



ת"פ 9404/03/21 - המרינה הכחולה בע"מ נגד שאול פרץ, גלי-גל מועדון שייט אשדוד, אהרון פרץ

בית משפט השלום באשדוד

תפ"מ 9404-03-21 המרינה הכחולה בע"מ נ' פרץ ואח'
תיק חיצוני:
לפני כבוד השופט יהודה ליבליין
התובעת
ע"י ב"כ עו"ד ר' טהל
נגד
הנתבעים
ע"י ב"כ עו"ד ד' מיארה
1. שאול פרץ
2. גלי-גל מועדון שייט אשדוד
3. אהרון פרץ

פסק דין

מבוא

1. לפני תביעתה של חברת המרינה הכחולה בע"מ, במסגרתה היא מבקשת סעד של פינוי מושכר, ולפיו ה"ה שאול ואהרון פרץ יסלקו את ידם מן הנכס שהושכר להם (חלק מקומת הגג והמרפסת שבקומה), ומהווה חלק מחלקה 29 בגוש 2790 במרינה באשדוד.

נטען, כי הנכס הושכר למר שאול פרץ לצורך הפעלת מועדון שיט, וכי מר פרץ הפר את הסכם השכירות בין הצדדים, כאשר לא שילם את מלוא דמי השכירות, כמתחייב מן ההסכם.

2. בכתב ההגנה שהגיש מר שאול פרץ, לא הוכחה העובדה שלא שולמו על-ידו מלוא דמי השכירות, אך לצד זאת נטען, כי הסיבה לכך נעוצה במשבר הנובע מהתפרצות נגיף הקורונה, שבעקבותיו מועדון השיט היה סגור תקופה, ללא יכולת להפעילו. נטען עוד, כי לאחר שמצב הדברים חזר למסלול תקין, פחות או יותר, סירבה חברת המרינה הכחולה לבוא בדברים עם מר פרץ ביחס להסדרת החוב.

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

3. חברת המרינה הכחולה בע"מ (להלן - "התובעת") הינה בעלת הזכויות בנכס הידוע כחלק ממגרש 31, המצוי בחלקה 29 גוש 2790 במרינה באשדוד (להלן - "הנכס").

4. בהתאם להסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 20.03.2013, הושכר חלק מן הנכס, בשטח של כ- 380 מ"ר בקומת הגג של המבנה הבנוי על גבי הנכס, כמו גם המרפסת שבקומת הגג במבנה שבנכס (להלן - "המושכר"), למר שאול פרץ (להלן - "הנתבע"), הפועל כ"עוסק מורשה" הנושא את השם המסחרי "גלי-גל" מועדון שיט.

5. בהתאם להסכם השכירות, תקופת השכירות הייתה של 24 חודשים החל מיום 01.04.2013, כאשר לנתבע ניתנה האופציה להארכת תקופת השכירות לשלוש תקופות נוספות בנות שנה, ונקבע שבכל מקרה



תקופת השכירות תסתיים ביום 01.03.2018.

6. ביום 17.09.2018 נחתמה **תוספת** להסכם השכירות מיום 20.03.2013, ובמסגרתה הוסכם להאריך את תקופת השכירות ל- 36 חודשים נוספים, החל מיום 01.01.2019, ובנוסף ניתנה לנתבע האופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת של 36 חודשים, ככל שימלא באופן מלא את הוראות ההסכם והתוספת להסכם.

דמי השכירות נקבעו בתוספת להסכם השכירות על סך של 3,200 ₪ לשנת השכירות הראשונה, ולסכום של 3,700 ₪ החל משנת השכירות השנייה ואילך.

7. בתאריכים 20.1.2020, 12.2.2020 ו- 29.11.2020 שלחה התובעת לנתבע מכתבי התראה, ובהם נרשם, כי צבר חובות בגין אי תשלום מלוא דמי השכירות, והדבר מהווה הפרה של ההסכם בין הצדדים, ועל-כן עליו לפנות את המושכר (ראו **נספחים 4, 5 ו- 8** לכתב התביעה).

