



ת"פ 44272/07/21 - ביצור בינוי פיתוח ועבודות עפר בע"מ נגד שמעון בזדנטי

בית משפט השלום בהרצליה

תפ"מ 44272-07-21 ביצור בינוי פיתוח ועבודות עפר בע"מ נ' בזדנטי
תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת אילת הרנוף
תובעת: ביצור בינוי פיתוח ועבודות עפר בע"מ
נגד שמעון בזדנטי
נתבע:

פסק דין

לפני תביעה לפינוי מושכר - חנות שהשכירה התובעת לנתבע בשנת 2012.

רקע

1. ביום 1.4.12 נחתם בין התובעת כמשכירה, לנתבע כשוכר, הסכם שכירות של חנות (לממכר מזון לחיות מחמד) ברחוב משכית 9 בהרצליה.

תקופת השכירות היתה שנה עם אופציה לחמש שנים נוספות.

הנתבע מימש את האופציה ואין מחלוקת כי הסכם השכירות המקורי עמד בתוקפו עד ליום 31.3.18.

2. בשנת 2018, עם סיום תקופת השכירות המקורית, באו הצדדים בדברים לענין הארכת תקופת השכירות. הסכם שכירות חדש לא נחתם, אולם אין מחלוקת כי הנתבע המשיך להחזיק במושכר ולשלם דמי שכירות ללא מחאה מצד התובעת וזאת במשך 3 שנים נוספות.

3. ביום 21.4.21 שלחה התובעת, באמצעות בא כוחה, מכתב לנתבע ובו הודיעה לו על סיום ההתקשרות בתוך 90 ימים. לטענתה, תקופת השכירות על פי הסכם השכירות הסתיימה ביום 31.3.18. אמנם הצדדים המשיכו לקיים את השכירות, אולם משלא הוסכם על מועד חדש לסיום השכירות, אזי בהתאם להוראות סעיף 19(א) לחוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971, היא מודיעה על סיום השכירות ביום 18.7.21.



4. ביום 20.5.21 שלחה התובעת, באמצעות בא כוחה, לנתבע מכתב נוסף שכותרתו "הודעה על ביטול התקשרות", בו נטען להפרה של ההסכם מצד הנתבע (ללא פירוט), והנתבע נדרש לפנות את המושכר בתוך 7 ימים.

5. משהנתבע לא פינה את המושכר כפי שנדרש, הוגשה ביום 20.7.21 תביעת הפינוי המונחת לפני.

טענות הצדדים

6. לטענת התובעת, הסכם השכירות הסתיים ביום 31.3.18. הסכם שכירות אחר לא נחתם. אמנם הנתבע המשיך להחזיק במושכר במשך 3 שנים נוספות מבלי שנדרש לפנותו, אולם הוא לא חתם על הסכם שכירות למרות פניות חוזרות ונישנות של התובעת אליו בענין זה. משכך, ומכח זכותה לפי סעיף 19 לחוק השכירות והשאיילה, היא הודיעה כדין, ביום 21.4.21, על סיום השכירות בתוך 3 חודשים.

עוד טוענת התובעת, כי לנתבע אין רישיון עסק לניהול החנות במושכר, כי הוא לא מסר לתובעת ערבות בנקאית להבטחת התחייבויותיו, וכי הוא לא הפקיד בידי התובעת המחאות על מלוא דמי השכירות. לפי הנתען, התובע אמנם משלם את דמי השכירות אך לא במועד קבוע ולא בסכום קבוע.

עוד טוענת התובעת, כי הבנין צפוי לעבור הליך של פינוי בינוי (ביחד עם חלקות נוספות, טרם נחתם הסכם עם יזם ובעלי הקרקע אף טרם התקשרו עם עו"ד), ולפיכך היא אינה מעוניינת להתחייב על שכירות לתקופה ארוכה. לכן כל הסכמי השכירות של התובעת, שהיא הבעלים של כל הבנין, מוגבלים בזמן.

7. לטענת הנתבע, בשנת 2018 עם סיום תקופת השכירות המקורית, באו הצדדים בדברים והסכימו על הארכת תקופת השכירות.

