

ת"פ 44671/06/23 - נועה לריח נגד מאי שמש, לירן שמש

בית משפט השלום בבת ים

תפ"מ 44671-06-23 לריח נ' שמש ואח'
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופט יגאל נמרודי
תובעת	נועה לריח
נגד	
נתבעים	1. מאי שמש 2. לירן שמש

פסק דין

הצדדים ועיקר הטענות

1. לפניי תביעה לפינוי מושכר, דירה ברחוב החרצית 12, בחולון (להלן - **המושכר**). הנתבעים שוכרים את הדירה מן המשכירים המקוריים - סביה המנוחים של התובעת - מאז שנת 2016, אז נחתם חוזה השכירות הראשון (להלן - **חוזה השכירות הראשון**). חוזה שני נחתם בשנת 2021 (ביחס למועד החתימה המדויק קיימת מחלוקת). שנת השכירות הראשונה על-פיו הסתיימה ביום 9.7.2022, ותקופת האופציה האחרונה צפויה לבוא לסיום ביום 8.7.2026 (להלן - **חוזה השכירות השני**).

2. התובעת היא הבעלים של המושכר. בעלותה היא מהעת האחרונה, לאחר רישום הזכויות על-שמה, בעקבות ירושה. את התביעה היא הגישה ביום 19.6.2023. היא טענה כי "החל מחודש מאי 2023 הפסיקו הנתבעים לשלם את דמי השכירות" (סעיף 8 לכתב התביעה), הם מסרבים להעביר שטר חוב "בערבותם הטובה של עורכי הדין ג"י וענת ברוך בסכום של 100,000 ₪ - שטר חוב זה לא ניתן, התובעים מסרבים להעביר את השטר" (סעיף 10 לכתב התביעה). כן צוין, כי בהתאם לחוזה השכירות השני היה על הנתבעים למסור למשכיר 12 המחאות בגין דמי השכירות ו"כל ניסיונות התובעת לקבל לידיה את המחאות דמי השכירות לא צלחו" (סעיף 8 לכתב התביעה). בהמשך מצוין כי "ביום 9.7.2023 מסתיימת תקופת האופציה שבהסכם השכירות - הנתבעים חרף הפרתם את הוראות הסכם השכירות ובעיקר הפרה של התחייבותם לשלם את דמי השכירות ולהעמיד בטחונות הודיעו כי הם מסרבים לפנות את המושכר והכל בנשימה אחת עם הפרתם לתשלום דמי השכירות כמתחייב והעמדת הביטחונות כמתחייב בהסכם" (סעיף 11 לכתב התביעה). בהמשך מציינת התובעת: "משהנתבעים אינם משלמים את דמי השכירות לא העמידו את הביטחונות בערבות הערבים הטובים עליהם לפנות את המושכר והנכס לאלתר" (סעיף 12 לכתב התביעה). בסעיף הבא שבה התובעת ומציינת: "הגם עילת הפינוי נולדת עם עצם הפרת ההסכם יובהר כי מועד סיום ההסכם הינו 9.7.2023" (סעיף 13 לכתב התביעה).

3. הנתבעים טענו כי פעלו בהתאם להתנהלות הנוהגת כל השנים, וכי לא נעשתה אליהם דרישה מוקדמת כלשהי בנושא אופן תשלום דמי השכירות והבטוחה. הם טענו כי סעיף הבטוחה, שכלל ערבות של זרים, נכלל בהסכם השכירות השני בטעות.
4. לאחר בחינת טענות הצדדים, העובדות, הראיות והדין הגעתי למסקנה לפיה דין התביעה להידחות. בהינתן אופי ההליך וכמצוות הוראות תקנה 82 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 "פסק הדין יהיה מנומק באופן תמציתי". טענות שלא זכו להתייחסות פרטנית נמצאו על ידי בלתי רלוונטיות להכרעה.
5. אציין, למען השלמת התמונה, כי בדיון נעשו מאמצים לקדם הסכמות בין הצדדים. הם לא נשאו פרי.