8. על אף מכתבי ההתראה, ואף שהנתבע אינו חולק על קיומו של חוב בגין אי תשלום מלוא דמי השכירות, הוא לא פינה את המושכר, ומכאן התביעה שלפני.

המחלוקות בין הצדדים

9. לטענת התובעת, הנתבע הפר את ההסכם השכירות עוד בשנת 2019, כאשר לא שילם את מלוא דמי השכירות כמתחייב מן ההסכם בין הצדדים, וזאת על אף התראות שנשלחו לו, ולפיו ככל שלא יפרע את החוב, תוגש כנגדו תביעת פינוי.

10. כמתואר במבוא לפסק הדין, הנתבע לא הכחיש קיומו של חוב, אך טען כי לא שילם את מלוא דמי השכירות בשל משבר הקורונה, שבעטייו המושכר היה סגור לתקופה של מספר חודשים, וכי לאחר שהעסק חזר לפעול, סירבה התובעת לנהל איתו משא ומתן לצורך הסדרת חוב העבר.

11. יצוין, כי במהלך ישיבת ההוכחות העלה הנתבע טענות נוספות, אשר לגישתו מהוות הגנה מפני סילוק ידו מן המושכר. הראשונה שבהן, כי היה לו הסכם בלחיצת יד, ולפיו יוכל לשכור את המושכר לכל תקופת חייו, תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של \$500. השנייה, לפיה אולץ לחתום על התוספת להסכם השכירות, ועל העלאה משמעותית של דמי השכירות. השלישית, ולפיה התובעת הפרה את ההסכם השכירות שעה שלא פעלה לתחזוקת המבנה, ובפרט בחלק מן התקופה לא פעלה המעלית שבמקום, באופן שהקשה על פעילות העסק ונגישותו ללקוחות ועובדי העסק (המועדון).

דין והכרעה

האם הופר ההסכם השכירות?

12. בסעיף 3.1 א של התוספת להסכם השכירות (ראו **נספח 3** לכתב התביעה) נקבע, כי דמי השכירות המתחייבים בגין כל חודש החל מיום 01.01.2019 יעמדו על סך של 3,200 ₪ בתוספת מע"מ כחוק. בסעיף 3.1 לתוספת נקבע, כי החל מיום 01.01.2020 יעמדו דמי השכירות על סך של 3,700 ₪ בתוספת מע"מ כחוק.

13. התוספת להסכם השכירות, קוראת לתוכה את הוראות ההסכם השכירות בשינויים המתחייבים, וזאת לאור הוראת סעיף 6.1 לתוספת, אשר קובעת "יתר הוראות ההסכם יחולו בהתאמה על תוספת זו במלואן ובשינויים המחויבים. הוראות תוספת זו באות בהשלמה להוראות ההסכם ובשום מקרה אינן מחליפות את הוראות ההסכם, אלא אם הדבר נאמר בתוספת זו במפורש."



14. בסעיף 7 להסכם השכירות (ראו **נספח 2** לכתב התביעה) נקבע, כי אי תשלום דמי השכירות מהווה הפרה יסודית של ההסכם בין הצדדים.

15. בכתב התביעה שהוגש, ואשר נתמך בתצהירו של מר אבי שוכמן, נרשם כי החל מחודש יולי 2019 סיפק הנתבע תירוצים שונים לכך שלא שילם במועד את דמי השכירות, וכי התובעת נאלצה לרדוף אחריו על מנת לגבות את המגיע ממנו, וכי החל ממועד זה צבר הנתבע חוב בסך של 24,732 ₪, אשר לא סולק גם לאחר שהתובעת שלחה לו מכתב התראה, ולפיו בכוונתה לנקוט כנגדו בהליכים משפטיים, ובכלל זאת תביעה לפינוי מהמושכר. עוד צויין, כי חוב זה סולק במקצתו, והתובעת הפנתה בעניין זה לכרטסת הנהלת החשבונות, לעסקו של הנתבע (ראו סעיפים 17 - 19 לכתב התביעה).

