



ת"פ 55303/04/21 - ס.ד לוי נכסים בע"מ נגד עו"ד נתן פנץ

בית משפט השלום בעפולה

תפ"מ 55303-04-21 ס.ד לוי נכסים בע"מ נ' פנץ
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופט ויסאם חיר
תובע	ס.ד לוי נכסים בע"מ
נגד	
נתבע	עו"ד נתן פנץ

פסק דין

בפניי תביעה לפינוי מושכר בטענה להיעדר קיומו של הסכם שכירות תקף וכן בטענה להפרת הסכם השכירות עקב אי תשלום חלק מן התשלומים השוטפים.

תמצית הרקע העובדתי

1. התובעת הינה הבעלים של משרד מס' 21 הנמצא בקומה א' בבית אבנית ברחוב דרך הגליל בראש פינה הבנוי על מקרקעין הידועים כחלק מחלקה 64 בגוש 13946 וכחלק מחלקה 27 בגוש 13946 (להלן: "**המושכר**").
2. ביום 13.4.2017 התקשרה התובעת עם הנתבע בהסכם שכירות בלתי מוגנת במסגרתו שכר הנתבע את המושכר לתקופה של 24 חודשים החל מיום 1.8.2017 ועד ליום 31.7.2019, לצורך הפעלת משרד עורכי דין.
3. ביום 2.6.2019 חתמו הצדדים על נספח להסכם השכירות ולפיו ההסכם הוארך לתקופה נוספת של 12 חודשים, החל מיום 1.8.2019 ועד ליום 31.7.2020.
4. מספר חודשים לפני מועד סיום השכירות נוצרה הידברות בין הצדדים לעניין חתימה על הסכם שכירות לתקופה נוספת לאחר התאריך 31.7.2020. במסגרת זו ולאחר שיחות בנדון, ביום 4.6.2020, התובעת שלחה לנתבע הסכם שכירות חדש ומעודכן לתקופה של שנה נוספת, החל מיום 1.8.2020 ועד ליום 31.7.2021, עליו היא חתמה וביקשה מהנתבע שיחתום וישיב את ההסכם החתום אליה.
5. הנתבע ערך בהסכם השכירות החדש מספר תיקונים בכתב יד, חתם על ההסכם והשיבו לתובעת.
6. התובעת הודיעה לנתבע, כי התיקונים שנערכו על ידו בהסכם השכירות החדש אינם מקובלים עליה וביקשה שיחתום על הנוסח המקורי שנשלח על ידה, אחרת ההתקשרות בין הצדדים תבוא לסיומה. הנתבע לא חתם על ההסכם המקורי ובפועל נותר במושכר.
7. אין חולק בין הצדדים, כי לא קיים הסכם חתום בכתב.

טענות הצדדים

עמוד 1



8. התובעת טענה, כי הנתבע סירב לחתום על הסכם השכירות החדש ומאז 31.7.2020 הוא שוהה במושכר שלא כדין, מבלי שנחתם הסכם שכירות תקף בין הצדדים, ובניגוד לרצונה של התובעת. הנתבע מסרב לפנות את המושכר על אף שתקופת השכירות הגיעה לסיומה וחרף פניות חוזרות ונשנות של התובעת, ואף הודיע כי בכוונתו להישאר במושכר עד ליום 31.7.2022.

9. בנוסף, התובעת טענה, כי הנתבע הפר את הסכם השכירות שנחתם בין הצדדים בכך שלא נשא במלוא התשלומים השוטפים החלים על המושכר ובכלל זה ארנונה וועד בית, וכי עד מועד הגשת התביעה קיימים חובות שהנתבע טרם שילם.

10. הנתבע הכחיש מכל וכל את טענות התובעת. הנתבע טען, כי אמנם אין הסכם שכירות חתום בכתב אך במהלך חודש יוני 2020 התקיימו מספר שיחות ופגישות בינו לבין מר לוי, נציג התובעת, במהלכם דיברו על הכל וסוכמו ביניהם כל התנאים ויושבו כל המחלוקות, אשר מצאו את ביטויין בהסכם מתוקן שנחתם על ידו והוחזר לתובעת. הנתבע טען, כי אכן נכרת בין הצדדים הסכם שכירות מחייב אך לא בכתב אלא בעל פה, ולראיה במהלך החודשים יולי עד דצמבר 2020 ולמרות מספר פגישות בין הנתבע לבין מר לוי, נושא הסכם השכירות לא הועלה על ידי מר לוי, ללמדך כי ההסכם שנכרת מחייב.

