

ת"פ 46255/09/22 - טרזה בליליוס נגד פוד א.ת. שירותי מזון בע"מ

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 46255-09-22 בליליוס ואח' נ' פוד א.ת. שירותי מזון בע"מ ואח'
ת"א 24594-08-21 שם תיק ללא שמות חסויים
תיק חיצוני:

לפני תובעים	כבוד השופט גד ארנברג
נגד נתבעים	
1. טרזה בליליוס ע"י ב"כ עוה"ד	
2. אליהו ג'ורג' בליליוס ע"י ב"כ עוה"ד	
3. דן בליליוס ע"י ב"כ עוה"ד	
1. פוד א.ת. שירותי מזון בע"מ ע"י ב"כ עוה"ד	
2. אסף אספרסו בר בע"מ ע"י ב"כ עוה"ד	

פסק דין פינוי ופסק חלקי בענין הכספי

מדובר ב- 2 תביעות האחת, לפינוי מושכר- בתיק 46255-05-22 והשניה, לתשלום דמי שכירות- בתיק 24954-08-21.

המושכר נמצא בבניין המצוי ברח' שלומציון המלכה 18 ירושלים הידוע כגוש 30035 חלקה 73 (להלן הנכס)

בין הגשת הסיכומים לבין מתן פסק דין זה, ניתן פסק דין בת"א 50197-07-18 על ידי חברתי כב' השופטת הירשפלד. בת"א 50197-07-18 הנ"ל נתבעו התובעים (שטוענים לזכויות של דייר מוגן) והנתבעים, על ידי בעל הנכס לפנות את הנכס, לתביעה זו צורפו הנתבעים גם כצד ג'. הבעלים של הנכס, הפטריארכיה הארמנית תבעה את פינוי הנכס שהושכר בדירות מוגנת לעזרא בליליוס ז"ל עוד בשנת 1967. בפסק הדין הורתה כב' השופטת הירשפלד בין היתר כי על הנתבעים (בתיק שבפני) לפנות את הנכס. הנתבעים פינוי את הנכס, אמנם הצדדים חלוקים בשאלה האם פינו כפי שצריך, אם לאו (בהתייחס לסגירת חורף) ואולם אין מקום להכריע בהליך זה בשאלה זו שכן זו לא השאלה שהועלתה בהליך זה. בהליך שבפני הוגדר המושכר ממנו התבקש הפינוי לפי הסכם השכירות כך: "**חנות אחת בשטח 70 מ² ועוד יציע בשטח 10 מ²**". אין מחלוקת ששטחים אלה פונו. ככל שהתובעים טוענים שהיה על הנתבעים לפנות גם את קירו החורף, שאין ספק שהוא מבנה זכוכית שאינו מחובר פיזית לנכס, עליהם להגיש תובענה נפרדת בעניין.

אין צורך איפוא ליתן פס"ד בענין הפינוי שכבר בוצע. כאמור, אין בקביעה שהפינוי מהמושכר בוצע כדי לקבוע דבר לענין הזכות של התובעים או החובה של הנתבעים לפנות את קירו החורף.

המחלוקת שנותרה היא המחלוקת הכספת בענין דמי השכירות.

עמוד 1

התובעים טוענים כי לפי הסכם השכירות היה על הנתבעים לשלם דמי שכירות של \$ 6,500 לחודש בתוספת מע"מ כאשר שער הדולר לא יפחת מ 4 ₪ לדולר, היינו, דמי השכירות שהיו אמורים להיות משולמים הם 26,000 ₪ + מע"מ לחודש, התשלום הוא לכל רבעון מראש.