דין

6. כעולה מהאמור בסעיף 12 לכתב התביעה, הפרת הוראות הסכם השכירות השני מבוססת על שתי עילות: אי תשלום דמי שכירות, בחודשים מאי ויוני 2023; אי העמדת ביטחונות "בערבות הערבים הטובים". אי מסירה של המחאות מראש אינה נזכרת כהפרה. אניח, לצורך הדיון, כי הטיעון המתייחס להוראה חוזית זו נטען בכל זאת. כאמור, התביעה הוגשה ביום 19.6.2023, במהלך תקופת האופציה הראשונה של הסכם השכירות השני. במועד הגשת התביעה, אותה שנת אופציה לא הסתיימה, והחזזה היה למעשה בתוקף. אין די בציון העובדה כי תקופת השכירות מסתיימת ביום 9.7.2023 (כאמור בסעיף 13 להסכם השכירות השני) כדי לבסס עילת פינוי עצמאית, ואין די באמור בסעיף 11 להסכם השכירות השני, כדי לבסס עילת פינוי מכוח הפרה צפויה של הוראות ההסכם, וזאת מבלי לטעון - בבהירות - כי הפרה צפויה היא עילת הפינוי (המונח "הפרה צפויה" אינו נזכר).

עולה כי עיתוי הגשת התביעה והטיעון המעורפל בכתב התביעה נועדו לבסס טיעון שלפיו תקופת השכירות באה על סיומה בתום תקופת האופציה הראשונה של הסכם השכירות השני (ביום 8.7.2023), לא רק מחמת הפרתו הנטענת של הסכם השכירות השני, אלא ובעיקר על-יסוד הטיעון שלפיו הנתבעים לא הודיעו לתובעת על רצונם "למימוש תקופת האופציה בכתב 60 ימים קודם למועד סיום תקופת השכירות" (סעיף 3(ה) להסכם השכירות השני). לו אכן זו הייתה כוונת התובעת, היה עליה להעלות את הטענה בבהירות, באופן שהנתבעים היו יודעים מהי הטענה בפניה עליהם להתגונן. העמימות בה נוקט כתב התביעה בסוגיה זו אינה מבססת עילת פינוי נטענת. התובעת מודעת למשמעות שכלויות לאופן בו נוסח כתב התביעה, ומשמעות זו עמדה ביסוד הבקשה להגיש כתב תשובה - בקשה שנדחתה (עמ' 1, ש' 25-29; עמ' 2, ש' 4-7). סוגיה זו אפוא אינה מובאת בחשבון כטענה שמקימה עילת פינוי.

7. שלוש הוראות חוזיות - שהן מעיקרי כל הסכם שכירות - נמנעו הנתבעים מלקיים: אי מסירה של המחאות מראש; אי תשלום במועד ("חודש בחודשו בתחילת כל חודש" (סעיף 5(א) להסכם השכירות השני)); אי מסירה של בטוחה. שתי ההוראות החוזיות האחרונות מהוות הוראות עיקריות בהסכם, שהפרתן עולה כדי הפרה יסודית (סעיף 10(ה) להסכם השכירות השני)).