16. יצויין, כי בישיבה המקדמית שהתקיימה ביום 12.07.2021 נחקר מר שוכמן על ידי, והוא התבקש למסור נתונים עדכניים ביחס לחובותיו של הנתבע כלפי התובעת והוא השיב לכך:

"לשאלת בית המשפט האם יש לי את הנתונים לגבי החוב נכון להיום אני משיב שהוא מורכב ממספר סעיפים עיקרי הוא שכירות בסדר גודל של 76,000 ₪ רכיב החשמל השוטף הוא 7,824 ₪, רכיב השתתפות במעלית הוא 7,781 ₪, רכיב השתתפות במים הוא 1,966 ₪, ורכיב השתתפות ביטוח מבנה הוא 1,478 ₪, סה"כ החוב הוא 99,218 ₪."

17. הנתבע, בחקירתו הנגדית, אישר כי קיימים לו חובות לתובעת, ועל כן נרשמה הערת בית המשפט, כי בכך ישנה עילה לכאורה לפינוי המושכר (ראו עמוד 24 לפרוט' ש' 17 - 24):

"כאשר חתמתי על החוזה התחייבתי לשלם את כל המיסים, היטלים, שילוט, עירייה, כל מה שקשור וגם היום ידוע לי שאני צריך לשלם את זה אחורה. כל מה שמגיע לה. יש חוב אחורה שלא שולם. ידוע לי שאני צריך לשלם את כל ההוצאות וההיטלים, אני לא מתכחש לחוזה הראשון ולא מתכחש לזה שמגיע לכם כסף ולתת לכם אותו, כלייה אני אמכור ואני לא אצא מהנכס, כלייה אני אמכור שכבוד השופט לא יפנה אותי מהנכס, אני מודה בחוב.

הערת בית המשפט:

כיוון **שהנתבע** כרגע מודה בחובות, אזי ישנה עילת פינוי וסביר להניח שאף יינתן פסק דין לפינוי. "

18. גם בהמשך חקירתו הנגדית הודה הנתבע בקיומו של חוב (ראו עמוד 26 לפרוט' ש' 6 - 10):

"שילמתי. אני לפני הקורונה נקלעתי לקצת קשיים, כתוצאה מאיבוד, הרגשתי לא טוב נפשית ופנית להנהלה ולמשה שהושיב אותי עם אבי, קודמו של האדון הנכבד וביקשתי הסדר לדחות את זה קצת ולשלם את 2019. ב-30.11 היה לי סכום של 13,000 ₪ שקיבלתי מענק קורונה. העברתי אותו למרינה אוטומטית, 13,000 ₪, כסכום על חשבון האחורה, מה שלא שילמתי, ובאו לקראתי ואמרו לי והוסכם שבמהלך התקופה אחורה ששילמתי יתחשבו בי בקורונה.

הערת בית המשפט:

בית המשפט מבהיר לנתבע את השאלה האם הוא יכול להראות ששילם דמי שכירות חודשיים החל מחודש יוני 2021 ועד היום.

התחננתי לשלם את דמי השכירות ולא היו מוכנים לקבל ממני את זה בטענה שהם הולכים להליך משפטי. אני וביתי ואפילו העובדים שלי והחברה שעובדים אצלי פנו כמה פעמים לשוטל לשלם את הסכום כי היו כמה כספים שנכנסו."