11. בנוסף, הנתבע הכחיש קיומו של חוב ארנונה בגין המושכר ולגבי התשלום לוועד הבית טען, כי הנושא מצוי בהתדיינות משפטית בינו לבין ועד הבית.

ראיות הצדדים

12. מטעם התובעת הוגש תצהיר עדות ראשית של מר דניאל לוי. לתצהיר צורפו מסמכים שונים.

13. הנתבע הגיש תצהיר עדות ראשית מטעמו. לתצהיר צורפו מסמכים שונים.

דין והכרעה

14. המחלוקת בין הצדדים הינה בשאלה האם הנתבע שוהה במושכר כדין והאם גובש בין הצדדים הסכם שכירות מחייב וכן בשאלה האם הנתבע הפר את חוזה השכירות הקודם. להלן נבחן שתי שאלות אלו.

15. כבר אציין, כי לאחר בחינת מכלול טענות הצדדים, עיון במסמכים השונים שהוגשו על ידי הצדדים ושמיעת עדויות הצדדים, הגעתי למסקנה, כי דין התביעה להתקבל. אבהיר.

16. מהמסמכים שהוצגו על ידי הצדדים עולה, כי הסכם השכירות בכתב שנחתם בין הצדדים הגיע לסיומו ביום 31.7.2020. מאז, לא נחתם בין הצדדים כל הסכם מחייב בכתב.

17. מספר חודשים לפני מועד סיום השכירות, ככל הנראה בסמוך לחודש ינואר 2020, נוצרה הידברות בין הצדדים לעניין חידוש הסכם השכירות מעבר לתאריך 31.7.2020. הצדדים נחלקו בשאלה מי פנה למי בבקשה להארכת חוזה השכירות. התובעת טענה, כי הנתבע פנה לתובעת וביקש לחדש את חוזה השכירות לשנה נוספת (סעיפים 10 ו- 21 לכתב התביעה). הנתבע טען, כי מר לוי פנה אליו ולא ההיפך (סעיפים 11-12 לכתב ההגנה).