התובעת העבירה לנתבע טיוטה של הסכם שכירות לתקופה של שש שנים (שנתיים + 4 תקופות אוצפיה של שנה כל אחת - סה"כ עד ליום 31.3.24), ועל הבסיס הזה הוא המשיך להחזיק במושכר. טיוטת הסכם השכירות הוגשה ע"י הנתבע לבית המשפט.

אמנם טיוטת ההסכם לא נחתמה, אולם הדבר נבע מסיבות טכניות (הנתבע היה מאושפז בבית החולים בגלל בעיות בריאות באותה תקופה), והיה ברור שזה ההסכם שנכרת בין הצדדים, ושעל פיו נמשכת ההתקשרות.

לטענת הנתבע, נוכח הסכמת הצדדים שתקופת השכירות תמשך עד ליום 31.3.24, התובעת אינה יכולה להודיע באופן חד צדדי על סיום תקופה השכירות קודם לכן.

עוד טוען הנתבע, כי דמי השכירות שולמו על ידו במלואם, כי הערבות הבנקאית היתה מוכנה עוד בחודש מרץ 2021 אולם התובעת סרבה לקבלה, וכי עקב נכותו הוא קיבל אישור מיוחד לניהול העסק במושכר.



8. השאלה העיקרית העומדת להכרעה הינה האם לאחר שתקופת השכירות המקורית הסתיימה (בשנת 2018) והצדדים המשיכו לקיים את השכירות, הוסכם ביניהם על משך התקופה החדשה, שאז הנתבע זכאי להמשיך להחזיק בהתאם להסכמות, או שמא לא הוסכם על משך התקופה החדשה ואז יחול סעיף 19 לחוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971 וכל צד רשאי לסיים את השכירות ע"י מתן הודעה לצד השני זמן סביר מראש.

המחלוקת בין הצדדים נוגעת, אם כן, לתוכן ההסכמות אליהן הם הגיעו בשנת 2018 ביחס להמשך השכירות.

9. התובעת טענה באופן כללי כי עם סיום תקופת השכירות המקורית, לא נחתם בין הצדדים הסכם שכירות.

אין בכתב התביעה או בכתב התשובה התייחסות או אזכור לטיוטות הסכמים שהעבירה התובעת לנתבע. לא טיוטת הסכם משנת 2018 ואף לא טיוטות הסכם משנת 2021 (שהתברר שהועברו).

הנתבע מנגד, הציג טיוטת הסכם משנת 2018 שמתייחסת לתקופת שכירות של שש שנים (שנתיים + 4 תקופות אופציה של שנה כל אחת, קרי עד ליום 31.3.24), שלפי הנתען נמסרה לו ע"י התובעת ומחייבת את הצדדים.

10. לנוכח טענות הנתבע בכתב ההגנה וטיוטת ההסכם משנת 2018 שצורפה לכתב ההגנה (כנספח 1), טענה התובעת בכתב התשובה, כי טיוטת ההסכם נספח 1 מעולם לא הועברה על ידה לנתבע, וכי "מדובר במעשה מרמה וזיוף".

במהלך עדותם של מנהל התובעת ובעליה, מר יצחק, ושל ביתו מנהלת הבנין, נטען לראשונה, כי בשנת 2018 אמנם הועברה על ידי התובעת לנתבע טיוטת הסכם, אולם טיוטה זו התייחסה לתקופת שכירות של שנתיים (שנה + שנה אופציה) קרי עד ליום 31.3.20.

התובעת לא הגישה את טיוטת הסכם שכירות שלטענתה העבירה לנתבע בשנת 2018, ואשר כוללת לטענתה תקופת שכירות של שנתיים בלבד. זאת למרות שמנהלת הבנין העידה כי הטיטה הועברה לנתבע גם במייל וגם נמסרה ביד, ומשכך לא היתה כל מניעה לאתר אותה ולהציג אותה.

11. טענת התובעת כי היתה טיוטת הסכם משנת 2018 עם תקופת שכירות של שנתיים (שנה + שנה), לא הוכחה על ידה - כאמור, טיוטה כזו לא הוצגה. הטענה אף נסתרה באמצעות טיוטת ההסכם אשר הוצגה ע"י הנתבע (נספח 1 לכתב ההגנה) אשר כוללת תקופת שכירות של שש שנים (שנתיים + 4). ככל שהיתה טיוטת הסכם לשנתיים בלבד, אין הסבר לכך שבתום השנתיים התובעת לא פנתה לנתבע ולא דרשה ממנו לסיים את השכירות.

