעד מן הצדק; כאשר לגבי הראשונים, ההלכה היא, שקבלה **בלתי מסויגת** של דמי שכירות מהווה ויתור על עילת פינוי ואילו קבלתם **תוך הסתייגות** מחייבת בדיקה אם היה ויתור בנסיבות העניין.

47. יוער, כי גם הפסיקה שצוטטה בעניין אריסון, עוסקת ללא יוצא מן הכלל בדמי שכירות בדיוור מוגן בהתאם לחוק הגנת הדייר. עניינו של חוק הגנת הדייר היא הגנה על דיירים המחזיקים בדירות או בבתי עסק שנרכשו תמורת דמי מפתח. מדובר בעסקת נדל"ן המהווה הכלאה בין רכישת הנכס לשכירתו. ממילא, מתייחסת הפסיקה לזכויות הדייר המוגן ביתר סלחנות מאשר במקרה של שכירות רגילה.

48. בנדון דידן מדובר בשכירות רגילה שאיננה בהתאם לחוק הגנת הדייר, כאשר הנתבע מתנהל בנכס כבשלו החל ממועד תום תקופת השכירות. הנתבע אינו יכול לטעון כי הוא מחזיק בחוזה בעל פה או מכללא, באשר הוא עצמו ניהל משא ומתן לחידושו של חוזה כזה בשנת 2018, משא ומתן שבסופו של דבר לא התגבש לחוזה, ומשכך לא ניתן לומר כי היתה גמירות דעת של הצדדים.

49. באשר לטענת השיהוי לגופה, הרי שכידוע, איחור בהגשת התביעה כשלעצמו לא מהווה מחסום לקבלת הסעד. כך נפסק למשל ברע"א 187/05 **נסייר נ' עיריית נצרת עילת** (פורסם ב"נבו", 20/6/10) כדלקמן:

"השימוש בטענת השיהוי בדן האזרחי, שנועד לסייג ולהגביל את תקופת ההתיישנות הסטטוטורית הוא עניין נדיר וחריג ביותר וייעשה כאשר הדבר מתחייב מטעמים מהותיים של צדק והגינות כלפי הנתבע, משיקולים שבאינטרס ציבורי, ומדאגה לקיום הליך שיפוטי תקין".
(ההדגשות כאן ולהלן שלי. י.פ.).

50. כן נפסק בע"א 656/79 **מוריס גרינפלד נ' נ' יעקב קירשן** (פד"י ל"ו (2), 309) כדלקמן:

"לא בקלות ישלול ביהמ"ש סעד מבעל דין בטענת שיהוי, ביהמ"ש יבחן התקיימותם של תנאים מסוימים הקשורים בנסיבותיו המיוחדות של המקרה לפני שימצא יסוד לדחות תביעה מחמת שיהוי".



51. עוד נפסק ברע"א 9788/08 מדינת ישראל הוועדה לאנרגיה אטומית נ' עזבון המנוח אלקסלסי ז"ל (פורסם ב"נבו", פסקה 97 לפסק דינו של כב' השופט עמית), כי איחור בהגשת התביעה כלשעצמו אינו מעיד כי התובע זנח זכות העומדת לו. והנפקות העיקרית של טענת השיהוי היא בהחלת דוקטרינת הנזק הראייתי שנגרם לנתבע.

52. התנאים לקבלת טענת שיהוי בהתאם להלכה הפסוקה הם כדלקמן: האחד - שהשיהוי בהגשת התובענה מבטא ויתור על הזכות מושא התביעה; והשני - כי עקב השיהוי הורע מצבו של הנתבע. בחלק מהפסיקות מופיע גם תנאי שלישי, שעניינו שיהוי שנגרם עקב חוסר תום לב של התובע.

מן הכלל אל הפרט

53. מבחינת התנאים המופיעים בפסיקה להצדקת טענת שיהוי עולה כי הנתבע לא עומד אף לא באחד מהם.

54. **באשר לתנאי הראשון:** שמשמעו ויתור של התובעת על הזכות מושא תביעתה: מכתב ההתראה מעיד כי התובעת עמדה על שלה בבקשתה לפנות את המושכר. המו"מ משנת 2018, שלא צלח בסופו של דבר, רק הדגיש את העדר ההסכמה בדבר המשך שהייתו של הנתבע במושכר, בהעדר הסכמה להעלאת דמי השכירות. למעלה מן הצורך ייאמר כי למצער התגבש העדר ההסכמה לשהות הנתבע במושכר במועד הגשת התביעה דנן, הגם, שכאמור, הוצא בשנת 2016 מכתב התראה בעניין. ברי כי הנתבע היה מודע לכך שהתובעת מעוניינת בהשכרת המושכר בשיעור דמי שכירות גבוה יותר ולשם כך נוהל מו"מ בשנת 2018, מו"מ אשר, כאמור, לא התגבש בסופו של דבר לכדי הסכמה חוזית.