בפועל, טוענים התובעים כי הנתבעים לא שילמו את דמי השכירות כסדרם, לא שילמו עבור כל רבעון מראש וקיזזו בתקופת הקורונה תשלומים מבלי שניתנה הסכמה לכך או מעבר לסכום שהוסכם. טענת התובעים היא כי נותר חוב של 456,953 ₪ הנובעים מסכום חסר של 254,180 ₪ לתקופה שמחודש ינואר 2019 ועד הגשת התביעה וסכום נוסף של 202,653 ₪ עבור התקופה שממועד הגשת התביעה (10/8/21) ועד תום תקופת השכירות לפי ההסכם (31/8/22).

יש לציין כי בכתב התביעה נטען לסכומי חוב גבוהים יותר אולם בתצהיר עדות ראשית תוקנו הסכומים לסכומים המפורטים לעיל.

הנתבעים טוענים כי לתובעים אין כל זכות בנכס, הנכס הושכר בדירות מוגנת למר עזרא בליליוס ז"ל ומשעה שהוא נפטר פקעה זכות הדיירות המוגנת.

לגופו של חוב טוענים הנתבעים כי הם סיכמו בפירוש עם התובעים על הנחה בתשלום דמי השכירות לתקופת הקורונה הסיכום היה עם מלכי (העד שהעיד מטעם התובעים) ועם אלי בליליוס. לטענתם מר אלי בליליוס עצמו העיד בתיק 50197-07-18 הנ"ל כי התובעים הסיכמו לתת הנחת קורונה משמעותית לכל העסקים. לגבי אי תשלום בשנת השכירות שקדמה להגשת התביעה טענו הנתבעים כי בשל תביעת הפטריארכיה לפינוי התובעים ולפינויים שלהם חששו שאם ישלמו לתובעים יאלצו לשלם שוב לפטריארכיה וימצאו עצמם משלמים כפל שכירות.

נחקרו בפני מנהל חטיבת הנדל"ן של קבוצת בליליוס מר מלכיאל מנדלאיל (להלן "מלכי") מטעם התובעים, התובעים עצמם לא העידו, ומר אמנון זבדצקי הנתבע 3 מטעם הנתבעים.

מלכי העיד כי הוא ניהל את חטיבת הנכסים של קבוצת בליליוס עוד בתקופה בה מר עזרא בליליוס ז"ל היה חי והוא זה שהיה מעורב בכל הקשור להשכרת נכסי הקבוצה, כולל הנכס נשוא הליך זה. הוא גם זה שטיפל בגביית דמי השכירות. בעדותו אישר כי עד הקורונה שולמו דמי השכירות כסדרם. (עמוד 4 שורה 6)

הפיגורים החלו לדבריו בתקופת הקורונה. לטענתו לא היתה הסכמה כלשהי ליתן פטור או הנחה מדמי השכירות בתקופת הקורונה. יש לציין כי עדותו בענין זה לא היתה לגמרי ברורה בצד אחד, אישר שהוסכם על הנחה ואולם מיד הבהיר שלא מדובר בהנחה אלא בעזרה תזרימית. (עמוד 4 שורות 14-16). יש לציין עוד שעדותו זו סותרת עדות מפורשת שנתן בליליוס בתיק 50197-07-18 הנ"ל לפיה "**הסכמנו לתת הנחת קורונה משמעותית לכל העסקים הסכמנו לתת הנחה**". העד מלכי לא ידע לתת הסבר ולא יכול היה להתייחס לאמירה זו וכאמור בליליוס עצמו בחר שלא להעיד בתיק זה. יש עוד לציין שטענת העד מלכי לפיה לא היו שום סיכומים לגבי הנחות בתקופת הקורונה נסתרת גם מתוך התכתבות הווטסאפ שצורפה לתצהירו של הנתבע 3 ממנה עולה בבירור שהיתה הסכמה על הנחה בתקופת הקורונה, אף אם לא ברור ממנה מה בדיוק היה הסיכום.