משוכה משמעותית עמדה לפני הנתבעים, לצורך ביסוס הגנה משפטית. הם עמדו באתגר שלפניהם, למעשה - בעצם מסירת שני הסברים (כאמור להלן), שלא התערערו לאחר חקירתו הנגדית של הנתבע 2, וזכו לתמיכה של ממש מצד התובעת עצמה, בעצם הימנעותה לבסס את טענותיה בעדות קבילה. עדות התובעת - כולה - היא עדות מפי השמועה (התובעת לא שוחחה בטלפון עם הנתבעים, לא ניהלה התכתבות עמם ונפגשה עמם פעם אחת בלבד, שניסתה להחתיים אותם על הסכם שכירות חדש; עמ' 2, ש' 19-25; היא עצמה אף לא פנתה בדרישה לקבלת המחאות מראש (עמ' 2, ש' 32-34)). עד רלוונטי, בן משפחה של התובעת (אביה), שהוא העד היחיד שיכול היה להעיד וחיוב היה להעיד מטעמה - לא העיד. המשכירים החוזיים המקוריים אינם בין החיים, והסתבר כי גם במהלך חייהם, היה זה אבי התובעת הגורם הדומיננטי שטיפל בהשכרת המושכר, ולמעשה - במעמד החתימה על הסכם השכירות השני הוא היה הגורם שנכח במעמד החתימה (ביחד עם אחיו יוסי, שהגיע מחו"ל), כשאחד מהוריו כבר לא היה בין החיים, ולגבי האחר - אם היה בין החיים - הוא לא נכח (עמ' 7, ש' 35-36; עמ' 8, ש' 1). ההסבר שמסרה התובעת, באשר להימנעותה מלהעיד אותו בהליך ("לשאלת ביהמ"ש מדוע אבי לא הגיע - אני משיבה שהוא בצפון"; (עמ' 2, ש' 31)), הוא הסבר בלתי סביר, והוא נדחה על-ידי. תמיכת התביעה בעדות בלתי קבילה, והימנעות מהעדה של עד רלוונטי וחיוני, נזקפות לחובת התובעת (ע"א 55/89 **קופל (נהיגה עצמית) בע"מ נ' טלקאר חברה בע"מ**, פ"ד מד(4) 595, 602 (1990)), ומהוות נימוק עיקרי ובסיסי ביסוד קבלת טיעוני ההגנה ודחיית התביעה.

8. **מסירת המחאות מראש וביצוע תשלום בתחילת כל חודש:** נתבע 2 העיד: "אני מאשר ששילמתי חודשיים אחורה. תמיד חודשיים אחורה כל החיים. [...] זו ההתנהלות הקבועה במשך שנים. לבקשת רוזי, היא ביקשה שאפסיק עם הצ'קים ואתן מסומן. היא ביקשה שאשלם כל חודשיים. [...] זה משנת 2020. הצ'ק האחרון שירד היה בשנת 2020" (עמ' 6, ש' 32-33; עמ' 7, ש' 1-3). לשאלה האם מסר המחאות מראש הוא השיב: "לא נתתי כי הוא רצה במזומן", "אני ואייל המשכנו באותם תנאים" (עמ' 7, ש' 24-26), והבהיר: "מעולם הוא לא ביקש ממנים צ'קים. רוזי ביקשה ממני שאתן במזומן, אמרה שזה מקל עליה. אני היה מתאים לי לתת צ'ק ולגמור עם זה" (עמ' 7, ש' 15-17). זו גרסת הנתבעים. גרסה נוגדת, כאמור - אין, שהרי אייל, אבי התובעת, לא העיד בהליך.

כיצד הסביר נתבע 2 את המשך אותה התנהלות - תשלום במזומן, במועדים מאוחרים, מבלי למסור המחאות מראש, אף שבשלב מסוים נחתם הסכם חדש - הסכם השכירות השני - שהוראותיו מורות אחרת? על כך השיב הנתבע 2 כי מבחינתו הוא ראה בהסכם השכירות השני משום "תוספת להסכם. לא הסכם חדש", "זה לא הסכם, או אופציה. המשך" (עמ' 8, ש' 22-24), וכן - "אני ואייל המשכנו באותם תנאים" (עמ' 7, ש' 26).