בהקשר זה, שמעתי בקשב רב טענות הצדדים, והתרשמתי שאכן הצדק עם התובעת. אמנם לא אוכל לקבל את הטענה שעלתה במסגרת עדותו של הבן, בדבר אלימותו הפיזית של הנתבע כלפי הנכד, באשר טענה זו היא בגדר עדות מפי השמועה והנכד לא הובא למתן עדות לפניי בעניין, על כל המשמעויות המשפטיות הנובעות מכך. עם זאת, אני בהחלט מקבל את טענת המצהיר ואת גרסתו, ולפיה הוא עצמו היה בקשר עם הנתבע לשם סיום השכירות. כמו כן אני מקבל את טענת הבן ולפיה בשל גילה המתקדם של האם והעדר רצונה להתעמת עם הנתבע לא פנתה התובעת לערכאות משפטיות לשם פינויו של הנתבע מהמושכר. אין בכך כדי לפגוע ברצונה של התובעת לפעול כעת לפינויו של הנתבע מהמושכר, כאשר זה שווה במושכר ללא חוזה בתוקף.

55. **באשר למבחן השני:** הרי שלא מצאתי כי במהלך השנים הורע מצבו של הנתבע בשל אי עמידה של התובעת על זכויותיה. הנתבע מחזיק בנכס משך תקופה של כ-9 שנים בלא הסכם שכירות והוא ממשיך לשלם את דמי השכירות המקוריים (3,333 ₪ לא כולל מע"מ) שהוסכמו בין הצדדים לפני שנים רבות, כאשר אפילו הנתבע עצמו אינו טוען כי דמי השכירות הריאליים כיום עומדים על אותו שיעור כפי שנקבע לפני כעשור. ברי, כי הנתבע אינו יכול לטעון כי מצבו הורע.

56. **גם ביחס לתנאי השלישי** שעניינו שיהוי שנגרם עקב חוסר תום הלב של התובעת, הרי שלא מצאתי כי התובעת או מי מטעמה התנהלו בחוסר תום לב. נהפוך הוא, התובעת אפשרה לנתבע להחזיק בנכס ללא חוזה בתוקף ובדמי שכירות שאינם ריאליים לכל הדיעות במשך כמעט עשור.

טענת שיהוי במסגרת תביעה לפינוי מושכר



57. עד עתה בחנתי את סוגיית השיהוי במשפט האזרחי. כעת אבקש לבחון את הטענה בראי החוק דנן ובפרספקטיבה של הוראות סע' 19 לחוק, הקובעות הוראה ספציפית לפיה במקרה שלא הוסכם על מועד לסיום החוזה הרי שכל צד רשאי להודיע על סיום החוזה זמן סביר מראש.

58. בעניין זה אפנה לעא 1628/13, **חברת חלקה 184 גוש 6217 בע"מ נ' אילנה ליליאן לוי ואח'** (פורסם ב"נבו", 19.8.14, פסקה 39 לחוות דעתו של כב' השופט דנציגר), המורה אותנו כדלקמן:

"המקרה שלפנינו - במסגרתו ממשיך שוכר (או חוכר) להחזיק ולהשתמש בנכס במשך שנים רבות, על אף שתקופת השכירות או החכירה המקורית שנקבעה בחוזה הסתיימה זה מכבר ועל אף שחוזו חדש לא נחתם, והכל בהסכמת המשכיר (או המחכיר) - אינו ראשון מסוגו. בפסיקתו של בית משפט זה כבר נדונו בעבר מקרים בעלי נסיבות דומות, ונקבע בהם כי המשך ההחזקה והשימוש בנכס על ידי המשכיר, על אף שתקופת השכירות המקורית הסתיימה והחוזו לא חודש פורמאלית, מלמדים על הסכמה מכללא של הצדדים להמשיך את היחס המשפטי ביניהם בהתאם לחוזה המקורי [ראו למשל: עניין לוקוב בעמ' 402-403]. עם זאת, נקבע כי שכירות כזו כפופה לכלל הקבוע בסעיף 19(א) לחוק השכירות, לפיו ככל ש"לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני" (ההדגשה הוספה, י.ד.), ולכלל הקבוע בסעיף 19(ב)(2) לחוק השכירות, לפיו השכירות תסתיים במועד שנקבע בהודעה, אלא אם מועד זה הינו בלתי סביר ואז השכירות תסתיים "תוך זמן סביר לאחר מתן ההודעה" [ראו למשל: רע"א 1784/98 עמידר - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ נ' מנדה, פ"ד נג(4) 315, 334-335 (1999); ע"א 9656/05 שוורץ נ' רמנוף חברה לסחר וציוד בניה בע"מ [פורסם בנבו] (27.7.2008) בפסקאות 52-55]. במילים אחרות, העובדה שהצדדים המשיכו לקיים את חוזה השכירות (או החכירה) בהתנהגות, אף מבלי להאריך פורמאלית את החוזה או לחתום על חוזה חדש, מלמדת אמנם על הסכמתם להמשיך את הקשר המשפטי ביניהם כמקודם, אך היא בוודאי אינה מלמדת על הסכמתם להמשיך את הקשר המשפטי ביניהם לנצח. הקשר המשפטי ימשך כל עוד שני הצדדים מביעים בהתנהגותם את רצונם להמשיכו, ובכל עת רשאי כל אחד מהצדדים לסיים את החוזה - בכפוף לחובתו למסור לצד השני הודעה על כך ולהעניק לו זמן סביר עד לסיום החוזה. ודוק, לא מדובר בכללים ייחודיים שהתפתחו רק ביחס לחוזי שכירות, אלא מדובר ביישום של החזקה המושרשת היטב בדיני החוזים, לפיה חוזים אינם נערכים לצמיתות, גם אם מדובר בחוזים ארוכי טווח שלא נקצבו בזמן, אשר יישומה הפרקטי הינו שחוזו שלא נקבעו בו מועד או מנגנון לסיומו יש לפרש כחוזה המקנה לכל צד זכות להפסיקו תוך מתן הודעה זמן סביר מראש לצד השני..."

59. כן אפנה לדבריו של כב' השופט דנציגר ברעא 3595/12 **גורג כלאסני נ' מונתהא מגדלאני** (פורסם ב"נבו", 25.6.12, בפסקה 10):

"בבחינת למעלה מן הצורך אעיר כי דינו של הערעור להידחות אף לגופו של עניין. ככלל, תקופת שכירות הינה כפי שקבעו הצדדים במסגרת החוזה שערכו ביניהם. יחד עם זאת, באם המשיכה השכירות להתקיים אף לאחר תום התקופה עליה הסכימו הצדדים, זאת מבלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות באמצעות מתן הודעה לצד השני שתישלח על



פי הכללים המקובלים בשיטתנו ...

60. כן אפנה לפסיקתה המפורשת של כב' השופטת תמר בר אשר צבן בתא"ח (ירושלים) 25339-05-10 **עמידר ואח' נ' שירותי בריאות כללית** (פורסם ב"נבו", 21.12.11), שבמסגרתה נדחתה טענת השיהוי, כדלקמן:

"לבסוף, גם אין ממש בטענת השיהוי שאותה טענה הנתבעת. גם מבלי לבחון מה היו הסיבות לחלוף הזמן מאז חודש יוני 2008, עת התבקשה הנתבעת לפנות את הדירות, ועד אשר הוגשה התביעה בחודש מאי 2010, אין בכך כדי לשלול מהתובעת את זכותה לדרוש את פינוי הנתבעת מהדירות, כפי שנקבע בסעיף 19 בחוק השכירות והשאלה. שכן, כפי שעמדנו על כך, מאחר שהשכירות נמשכה מעבר לתקופת השכירות שעליה הסכימו הצדדים, התובעת רשאית לדרוש מהנתבעת לפנות את הדירות בכל עת, ללא מגבלת זמן".

61. משמעות הדברים היא שכאשר ענייננו במקרה של השכרת מושכר ללא חוזה או כאשר תמה תקופת השכירות הרי שעלינו לפעול בהתאם להוראות החוק הקובעות כי כל צד רשאי להודיע למשנהו על סיום החוזה זמן סביר מראש. שוב: ענייננו בהוראה קונקרטית השוללת את טענת השיהוי. יתירה מכך: כפי שמבהיר כב' השופט דנציגר כלל הוא בדיני חוזים כי חוזים שלא נקצבה תקופת חלותם רשאי כל צד מהצדדים להפסיקם בהודעה מוקדמת מראש ואין בהסכמת צדדים להתקשר בחוזה ללא תאריך תפוגה על מנת לחייבם להתקשר בחוזה לנצח.