18. בפועל, הצדדים לא הגישו כל ראייה לתמיכה בטענותיהם לעניין זה. התובעת טענה לקיומה של תכתובת הודעות מחודש ינואר 2020, אך זו לא הוגשה מטעמה כראיה בתיק. הנתבע בחקירתו סירב לעיין בתכתובת הנתבעת (שכאמור לא הוגשה כראיה בתיק) ולהתייחס אליה. לכתב ההגנה צורפה תכתובת וואטסאפ בין הנתבע לבין מר לוי (נספח 29) ממנה ניתן ללמוד, כי כבר בחודש אפריל הועברה טיוטת הסכם שכירות חדש בין הצדדים. מהתכתובת האמורה לא ניתן לדעת מי יזם את החתימה על הסכם שכירות חדש.
19. מכל מקום ולאחר בחינת טענות הצדדים מצאתי, כי השאלה העובדתית הנוגעת לזהות הגורם שיזם את ההידברות על חתימת הסכם שכירות חדש אינה רלוונטית ואינה נדרשת לצורך ההכרעה בתיק דנן. על כן, מצאתי שאין הכרח לדון בה.
20. כאמור, אין חולק בין הצדדים, כי לא קיים הסכם שכירות חתום בכתב. הנתבע טען לכריתת הסכם שכירות מחייב בעל פה. על מנת להבין את הרקע לטענה, להלן אפרט בקצרה את השתלשלות העניינים עד לאותה פגישה ביום 29.6.2020, במהלכה נטען כי נכרת ההסכם בעל פה, וכן להשתלשלות העניינים לאחר אותה פגישה.
21. מהראיות בתיק עולה, כי כבר בחודש אפריל 2020 הועבר לנתבע נוסח הסכם שכירות חדש לתקופה שהחל מיום 1.8.2020 ועד ליום 31.7.2021 (נספח 5 לכתב התביעה). מעיון בנספח 5 עולה, כי בנוסח ההסכם הוכנסו תיקונים בנוגע לגודל המושכר, חודד עניין התשלומים השוטפים ונקבע שהינם על השטח נטו ועל החלק היחסי ברכוש המשותף, וכן תוקנו הסעיפים 10-11 להסכם, הנוגעים לאופציה להארכת תקופת השכירות, ונרשם במפורש, כי אין אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת, אלא ניתנה אפשרות לבקש הארכה ולתובעת הזכות לסרב להארכה של ההסכם מכל סיבה שהיא וללא מתן הסבר לנתבע.
22. לאחר העברת נוסח הסכם השכירות החדש לידי הנתבע התקיימה התכתובת בין הנתבע לבין מר לוי ב-"וואטסאפ" (נספח 29 לכתב ההגנה), הן בנוגע לגודל הנכס והן בנוגע לאופציה להאריך את תקופת השכירות.
23. התכתובת זו לא הביאה לתוצאה סופית. משכך, ביום 4.6.2020, התובעת העבירה את ההסכם פעם נוספת לחתימתו של הנתבע, לאחר שחתמה עליו. בהמשך, התובעת שלחה שתי תזכורות לנתבע, ביום 7.6.2020 וביום 21.6.2020.
24. ביום 30.6.2020 השיב הנתבע לתובעת את ההסכם חתום על ידו, לאחר שערך מספר תיקונים בכתב יד (נספח 6 לכתב התביעה/נספח 25 לכתב ההגנה).
25. מעיון בנסח ההסכם עליו בוצעו התיקונים בכתב יד הנתבע עולה, כי הנתבע ערך מספר תיקונים שעיקרן, מחיקת גודל השטח המשותף, תיקון שטח המושכר ל- 38 מ"ר נטו, הוספת זכות הנתבע לבצע מדידה (סעיף 3 להסכם), החזרת האופציה להאריך את תקופת השכירות (סעיף 10 להסכם), וביטול זכות המשכיר לא להאריך את תקופת השכירות ללא הסבר (סעיף 11 להסכם).
26. הנתבע טען, כי במהלך השבוע האחרון של חודש 6/20 התקיימו מספר שיחות ופגישות בינו לבין מר לוי, כאשר אחת הפגישות התקיימה במשרדו של מר לוי. שם, שני הצדדים דיברו על הכל וסוכמו ביניהם כל התנאים ויושבו כל המחלוקות (המשכו של ההסכם הראשון), ואשר מצאו את ביטויין המובהק בהסכם המתוקן אשר הנתבע החזיר לתובעת. הנתבע צירף להסכם המתוקן מכתב לוואי מתאריך 29.6.2020, שם נכתב מפורשות:



"מצ"ב ההסכם, עם התיקונים עליהם דיברנו כשהוא חתום". בהמשך המזכר, הועלתה הצעה לבצע מדידה פיזית של המושכר.

27. הנתבע מדגיש את המילים "התיקונים עליהם דיברנו" ומסיק, כי התיקונים סוכמו על ידי שני הצדדים וכי הנוסח שהועבר על ידו (נספח 6 לכתב התביעה) אלה הם תנאי ההסכם שנכרת בין הצדדים והוא היחידי המחייב (סעיף 15 לכתב ההגנה).

28. אלא, שלמחרת היום, בתאריך 30.6.2020, מר דני לוי שלח מכתב לנתבע במסגרתו הבהיר בצורה מפורשת, כי "אני לא מקבל את החוזה החדש הזה שהוחזר אלי כחוזה שנחתם על ידי. התיקונים שערכת אינם מקובלים עלי ומבחינתי חוזה שכירות זה אינו תקף". בהמשך המכתב, מר לוי הוסיף, כי "אני מקבל את הצעתך בפתק שצורף לחוזה עם התיקונים שהעברת אליי, שאתה ואני נבצע מדידה של הנכס". בסוף המכתב חזר מר לוי על עמדתו, כי "התיקונים הנוספים אינם מקובלים עלי" (ראו, נספח 7 לכתב התביעה).