גם אם מקבלים את טענת התובעת, שלפיה עם חתימת הסכם השכירות השני, אם היו הסכמות בעל-פה, הן ממילא בטלות, לנוכח הוראות הסכם השכירות השני - הרי שממועד כניסתו לתוקף של הסכם השכירות השני ועד למועד שבו העלתה התובעת את טענותיה באשר לאופן התשלום - במזומן, באיחור, מבלי להמציא המחאות מראש - הרי שעד אז חלף פרק זמן ממושך ביותר, והתנהלות הצדדים במהלך תקופה זו - התנהלות של השוכרים, בהיעדר התנגדות מצד נציג המשכירים (אייל, אבי התובעת; כמו גם בהמשך, מצד התובעת עצמה - שלא שיגרה מכתב, לא יזמה שיחת טלפון או תיאמה מפגש בנושא ההפרות) - עולה כדי שינוי בהסכמה של תנאי הסכם השכירות השני (שינוי שמתייחס לאותו פרק זמן, עד אשר שבה התובעת והבהירה כי היא עומדת על הוראות הסכם השכירות השני ככתבו) (ראו: ע"א 901/90 **נחמיאס נ' קולומביה סחר ותעשייה בע"מ**, פ"ד מז(1) 252, (1993); ע"א 4956/90 **פזנז חברה לשיווק בע"מ נ' גזית הדרום בע"מ**, פ"ד מו(4) 35 (1992)). נסיבות כאמור אינן מקימות עילת פינוי.

תשלום דמי השכירות עבור חודשים מאי ויוני 2023, לאחר קבלת התביעה, בוצע בחלקו - ביחס לסכום נמוך - בדרך של קיזוז. נסיבות מלאות באשר לאותו קיזוז לא התבהרו באופן מספק. נושא זה לא עמד בבסיס הדיון, ואין מקום לבסס עליו בלבד עילת פינוי.

9. **מסירת הבטוחה עליה הוסכם:** הדרישה בהסכם השכירות השני, כי ג"י וענת ברוך יהיו ערבים - מקורה בטעות. אין ספק בכך. אין כל היגיון - משפטי או כלכלי - ששכניהם של הנתבעים, שהם עצמם שכרו נכס מהמנוחים, ישמשו ערבים להבטחת התחייבויות הנתבעים. אם לא היה מדובר בטעות - לא הייתה סיבה להימנע מלחתום על אותו שטר ערבות, שהרי עו"ד ענת ברוך - היא הערבה - הייתה חותמת על כתב הערבות, שאמור היה להיות נספח לאותו הסכם שכירות - שהיא עצמה ערכה, לבקשת אייל, אביה של התובעת. יצוין כי להסכם השכירות השני, שצורף לכתב התביעה (וגם לכתב ההגנה) לא צורף נוסח של כתב ערבות, וספק אם נערך. מי שהיה אמון על עריכת הסכם השכירות השני - אייל, אבי התובעת, לא היה מסודר. הוא ערך (בסיוע של שוכרת אחרת, שהיא עורכת דין) הסכם שכירות, בשם הוריו. מסתבר כי אחד מהוריו לא היה אותה העת בחיים. השני - אם היה בין החיים, לא הופיע במעמד החתימה, וממילא לא חתם. אייל הוא שחתום על הסכם השכירות (באופן שמעורר קשיים שונים).