סוף דבר

62. עולה מן המקובץ כי אין לקבל את טענת השיהוי, באשר בהתאם להוראות סעיף 19 לחוק ובהתאם להוראות הפסיקה שלעניין רשאית התובעת להודיע בכל עת על רצונה בהפסקת החוזה ובתנאי שההודעה תימסר זמן סביר מראש. לא זו אף זו: לשיטת הנתבע, כאמור בכתב ההגנה מטעמו, החוזה בין הצדדים עודנו בתוקף. כלומר: לשיטתו של התובע, שאיננה מקובלת עלי, יש לפרש את טיוטת החוזה בין הצדדים כאילו נוצרה התקשרות ומשך החוזה מוארך אוטומטית לתקופות של 3 שנים כל פעם. ברי כי אין לקבל טענה זו, באשר הנתבע עצמו סתר את עצמו בטענתו במסגרת חקירתו הנגדית כאשר הבהיר כי הוא עצמו מסתמך על החוזה משנת 2010. גם לגופו של עניין, לא ניתן לקבל את הטענה, באשר בסופו של דבר, לא התגבשה הסכמה בין שני הצדדים וממילא אין כיום כל חוזה בתוקף. עם זאת, גם אם נבחן את הטענה לגופה הרי שבשים לב לשיטת הנתבע לפיה החוזה בין הצדדים עודנו בתוקף הרי שלא היה שיהוי בהגשת התביעה. דבריי אלו נאמרים למעלה מן הצורך, בשים לב לכך שאין מקום כלל לקבלת טענת השיהוי, כאמור. בהקשר זה אציין כי הנתבע עצמו העיד כי עשה דין לעצמו בכך שקיזז סכומים שנראה היה לו כי מן הנכון לקזזם, כפי שהודה בעצמו כי לא שילם את דמי השכירות במלואם, נכון למועד הגשת התביעה, מסיבות כאלו ואחרות, שבהן דנתי לעיל. מכל מקום, יודגש ויובהר: ההתקשרות בין הצדדים איננה לנצח ומשך יש לקבל את הודעתה של התובעת לנתבע בעניין ומשך לקבל את תביעתה לפינוי המושכר.

63. חרף האמור לעיל, ובשים לב לכך שמכתב ההתראה הוצא לפני כ-4 שנים, כמו גם נוכח העובדה כי ענייננו במושכר אשר משמש כחנות ולא כדירת מגורים וכן נוכח העובדה שאין חולק שהמושכר מצוי ברשותו של הנתבע החל משנת



1998, הרי שאין מקום להורות על פינוי המידי של הנתבע מהמושכר, ויש לאפשר לנתבע זמן סביר להתארגנות לפינוי החנות ולאיתור מקום אחר לניהול חנותו. לטעמי, בנסיבות העניין, פרק הזמן של 90 ימים ממועד פסק הדין הוא פרק זמן ראוי, סביר ומידתי ואף הולם את דרישת החוק ורוח הפסיקה להעניק לשוכר זמן סביר לפינוי המושכר בנסיבות העניין.

תוצאה

62. על בסיס כתב התביעה והאמור בפרוטוקול הדיון, וכעולה מן המקובץ, אני מקבל את התביעה, ומורה כדלקמן:

ניתן פסק דין לפינוי המושכר.

על הנתבע לפנות את המושכר מכל אדם וחפץ השייך לו, ולהחזיר את החזקה לתובעת, **וזאת בתוך 90 ימים ממועד מתן מסירת פסק הדין.**

הנתבע ישלם לתובעת הוצאות משפט כדלקמן: החזר אגרת בית המשפט בסך של ₪ 654 ושכ"ט עו"ד בסך של ₪ 6,276 (₪ 5,354 בצירוף מע"מ, בהתאם לכללי לשכת עורכי הדין (התעריף המינימלי המומלץ) התש"ס-2000).

ההוצאות ישולמו בתוך 30 ימים מהיום, שאם לא כן, יישאו הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד התשלום בפועל.

המזכירות תשלח עותק מפסק הדין לצדדים.

ניתן להגיש ערעור על פסק הדין בתוך 45 ימים לבית המשפט המחוזי מרכז בלוד

ניתן היום, ה' ניסן תשפ"א, 18 מרץ 2021, בהעדר הצדדים.