12. טענת הזיוף שהעלתה התובעת הינה טענה חמורה, שלא הובא לה בדל של ראיה. הטענה נטענה באופן סתמי, ולא הובהר האם לפי הנתען כל המסמך זויף או שמא רק הסעיף של "תקופת השכירות".



כאמור, נציגי התובעת טענו בחקירתם כי בשנת 2018 העבירה התובעת לנתבע טיטות הסכם אחרת. המינימום שנדרש מהתובעת אשר בחרה להעלות את טענת הזיוף היה להציג את המסמך המקורי שלטענתה זויף, ולהצביע על הפערים בין המסמך המקורי למסמך המזויף. אולם, התובעת לא הציגה טיטות הסכם אחרת משנת 2018, אשר אותה לפי הנטען היא העבירה לנתבע.

מנגד, הנתבע העיד לפני, כי זו הטיטות (נספח 1 לכתב ההגנה) אשר נמסרה לו בשנת 2018 ע"י מנהלת הבנין וכי לא ערך בה כל שינוי. עדותו הותירה בי רשם מהימן, ומשהתובעת לא הציגה ולו ראשית ראיה לטענת הזיוף, הרי שזו לא הוכחה, ואני דוחה אותה.

13. עדותם של נציגי התובעת (הבעלים וביתו, מנהלת הבנין) באשר להסכמות אליהן הגיעו הצדדים לאורך השנים היתה מגמתית, וניכר היה כי הם בוחרים שלא להציג את התמונה המלאה.

למרות שהתובעת העבירה לנתבע מספר טיטות הסכם בהזדמנויות שונות, היא בחרה שלא להגיש אף אחת מהן, ואף לא התייחסה לכך בכתב התביעה או בכתב התשובה.

בנוסף לטיטות נספח 1 לכתב ההגנה שהועברה בשנת 2018 שנדונה לעיל, הועברו טיטות הסכם נוספות בתחילת שנת 2021 שגם אותן בחרה התובעת שלא להציג. בחקירתה הנגדית של מנהלת הבנין הוצגה לה טיטות הסכם משנת 2021 שכוללת שנה + אופציה לשנה נוספת, קרי עד ליום 31.3.23, וכשהיא נשאלה האם מסרה לנתבע את טיטות ההסכם הזו, היא הכחישה שהעבירה טיטות עם אופציה לשנה נוספת. לאחר שהוצגה בפניה הודעת ווטסאפ בה היא כותבת לנתבע: "עוד מעט אגיע למשרד אוסיף אופציה ואביא לכם לחנות הסכם מתוקן לחתום עליו" השיבה תשובה מתחמקת: "אני לא מודה שהבאתי לו הסכם, אני מודה שכתבתי לו את זה בהודעת מסרון".

14. לאחר שמיעת עדותם של נציגי התובעת, אשר בחרו להציג תמונה חלקית שנסתרה באמצעות מסמכים שהוגשו ע"י הנתבע ובעדותו, בחרתי להעדיף את גירסת הנתבע על פני גירסת התובעת באשר להסכמות אליהן הגיעו הצדדים בשנת 2018.

משכך, ומשהשתכנעתי כי בשנת 2018 הועברה טיטות הסכם ע"י התובעת לנתבע - נספח 1 לכתב ההגנה, הגעתי למסקנה כי בשנת 2018 הוסכם בין הצדדים שהשכירות תמשך בהתאם לתנאים שנקבעו בטיטות ההסכם, קרי שנתיים + ארבע תקופות אופציה של שנה.