29. עוד יצוין, כי בתאריך 27.7.2020 מר לוי שלח מכתב נוסף לנתבע, כאשר בסימוכין הוזכר המכתב מיום 30.6.2020. במכתב מיום 27.7.2020 מר לוי צירף פעם נוספת את הסכם השכירות ללא התיקונים שנעשו על ידי הנתבע וביקש מהנתבע לחתום על ההסכם לאחר שהתובעת חתמה עליו. במכתב צוין, כי ללא הסכם שכירות חתום על ידי שני הצדדים הסכם השכירות הקיים בין הצדדים יבוא לסימוכו בתאריך 31.7.2020 (נספח 8 לכתב התביעה).

30. הנתבע הודה שקיבל את המכתב מתאריך 30.6.2020 אך טען, כי במכתב האמור התובעת מציינת במפורש שלמעשה המחלוקת בין הצדדים היא באשר לגודל הנכס. בנוסף טען, כי המכתב האמור הינו ניסיון לשפר עמדות ברגע אחרון של ההסכם שסוכם בין הצדדים במפורש, ניסיון שהנתבע לא הסכים לו כיוון שהכל כבר סוכם ביניהם ונסגר בפגישה במשרדו של מר לוי, כטענתו (סעיף 16 לכתב ההגנה).

31. אין בידי לקבל את טענות הנתבע. בהתאם לסעיף 23 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 הסכם יכול להיעשות בעל פה. אלא, שהתנהגות הצדדים במקרה דנן מלמדת, כי הצדדים נהגו וביקשו לפעול ולעגן את היחסים החוזיים ביניהם בכתב ולא בעל פה. כך, ההסכם המקורי שנחתם ביניהם ביום 13.4.17 היה בכתב, הנספח להארכת הסכם השכירות שנחתם ביום 2.6.19 היה בכתב, וכך גם ביקשו לעשות במהלך שנת 2020, עת הועבר לנתבע נוסח הסכם שכירות חדש חתום על ידי התובעת.

32. השיחות בעל פה וההתכתבויות שהוחלפו בין הנתבע לבין מר לוי מהווים מעין משא ומתן בלבד וכי בסופו של דבר הצדדים עיגנו את הסכמותיהם בכתב. חיזוק לכך, ניתן למצוא במזכר מיום 29.6.20 שהנתבע שלח למר לוי. הנתבע לא הסתפק בסיכום הדברים בעל פה, במשרדו של מר לוי, וכן מצא לנכון לערוך תיקונים בכתב י על גבי טיוטת ההסכם ולהחזיר את ההסכם החתום לידי מר לוי. משכך, לא ברורה טענת הנתבע, כי בסופו של דבר גובש הסכם בעל פה וכי סירובו של מר לוי לקבל את התיקונים המוצעים על ידי הנתבע אינו רלוונטי.

33. בנוסף יצוין, כי במזכר מיום 29.6.2020 הנתבע כתב "התיקונים עליהם דיברנו", להבדיל מהתיקונים עליהם סיכמו. יכול להיות שהנתבע ומר לוי אכן דיברו על אותם תיקונים. דיברו אך לא סיכמו. לאחר שכביכול דיברו, הנתבע ערך את התיקונים והחזיר את ההסכם המתוקן למר לוי. הלה, דחה את התיקונים שבוצעו. בנסיבות אלה, לא ניתן לומר, כי שוקלל הסכם מחייב בין הצדדים.



34. בהתאם לסעיף 1 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 "חוזה נכרת בדרך של הצעה וקיבול". סעיף 11 לחוק החוזים קובע, כי "קיבול שיש בו תוספת, הגבלה או שינוי אחר לעומת ההצעה כמוהו כהצעה חדשה". אין חולק, כי מר לוי שלח לנתבע נוסח הסכם שכירות חתום על ידי התובעת. זו הצעה לכריתת חוזה. הנתבע ערך תיקונים בכתב יד על גבי הנוסח והחזיר למר לוי. עסקין בקיבול שיש בו תוספת, הגבלה או שינוי ועל כן מהווה הצעה חדשה. לא הוכח שהיה קיבול מצד מר לוי להצעה החדשה שהועברה על ידי הנתבע. משכך, לא ניתן לטעון כי נכרת חוזה מחייב בין הצדדים.