על חוסר הסדר למדים גם מעצם העובדה שהנתבעת 1 - שהיא שוכרת - כלל לא נכחה במעמד החתימה על הסכם השכירות השני, והיא ממילא לא חתמה עליו בעצמה, ולא נטען כי נדרשה הייתה לחתום עליו במועד מאוחר יותר (באופן בלתי מוסבר, היא עצמה לא העידה בהליך, אך שתצהיר מטעמה הוגש והיא לא נחקרה. למעשה, ב"כ הנתבעים וויתר על תצהירה, ולא ניתן היה להפנות אליה שאלות בנושא). חוסר הסדר ניכר גם בעצם העובדה כי בהסכם השכירות השני אין התייחסות לבטוחות קודמות, שהיו שונות (ערבות של הורי הנתבע 2, והפקדה של סכום משמעותי במזומן), ולא צוין כי הן מוחזרות. עד להגשת התביעה לא באה דרישה בכתב (ואף לא בעל-פה) להמצאת אותה בטוחה, בערבות השכנים, ולא נטען כי נעשתה פנייה מסודרת בנדון. עובדה נוספת שמלמדת כי גם לשיטת התובעת הבטוחה הנזכרת בהסכם השכירות השני - שהערבים על-פיה הם אנשים זרים - מקורה בטעות, נעוצה בעובדה כי ההסכם החדש עליו ביקשה התובעת להחתיים את הנתבעים, כלל בטוחה אחרת: אותה בטוחה שהעמידו הנתבעים עם תחילת ההתקשרות עם סביה המנוחים של התובעת: ערבות של הורי הנתבע 2 (ההסכם החדש לא כלל גם דרישה להעמיד עירבון כספי כבטוחה, או לשמר עירבון שנזכר בהסכם השכירות הראשון כבטוחה נוספת גם כעת). עולה, אפוא, כי גם לשיטת התובעת - הורי הנתבע 2 הם ערבים טובים ומספקים, ולא נדרשת ערבות של זרים. נתבע 2 מסר הסבר באשר לציון שמם של השכנים כערבים, ועדות נוגדת - של אייל, אבי התובעת - לא נמסרה, על כל הכרוך והמשתמע מכך. סעיף הבטוחה הועתק למעשה מהחוזה המתייחס לשוכרים השכנים (בהסכם עם השכנים עולה כי השוכרים, שאמורים להיות עושי שטר הערבות, הם גם הערבים. עובדה זו, אף היא, מלמדת כי העתקת הסעיף להסכם השכירות השני מקורה בטעות).

נסיבות העניין אינן מקימות עילה לביטול הסכם השכירות השני ופינוי הנתבעים מן המושכר. הפתרון למצב הדברים כאמור הוא שונה. התובעת זכאית לפנות אל הנתבעים ולדרוש מהם להעמיד בטוחה מתאימה אחרת, שיש בה משום תיקון של הטעות. גם הנתבעים אחראים לאותה טעות. היה על נתבע 2 לחתום על הסכם השכירות השני רק לאחר שקרא אותו. אם היה קורא - היה מבחין מיד בטעות, שהיא בולטת ומובהקת. אין מקום לאפשר לצד אחד לחוזה לבסס עילת פינוי על-יסוד טעות כאמור, שמשותפת לשני הצדדים.

10. אשר על כן, התביעה נדחית. על אף שהתביעה נדחתה, אני נמנע מלעשות צו להוצאות לטובת הנתבעים. מצופה היה מהם לנהוג אחרת, בעת החתימה על הסכם השכירות השני. משהסתבר - בעצם הגשת התביעה - כי התובעת עומדת על קבלת הבטוחה שנזכרת בהסכם השכירות השני, מצופה היה משוכרים סבירים להעמיד בטוחה מתאימה שעולה בקנה אחד עם הוראות הסכם השכירות השני, אגב תיקון הטעות שנפלה באותו בהסכם, במיוחד כשהנתבעים יודעים מהי - גם לשיטת התובעת - בטוחה מתאימה (שהרי התובעת גילתה דעתה, בבהירות, באשר לאופייה של בטוחה כאמור, במסגרת טיוטת ההסכם ששיגרה אליהם, כאמור בכתב ההגנה). אין באמור בפסק-דין זה כדי לקבוע כי הנתבעים פטורים ממסירת בטוחה. משגילתה התובעת דעתה כי היא אינה מסכימה עם המשך השכירות ללא העמדת בטוחה, נכון יהיה להמציא בטוחה מתאימה - בתוך זמן סביר, שאם לא כן תהא פתוחה לפני התובעת הזכות לשוב ולעתור בתביעה חדשה (מסקנה זו יפה גם ביחס לאופן תשלום דמי שכירות: באמצעות מסירה מראש של המחאות, בהתאם למועדים המוסכמים). כאמור, בנסיבות העניין יישא כל צד בהוצאותיו.

התיק ייסגר.

המזכירות מתבקשת לשלוח העתק מפסק הדין אל ב"כ הצדדים.

5129371

ניתן היום, י"ט תשרי תשפ"ד, 04 אוקטובר 2023, בהעדר הצדדים.