15. אמנם טיטות ההסכם לא נחתמה ע"י הצדדים, אולם בנסיבות הענין אינני סבורה כי יש בכך כדי להעיד על העדר מפגש רצונות ועל כך שלא נכרת הסכם. ברור שהצדדים הסכימו בהתנהגותם שתקופת השכירות תימשך, שהרי במשך 3 שנים המשיך הנתבע להחזיק במושכר מבלי שנדרש ע"י התובעת לפנותו ותוך שהוא משלם דמי שכירות (בהתאם לסכומים שצוינו בטיטות ההסכם). התובעת לא הלינה במהלך השנים על כך שטיטות ההסכם לא נחתמה, ונראה שהצדדים המשיכו להתנהל על פיה מבלי לייחס חשיבות לעובדה שהיא לא חתומה.



(התובעת טענה בכתב התביעה כי היא פנתה לנתבע פעם אחר פעם בדרישה שיחתום על ההסכם, אולם לא הוצג ולו מסמך אחד שתומך בטענה).

16. על יסוד כל האמור לעיל, משטרם הסתיימה תקופת השכירות עליה הוסכם בין הצדדים בשנת 2018, התובעת אינה זכאית להודיע על סיום תקופת השכירות באופן חד צדדי, ולדרוש את פינוי הנתבע מהמושכר.

17. התובעת העלתה טענות נוספות - דמי השכירות לא שולמו במלואם וכסדרם; לא נמסרה לה הערבות הבנקאית; הנתבע מנהל את העסק ללא רישיון.

לא מצאתי בטענות אלה עילה לביטול ההסכם ולפינוי הנתבע מהמושכר.

באשר לתשלום דמי השכירות - הרי שמנהלת הבנין הודתה בחקירתה כי דמי השכירות שולמו במלואם וכי אין לנתבע חוב דמי שכירות. לפיכך, גם אם היו אי סדרים במועדי התשלומים, הרי משההפרה תוקנה, לא מדובר בהפרה יסודית אשר מקנה לתובעת זכות לביטול ההסכם ולפינוי הנתבע מהמושכר.

באשר לערבות הבנקאית - הוצגה בפני ערבות בנקאית לפקודת התובעת מיום 31.3.21. הוצגה גם הודעת ווטסאפ של הנתבע למנהלת הבנין בה נכתב: "הערבות מוכנה". לטענת הנתבע התובעת סרבה לקבל את הערבות. התובעת מכחישה את הדברים. מכל מקום, משהערבות הוכנה עוד בחודש מרץ 2021, ואף נמסרה במועד הדיון לתובעת, לא מדובר בהפרה יסודית של ההסכם אשר מקנה לתובעת זכות לביטול ההסכם ולפינוי הנתבע מהמושכר.

באשר לטענה להעדר רישיון עסק - התובעת טענה בכתב התביעה כי בשנת 2013 נדחתה בקשת הנתבע לרישיון עסק וכי הוא אף הועמד לדיון על כך. התובעת לא מסרה נתונים ולא הציגה מסמכים בדבר מצב הרישוי של העסק היום.

לטענת הנתבע הוא קיבל אישור מיוחד לניהול העסק במושכר עקב נכותו.

הטענות לא הובררו די הצורך על ידי מי מהצדדים, ואין בידי לקבוע כי נכון להיום הנתבע מנהל את העסק ללא רישיון.

אשר על כן, משלא הוברר מצב הרישוי של העסק היום, משהעדר רישיון העסק עלה עוד בשנת 2013 והתובעת לא העלתה כל טענה כלפי הנתבע בענין לאורך השנים, ומשלא הוצגו נתונים עדכניים אשר יכולים להצדיק שינוי בעמדת התובעת, לא השתכנעתי כי קמה לתובעת זכות לביטול ההסכם ולפינוי הנתבע מהמושכר.

18. לסיום אציין, כי במהלך העדויות של נציגי התובעת עלו טענות נוספות, חדשות, להתנהגות כוחנית של הנתבע. טענות אלה אינן מופיעות בכתב התביעה ולא במכתבי התובעת לנתבע (מיום 21.4.21 ומיום 23.5.21), ומשכך לא מצאתי מקום להידרש להן.



19. על יסוד כל האמור לעיל, התביעה נדחית.

התובעת תישא בהוצאות הנתבעת ושכ"ט עו"ד בסך 10,000 ₪.

ניתן היום, ו' כסלו תשפ"ב, 10 נובמבר 2021, בהעדר הצדדים.