35. זאת ועוד. הנתבע טען, כי ההסכמות בעל פה, לביצוע אותם התיקונים בהסכם, היו בפגישה במשרדו של מר דני לוי. הנתבע לא הצליח להסביר מדוע לא ערכו את התיקונים באופן מידני. כך באו הדברים לידי ביטוי:

"ש. סיכום התיקונים היה אצלו במשרד.

ת. כן

ש. למה לא הוצאתם עותק נקי עם תיקונים וחתמתם עליו בצורה מסודרת .
ת. מה שקורה הוא שביהמ"ש שוכח כי היתה תקופת קורונה ורצינו כמה שפחות להיות אחד ליד השני. נפגשנו אצלו במשרד היתה מחיצה, דיברנו, אמרתי לו אני הולך למשרד ואני מכין ושולח לך. הבעיה שלו היתה והוא אמר לי שיש לו במשרד 5-6 עובדות בד"כ ולא היו לו עובדים הוא היה עם עובד אחד, הוא אמר לי אני טובע ואין לי זמן הוא בכה לי, לכן סיכמנו שאלך למשרד אני אכין ונשלח, לא באותו יום כי המזכירה שלי גם לא היתה. לשאלת ביהמ"ש מדוע לא שלחתי עותק מתוקן בו מוטמעים התיקונים אני משיב כי הכל היה מתוך המחשב שלו והמזכירה שלי היתה בחופש, זו היתה תקופה משוגעת. אני לא יודע להקליד על מחשב עד היום."

36. הנתבע שלח מכתב למר לוי ביום 27.7.2020 ובו ציין, כי בנוגע לתיקונים שבסעיף 10, 11 ו-13 להסכם (הארכת ההסכם והאופציה), תיקונים אלו כן סוכמו ביניהם והפנה לחילופי מסרונים בין הצדדים בחודשים האחרונים. בסופו של דבר, הנתבע ציין במכתבו, כי הוא משאיר זאת להחלטת התובעת וככל שתחליט לא להשאיר את התיקונים המוצעים הוא (הנתבע) יחתום על כל נוסח שתנסח התובעת.

37. בסופו של דבר, הנתבע לא חתם על ההסכם החדש שהעבירה לו התובעת מאחר וסירב לשינוי בגודל המושכר וכן סירב להסדיר את תשלומי ועד הבית. להשלמת התמונה יצוין, כי תכתובת וואטסאפ היחידה שצורפה על ידי הנתבע בנספח 29 לכתב ההגנה, הינה מחודש אפריל 2020, ועל כן אין בה ללמד כי התיקונים שהוצעו על ידי הנתבע בחודש יוני 2020 היו מוסכמים על מר לוי. בנוסף, מעיון בתוכן התכתובת עולה, כי הדבר לא הוסכם. הנתבע ניסה לשכנע את מר לוי אודות כדאיות היציבות לשני הצדדים וביקש לשכנע שהדבר לטובת שני הצדדים. ללמדך, שהדבר לא היה מוסכם, אחרת למה צריך לשכנע.

38. בפועל, בחודש יולי 2020, הנתבע לא חתם על ההסכם שהתובעת העבירה לו. בחודש דצמבר 2020 התובעת חידשה את הפניה אליו לצורך הסדרת החתימה על הסכם השכירות או פינוי המושכר. מר לוי העיד, כי בתקופה זו שבין יולי 2020 ועד לדצמבר 2020, התובעת לא הטרידה את הנתבע בעניין הסכם השכירות מתוך התחשבות בנתבע עקב מצבו הרפואי (פרוטוקול, עמוד 13, שורות 11-12). אין המדובר בעדות כבושה. מעיון במכתב התובעת מיום 13.12.2020 עולה, כי בזמן אמת מר לוי הסביר את העיכוב במתן מענה למכתב הנתבע מיום 27.7.2020. מר לוי פתח את המכתב בזו הלשון: "בהמשך למכתבך שבסימוכין מיום 27/7/2020 ולאחר



שכתבת לי שאינך בקו הבריאות, תחילה ההשתהות במתן תשובה למכתבך שבסימוכין הייתה מכוונת והסיבה לכך היא שלא רציתי להטרידך בתקופת הטיפולים שעברת, שהרי אני מגיב מיד לכל נושא שיש בינו" (ראו, נספח 10 לכתב התביעה).