19. עולה מן האמור, כי הנתבע בחקירתו הנגדית הודה, כי הצטברו לו חובות, הן בגין שנת 2019 והן בגין התקופה שתחילתה בחודש יוני 2021 ועד למועד שמיעת הראיות. אמנם, עולה מחקירתו של הנתבע, כי ביצע תשלומים שונים במהלך השנים, אלא שמדובר היה בתשלומים חלקיים בלבד, ולא במועדים שנקבעו בהסכם השכירות ובתוספת לו (ראו בעדותו בעמ' 27 - 28 לפרוט').

בהקשר זה יש לציין, כי בהתאם להחלטה מיום 29.8.2021 נדרש הנתבע להציג אסמכתאות בכתב לכך ששילם את דמי השכירות בחודשים ינואר - אוגוסט 2021, אלא שאסמכתאות לא הוצגו לבית המשפט, ומכאן המסקנה שדמי השכירות בגין תקופה זו לא שולמו במלואם.

20. נוכח הודאת הנתבע, כי לא שילם כסדרם את דמי השכירות, ונצבר לו חוב בגין אי תשלום דמי השכירות עוד משנת 2019, ובהמשך גם החל מחודש יוני 2021 ואילך, אזי יש לומר שהתובעת הוכיחה את הפרת ההסכם על-ידו, וכי בידה עילה לפינוי הנתבע מן המושכר. אלא, שכמתואר לעיל הנתבע העלה טענות הגנה שונות, ובטענות אלה אדון להלן.

לא הוכח קיומו של הסכם בעל-פה

21. הנתבע, בחקירתו הנגדית, תוך הרחבה של חזית המחלוקת, בשים לב לכך שטענתו זו לא נטענה בכתב ההגנה מטעמו, העלה את הטענה, כי נחתם עמו הסכם בלחיצת כף יד, ולפיו יהיה רשאי לשכור את המושכר לכל תקופת חייו תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של \$500.

טענתו זו באה לידי ביטוי בחקירתו הנגדית כך (ראו עמוד 22 לפרוט ש' 17 - 21):

"על פי החוזה שאתה מחזיק ביד מה שחתום בחתימת כף ידי אף אחד לא יזייף ואני לא טוען לזיוף, אך בהסכם שלי בעל פה ועל ידי שתי עדים מאשטרום, מר עודד ז"ל ומר אלכס סלוצקי בטלפון, אני רשאי להישאר במבנה תמורת 500 דולר לכל החיים כל עוד אשטרום אוחזת בנכס וביום שהם מוכרים או מעבירים את הנכס הם רשאים לפנות אותי על פי מילת כבוד ללא כל שינוי של שכירות או ללא כל שינוי בעניין וכל מה שאתה אומר נכון בחוזה."

22. עדותו של הנתבע בעניין זה היא עדות יחידה של בעל דין, וככזו נדרש נימוק מדוע יש להסתמך עליה (ראו סעיף 54 לפקודת הראיות [נוסח חדש], תשל"א-1971). היות שטענת הנתבע עומדת בסתירה להסכם השכירות עליו הוא חתום ולתוספת להסכם השכירות עליה הוא חתום (ראו **נספחים 2 ו-3** לכתב התביעה), והנתבע לא תמך את טענתו זו בעדות כלשהיא, אף שלכאורה יכול היה לזמן לעדות את מר אלכס סלוצקי, שלטענתו הינו עד להסכם שנכרת בעניין זה, אזי אינני מקבל את עדותו.

23. לא רק שעדותו של הנתבע היא עדות יחידה של בעל דין, אלא שהיא גם עומדת בסתירה לתוספת להסכם השכירות עליה הוא חתום, ולכן מהווה עדות בעל פה כנגד מסמך בכתב, ובהתאם דינה של טענת הגנה זו להידחות.

אציין בהקשר זה, כי התובעת צרפה לסיכומיה תוספת נוספת להסכם, שלכאורה נחתמה בחודש אפריל 2015, אלא שתוספת זו הוגשה ללא היתר מבית המשפט וללא שהוצגה עדות בגינה, ולפיכך אתעלם ממנה בפסק הדין.

