

ת"פ 61193/11/23 - חברת קדישא גחש"א ראשון לציון נגד ישראל יעקב דדון

בית משפט השלום בראשון לציון

תפ"מ 61193-11-23 חברת קדישא גחש"א ראשון לציון נ' דדון
לפני כבוד השופטת כרמית בן אליעזר
תובעת חברת קדישא גחש"א ראשון לציון
ע"י ב"כ עוה"ד מתן חמו
נגד ישראל יעקב דדון
נתבע

פסק דין

1. תביעה שהגישה התובעת לפינוי מושכר.

אין חולק, כי ביום 15.11.2022 נחתם בין הצדדים הסכם שכירות, מכוחו שכר הנתבעת מהתובעת נכס מקרקעין שבבעלותה ברח' חלוצי יסוד המעלה 8 בראשון לציון (להלן: המושכר).

תקופת השכירות לפי הסכם השכירות היא ל - 12 חודשים, מיום 15.11.2022 ועד ליום 14.11.2023, וניתנה לשוכר תקופת אופציה שנקבעו התנאים למימושה. על פי הסכם השכירות, התחייב השוכר לשלם דמי שכירות בסך ₪ 7,000 לחודש, באופן שנקבע בהסכם ונקבעו בטוחות אותן עליו למסור למשכירה.

לטענת התובעת, הנתבע לא עמד בתנאי הסכם השכירות, לא שילם את דמי השכירות (למעט החודשיים הראשונים), לא הפקיד את הבטוחות הנדרשות ועוד.

התובעת הוסיפה וטענה, כי תקופת השכירות הסתיימה, מבלי שהשוכר עמד בתנאים למימוש האופציה (מסירת הודעה בכתב למשכירה לפחות 4 חודשים לפני סיום תקופת השכירות) והנתבע לא פינה את המושכר, ולפיכך עתרה לפינוי.

2. דין התביעה להתקבל.

אין למעשה מחלוקת, כי תקופת השכירות עפ"י הסכם השכירות הסתיימה, והסכם השכירות לא חודש, ולפיכך על השוכר לפנות את המושכר.

3. בכתב ההגנה שהוגש מטעמו לא העלה הנתבע כל טענה המקימה לו הגנה מפני תביעת הפינוי.

אציין, כי בתיק זה ניתן פסק דין בהעדר הגנה, אשר בוטל, לאחר שהגיש הנתבע בקשה לביטולו. עורכת הדין שייצגה את הנתבע בבקשה לביטול פסק הדין שוחררה מייצוג, והנתבע טען כי אין בידיו להציג הגנה ראויה בהעדר ייצוג משפטי. הנתבע הוסיף וטען, כי בידיה של עורכת הדין כל המסמכים והראיות המוכיחים את טענותיו.

4. אלא, שבטענות אלו אין כדי לסייע לנתבע.

ראשית, במישור הדיוני, ב"כ הנתבע הגישה בקשה לשחרור מייצוג עוד ביום 18.2.2024, ובעקבות זאת האריך בית המשפט לנתבע את המועד להגשת כתב הגנה עד ליום 12.3.2024 (יום לפני המועד שהיה קבוע לדיון). אזכיר, כי מדובר בתביעה לפינוי מושכר, אשר על פי התקנות אמורה להיקבע לדיון בתוך 60 יום מיום הגשתה (30 יום להגשת כתב הגנה ו-30 יום לאחר מכן לקביעת הדיון), ושבעניינינו התעכב הדיון בה בשל כך שהנתבע לא הגיש כתב הגנה, ולפיכך ניתן פסק דין בהעדר הגנה. עוד אציין, כי בית המשפט ביטל את פסק הדין לפני משורת הדין, לאחר שקבע כי כתב התביעה הומצא כדן.

בנסיבות אלו, היה על הנתבע להיערך ולהתגונן מפני התביעה, ולא מצאתי הצדקה לדחות עוד ועוד את בירור התיק בשל מחדליו הדיוניים.

5. שנית, וחשוב מכך, במישור המהותי - כפי שציינתי לעיל - הנתבע למעשה לא הציג - אף לא בבקשה לביטול פסק הדין ובדיון לפני - כל טענה אשר מצדיקה אי פינוי המושכר. הנתבע טען, כי השקיע בנכס מאות אלפי ₪, וכי מנכ"ל התובעת התחייב לפינוי כי סכומים אלו יקוזזו מדמי השכירות שבהם הוא חייב.

טענות אלו של הנתבע הן טענות בעל פי כנגד מסמך בכתב - שכן בהסכם השכירות אין זכר לטענה שהשקעות במושכר יקוזזו מדמי השכירות, ואף ההיפך הוא הנכון - נקבע באופן מפורש האופן בו על הנתבע לשלם את דמי השכירות (בשיקים - סעיף 7.1 להסכם) ואף נקבע במפורש כי בכל מקרה לא יהיה השוכר רשאי לקזז סכום כלשהו מדמי השכירות (סעיף 8.7 להסכם).

הטענות אף לא הוכחו ולו בדוחק, משלא הוצג כל מסמך התומך בהן - כל תכתובת או אסמכתא כלשהי לביסוסן.

ההיפך הוא הנכון. הוגשו מטעם התובעת תכתובות בין הנתבע לנציג התובעת (נספח 2 לתשובת התובעת לבקשה לביטול פסק דין) המעידות על כך שהנתבע היה מועד לחובתו לשלם את דמי השכירות, לכך שהוא מאחר בתשלומם, ותכתובות בהן מבקש הנתבע דחיות וארכות להפקדת השיקים אותם מסר על חשבון דמי השכירות. בשום שלב בתכתובות אין זכר לטענת הנתבע כי הוא לא היה אמור לשלם את דמי השכירות בשל הסכמה כזו או אחרת אליה הגיע עם מנכ"ל התובעת בדבר קיזוזים כאלו או אחרים. אלא להיפך.

6. מעבר לכל אלו, הרי שגם אילו היה מקום להכיר בטענות כספיות כלשהן של הנתבע, אין בכך כדי לסייע לו

בענייננו, שעה שתביעת הפינוי לא הוגשה בשל אי תשלום דמי השכירות אלא בשל תום תקופת השכירות. כאמור, תקופת השכירות לפי ההסכם הסתיימה ביום 14.11.2023 ולא הווארכה. הנתבע לא טען, ולו ברמז, כי הודיע לתובעת על מימוש האופציה וכי עשה כן בתנאים שנקבעו בהסכם (בכתב, ארבעה חודשים מראש - סעיף 4 להסכם השכירות) ומכאן, שללא קשר לטענותיהם הכספיות ההדדיות של הצדדים, היה עליו לפנות את המושכר עם תום תקופת השכירות על פי ההסכם.

7. לאור האמור אני מקבלת את התביעה וקובעת כי על הנתבע לפנות את המושכר ולהחזיר את החזקה בו לתובעת כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, וזאת עד לא יאוחר מיום 1.4.2024, שאם לא כן תהיה התובעת רשאית לפעול על פי כל דין לפינוי.

הנתבע יישא בהוצאות התובעת בגין האגרה ובשכר טרחת עו"ד בסך 7,500 ₪.

למען הסר ספק מובהר, כי פסק דין זה אינו מכריע בטענותיהם הכספיות ההדדיות של הצדדים ואלו שמורות להן להליך עתידי, ככל שימצא מי מן הצדדים לנקוט בו.

המזכירות תמציא העתק מפסק הדין לצדדים בדחיפות.

זכות ערעור כחוק.

ניתן היום, ד' אדר ב' תשפ"ד, 14 מרץ 2024, בהעדר הצדדים.