39. לא נעלם מעיניי, כי מר לוי לא הציג את ההודעה שנטען כי נשלחה על ידי הנתבע ובה הוא מודיע שהוא נכנס לסדרת טיפולים. אלא, שהעובדה, כי במכתב מיום 13.12.2020 מר לוי מתייחס לעניין זה וכותב "...ולאחר שכתבת לי שאינך בקו הבריאות..." יש בכך חיזוק לעדותו בפרוטוקול הדיון.

40. אכן, מעדותו של מר לוי עלה, כי במהלך התקופה שבין יולי 2020 ועד לדצמבר 2020 הוא והנתבע אכן נפגשו בסמיכות למושכר. מר לוי ציין, כי הפגישות היו בחוץ ולא בתוך המשרדים. אין באמור כדי לשלול טענת התובעת, כי בתקופה זו ועקב הודעת הנתבע בעניין מצבו הבריאותי הקפיאה את הטיפול בעניין חתימה על הסכם השכירות. למעלה מן הצורך אציין, כי אף אם היה מקום שאדחה את נימוק התובעת לשיהוי במתן תגובה למכתב הנתבע מיום 27.7.2020 עד ליום 13.12.2020 אין בכך בהכרח כדי ללמד על קיומו של הסכם מחייב בעל פה. תוכן המכתבים, כולל מכתב הנתבע מיום 27.7.2020, מלמד, כי התנהל משא ומתן בין הצדדים אך משא ומתן זה לא הבשיל לכדי חוזה מחייב, בייחוד לעניין סוגיית האופציה להארכת החוזה, לגביה הנתבע ציין כי יחתום על כל נוסח שיוחלט לגביו על ידי התובעת. על כן, גם בהנחה שהתובעת השתתתה במתן מענה למכתב מיום 27.7.2020, אין בשיהוי זה כדי להוכיח קיומו של הסכם מחייב בעל פה.

41. מאז דצמבר 2020 ועד מועד הגשת התביעה, הצדדים ניהלו התכתבות בעניין מועד הפינוי אך ללא תוצאה. הנתבע אף הודיע, כי יישאר בנכס עד ליולי 2022, בהתאם לאופציה שלגישתו קיימת בהסכם שנכרת לדידו בעל פה.

42. לאחר בחינת מכלול טענות הנתבע, מצאתי כי לא הוצג הסכם מחייב שנכרת בין הצדדים מכוחו הנתבע זכאי להחזיק ולשהות במושכר. מהמסמכים שהוגשו לתיק ומהעדויות שנשמעו עלה, כי התקיים משא ומתן בין הצדדים לצורך הארכת הסכם השכירות. התובעת שלחה לנתבע נוסח הסכם שכירות חתום על ידה. הנתבע ערך בנוסח זה שינויים באופן חד צדדי ולאחר שנחתם על ידי התובעת. התובעת הודיעה לנתבע באופן מיידי עם קבלת ההסכם המתוקן כי השינויים שערך אינם מקובלים עליה וכי אין כל תוקף להסכם מבחינתה. בנסיבות, מצאתי כי אין בהשתלשלות העניינים כמפורט כדי ליצור מסגרת חוזית מחייבת, לא בעל פה ובוודאי שלא בכתב.

43. בכתב התביעה, התובעת העלתה טענה נוספת להפרת הסכם השכירות עקב סירוב הנתבע לשלם תשלומים שוטפים החלים על המושכר, ובכלל זה תשלומים לוועד הבית ותשלום ארנונה.

44. הנתבע טען, כי בכתב התביעה התובעת טענה שהנימוקים לדרישת הפינוי הם חובות הארנונה והחוב לוועד הבית בלבד. ולא היא. בכתב התביעה סעד הפינוי התבקש בעיקר עקב אי קיומו של הסכם שכירות מחייב בין הצדדים.