לא הוכח קיומו של אילוץ בחתימה על התוספת להסכם השכירות

24. הנתבע טוען, שאין תוקף לתוספת להסכם השכירות ואין לפעול על פיה, היות שאולץ לחתום על הסכם זה, המגלם תוספת משמעותית לדמי השכירות, אשר כמתואר לעיל, על פי טענתו הובטח לו כי יעמדו על סך של \$500 לכל תקופת חייו.



25. בהיבט של הטענה, ולפיו קיים הסכם בעל פה לכל תקופת חיי הנתבע דנתי לעיל, ובדומה יש גם לדחות את הטענה כי התוספת להסכם נחתמה תחת כפייה.
26. הנתבע בעדותו לא ציין מה היא הכפייה שנכפתה עליו, וגם בהקשר זה עדותו היא עדות יחידה של בעל דין, אשר איננה נתמכת בכל ראיה אובייקטיבית כלשהיא.
27. לאמור אוסיף, כי לטענה זו אין ביטוי בכתב ההגנה, ואף לא בכל מסמך אחר שקדם לעדות הנתבע בבית המשפט. בהתאם, טענה זו של הנתבע כלפי התובעת, ולפיה כפתה עליו תשלום דמי שכירות גבוהים, בניגוד להסכמות מהעבר, היא טענה כבושה איננה נותן בה אמון.

השפעת הקורונה על דמי השכירות

28. טענתו היחידה של הנתבע בכתב ההגנה מטעמו הייתה, כי החוב בגין דמי השכירות נצבר בשל משבר הקורונה עקב קושי להפעיל את עסקו, וכי הנתבעת לא באה בדברים עמו, כפי שראוי היה לעשות, ביחס לחובו וביחס לתשלום דמי השכירות השוטפים.
29. יש לדחות טענה זו של הנתבע, מן הטעם הפשוט שהנתבע החל לצבור חובות, ולהפר את הסכם השכירות, כך גם על פי עדותו שלו, עוד בשנת 2019, דהיינו חודשים רבים לפני שפרץ משבר הקורונה, והחלה הטלת מגבלות על הציבור. ייתכן הדבר, כי חלק מן החובות אכן קשורים במשבר הקורונה, אך די בעובדה שהנתבע הפר את הסכם השכירות במהלך שנת 2019 ולא פרע את חובותיו עד למועד הגשת התביעה, כדי לדחות את טענת ההגנה שלו בעניין זה.
30. יש לומר כי בהתאם לעדותו של מר שוכמן שמצאתי לתת בה אמון, התובעת בתקופת הקורונה באה בדברים עם שוכרי נכסים שלה, והעניקה להם הקלות נוכח המשבר (ראו עמ' 1 לפרוט' ש' 21 - 24), ואף הייתה נכונה לבוא בדברים עם הנתבע על מנת להגיע לפשרה תוך וויתורים משמעותיים, אלא שלא הושגה הסכמה בין הצדדים (ראו עמוד 16 לפרוט' ש' 10 - 22).
31. מן האמור בכתב ההגנה המתוקן (ראו סעיף 18) עולה, כי הנתבע מאשר שהתובעת הסכימה לוותר לו על חוב של 30,000 ₪, אלא שהוא לא הסתפק בכך וביקש מחילה על סכום גבוה יותר.
- גם בעדותו של הנתבע בבית המשפט (ראו עמ' 24 - 26 לפרוט'), אישר הנתבע כי התנהל משא ומתן בין הצדדים בעניין זה, וכי התובעת "באה לקראתו".
32. עולה מן האמור לעיל, כי חלק לא מבוטל של חוב הנתבע נצבר בשנת 2019 בטרם פרץ משבר הקורונה, וחלקו החל מחודש יוני 2021 שעה שהמשבר החל לדעוך. עוד עולה, כי התובעת הייתה נכונה להקל על הנתבע, כפי שעשתה עם בעלי עסקים אחרים, ולהפחית לו מסכום החובות שצבר, אך הנתבע לא הסתפק בכך. בנסיבות אלה, אין לקבל את טענות הנתבע, כי חובותיו נצברו בשל משבר הקורונה, ועל-כן אין לפנותו מן המושכר.