45. לעניין חוב הארנונה והחוב לוועד הבית, לאחר בחינת טענות הצדדים, מצאתי כי לא עלה בידי התובעת להוכיח קיומו של חוב ארנונה על שם הנתבע.

46. לעניין החוב לוועד הבית, מהראיות בתיק עלה, כי הנתבע לא שילם לוועד הבית עקב טענות שהועלו מצדו של הנתבע. בהסכם השכירות נקבע מפורשות שעל הנתבע לשלם "... ועד בית - לבית אבנית לפי התעריף



שיקבע ע"י ועד בית אבנית וכל תשלום אחר החל על המחזיק ו/או המשתמש בנכס ו/או במושכר..." (ראו, סעיף 13 וסעיף 14 להסכם השכירות). מהראיות עלה, כי הנתבע לא שילם ועד בית עקב טענות משפטיות ועובדתיות שהועלו על ידו כנגד פעילות ועד הבית.

47. יודגש, כי התובעת בסיכום טענותיה חזרה בה מן הטענה לקיומו של חוב ארנונה ולעניין החוב לוועד הבית היא הזכירה זאת בחצי פה, עת טענה, כי "נושאים אלו מצביעים על הפרת ההסכם על ידי הנתבע, ואולם לא הושם עליהם דגש לצורך הכרעה בהליך פינוי זה מאחר ובין הצדדים לא קיים הסכם שכירות תקף מאז 31 יולי 2020, ונושאים אלו יתבררו במסגרת התביעה הכספית שתוגש כנגד הנתבע בגין הפרת ההסכם ותשלום חובותיו במושכר" (סעיף 30 לסיכומי התובעת).

48. לאור המסקנה אליה הגעתי, לעניין היעדר קיומו של הסכם שכירות תקף בין הצדדים, מצאתי כי אין הכרח לקבוע מסמרות לעניין הפרת ההסכם בשל הימנעות הנתבע מתשלום לוועד הבית.

49. למען שלמות התמונה, אציין, כי מצאתי שאין מקום לקבל את הקשר שהנתבע ביקש לעשות בין פעילות מר לוי במסגרת ועד הבית לבין תביעת התובעת כאן. התובעת הינה אישיות משפטית נפרדת. מר לוי פועל בשם התובעת כאורגן שלה. פעילותו האחרת, במסגרת ועד הבית אם בכלל, אינה רלוונטית לתובעת כאן.

50. עוד אציין, כי מצאתי שאין ממש בטענות הנתבע לזיוף מסמכים כמפורט בסעיף 18 לסיכומיו. הטענות בועלו בעלמא וללא כל תימוכין ולא הוכחו ברמה הנדרשת במשפט אזרחי ועל אחת כמה וכמה ברמה הנדרשת עת טוענים למעשה זיוף ולמעשה פלילי.

51. לאור כל האמור לעיל, מצאתי כי דין התביעה להתקבל.

סוף דבר

52. לאור כל האמור לעיל, הגעתי למסקנה, כי דין התביעה להתקבל.

53. משכך, אני מורה לנתבע לפנות את המושכר כשהוא נקי מכל אדם או חפץ השייכים לנתבע ולהשיבו לידי התובעת בתוך 21 יום מהיום (בשים לב שהנכס מושכר לצורך ניהול משרד עורך דין ונדרשת שהות לפנות את תכולתו של המושכר למקום חלופי).

54. הנתבע יישא בהוצאות התובעת בגין האגרה ששולמה כנגד הצגת אסמכתא מתאימה. בנוסף, הנתבע יישא בהוצאות התובעת בגין שכ"ט עו"ד בסכום כולל של ₪ 5,500. סכומים אלו ישולמו בתוך 30 יום מהיום, אחרת יישאו הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד למועד התשלום בפועל.

המזכירות תעביר העתק פסק דין לבאי כוח הצדדים.

זכות ערור כחוק

ניתן היום, כ"ח כסלו תשפ"ב, 02 דצמבר 2021, בהעדר הצדדים.