ליקויים במושכר

33. בעדותו של הנתבע, ובעדותו של מר מאיר לב מטעמו, עלו טענות כלפי התובעת ביחס לתחזוקת המבנה, ובפרט לגבי אי תקינות המעלית בתקופה מסויימת.
34. לטענה זו אין כל אזכור בכתב ההגנה, ומדובר גם בעניין זה בהרחבת חזית מובהקת. די בכך כדי לדחות את הטענה.



35. אך גם לגופו של שעניין לא ניתן לקבלה. מר לב העיד, כי המעלית לא פעלה כשלושה חודשים, אך לא ידע לומר מתי הייתה התקלה (ראו עמ' 20 לפרוט' ש' 11 - 26), אך בצד זאת העיד, כי שבוע לאחר שפנה לתובעת בעניין זה תוקנה התקלה (ראו עמ' 20 לפרוט' ש' 35 - 36).

36. יתר טענות הנתבע ביחס לקיומם של ליקויים במושכר, אינן נתמכות בראיות אובייקטיביות כלשהן, למעט מספר תמונות שצורפו על-ידי הנתבע, שלא ניתן ללמוד מהן, בהעדר עדות ו/או חוות דעת, על קיומם של ליקויים ו/או הזנחה של המבנה על-ידי התובעת.

37. לבסוף אומר, כי גם אם היו ליקויים במושכר כפי שטוען הנתבע, ואין כל ראייה לפניה של הנתבע לתובעת בעניין זה קודם לדיון בבית המשפט, הרי שאין בכך עילה שלא לשלם את דמי השכירות.

התביעה כנגד נתבע 3

38. התביעה הוגשה גם כנגד מר אהרון פרץ (הנתבע 3), ונרשם בעניין זה בכתב התביעה, כי הוא ערב לחובות הנתבע, אלא שעובדה זו איננה מהווה ראייה לכך שהוא מחזיק במושכר, ואיננה מקימה עילה לתביעה כנגדו לפינוי המושכר. ואכן, הנתבע 3 לא הגיש כתב הגנה, ואף אין כל טענה של התובעת כלפיו ביחס לחזקה במושכר.

לפיכך, התביעה כנגדו נדחית.

סוף דבר

39. לאור כל האמור לעיל, התביעה מתקבלת, ואני מורה על סילוק ידו של הנתבע מן המושכר.

40. ניתן בזאת צו לפיו עד ליום 02.01.2023 הנתבע יסלק את ידו מן הנכס המוגדר בהסכם בין הצדדים כך:

"שטח של כ-60 מ"ר בקומת הגג של המבנה הבנוי על המקרקעין שבמגרש 31 (חלק מחלקה 29 גוש 2790) וכן המרפסת של המבנה בשטח של 320 מ"ר (כמתואר בתשריט המהווה נספח א' להסכם השכירות)."

בנוסף יסלק הנתבע מן המושכר כל חפץ שהונח על ידו, וכל אדם הנמצא במושכר מטעמו.

41. הנתבע ישלם לתובעת שכ"ט עו"ד והוצאות משפט בסכום כולל של 10,000 ₪. ככל שסכום זה לא ישולם בתוך 30 יום מהיום יתווספו אליו הפרשי הצמדה וריבית על-פי חוק, מהיום ועד למועד התשלום בפועל.

42. התביעה כנגד נתבע 3 נדחית ללא הוצאות, היות שלא הוגש על-ידו כתב הגנה.

זכות ערעור כחוק.

ניתן היום, ט' חשוון תשפ"ג, 03 נובמבר 2022, בהעדר הצדדים.



יהודה ליבליין, שופט