ניתן איפוא לקבוע כי העד מלכי לא דייק בעדותו לפיה, לא היה שום סיכום על הנחה לתקופת הקורונה, **היה גם היה סיכום.**

לגבי הסיכום שהיה העיד הנתבע 3 כי מדובר היה בהסכמה על פטור מתשלום בתקופה בה היה צורך לסגור את העסק באופן גורף ו- 50% הנחה בתקופה בה ניתן היה לבצע משלוחים ("טייק אווי"), כאמור העד צירף לתצהירו התכתבות ווטסאפ ואולם ממנה עולה כי, ככל הנראה, גם הנתבע לא דייק בעדותו. מתוך התכתבות הוטסאפ עולה כי כיון שהתובעים משלמים 50% מדמי השכירות לפטריארך הם הסכימו לתת הנחה רק של 50% כך שהם לא יקבלו את חלקם בדמי השכירות ואולם החלק של הפטריארכיה ישולם (ראה נספח לתצהיר של נתבע 3 התכתבות מיום 19/3/20).

בנוסף צורפה לתצהירו של הנתבע 3 גם טבלה שלטענתו נערכה ונשלחה אליו ממלכי וגם ממנה עולה לכאורה שהיתה הסכמה על מתן הנחה וכן פריסת תשלומים (אין בה חיוב לחודשים אוקטובר ונובמבר והסכום לחודשים הקודמים חולקו לתשלומים)

הנתבע 3 לא התחייס בתצהירו לתשלומים שלאחר הקורונה ואולם טענתו היתה שכיוון שהוגשה תביעה של הפטריארכיה לפינוי התובעים, אין להם זכות לגבות תשלומים. עולה מכאן כי הנתבע למעשה לא חלק על טענת התובעים לאי ביצוע תשלומים כסדרם ממועד הגשת התביעה של הפטריארכיה.

לאור כל האמור לעיל המסקנות הינן כדלקמן:

1. לגבי תביעת הפינוי, יש לקבלה ולמעשה לקבוע כי הנכס כבר פונה (בכפוף לאמור לעיל לגבי סגירת החורף). כמו כן, ברור שלאחר יום 31/8/22 לא היה עוד מקום להישארות הנתבעים במקום שכן הסכם השכירות שלהם היה מיום 18/2/2012 עד 31/8/2022 ולא היה כל הסכם כתוב לגבי הארכת המועד.

2. לגבי דמי השכירות, על פי קביעת בית המשפט בתיק 50197-07-18 יש לדחות את טענת הנתבעים לגבי עצם זכותם של התובעים לגבות את דמי השכירות. התביעה לסילוק ידם של התובעים ולשלילת זכויות הדיירות המוגנת שלהם נדחתה, ומשכך, הם היו זכאים לגבות את דמי השכירות

3. באשר לגובה דמי השכירות שלא שולמו, כמאור מתוך המסמכים וכן מעדותו של בליוס בתיק 50197-07-18 עולה כי היה סיכום למתן הנחה בעת הקורונה. מתוך המסמכים, ושלא כפי שטען הנתבע 3, הסיכום לא היה על פטור מוחלט לתקופת הסגירה ופטור של מחצית לתקופת ה"טייק אווי". הסיכום ככל הנראה היה להנחה של 50% בתקופות בהם היה המקום סגור לגמרי. אמנם לא היה ברור מהי תקופת הסגירה המוחלטת ואולם ברור שהיא לא עלתה על 5 חודשים.

לפיכך דמי השכירות שעל הנתבעים לשלם הם כדלקמן:

עמוד 3

א. עד תחילת הקורונה- אין חוב. (עמוד 4 שורה 6 - עדות מלכי)

ב. בתקופת הקורונה יש להפחית מתשלום דמי השכירות סכום של 70,200 ₪ (סכום זה נובע מ 5 חודשי סגירה לפי 50% דמי שכירות).

ג. לאחר תום תקופת הקורונה ועד מועד הגשת התביעה דמי השכירות המלאים. וכן עד מועד הפינוי בפועל.

ד. מתוך הסכומים שיתקבלו יש להפחית את הסכומים ששולמו על ידי הנתבעים והיתרה שתתקבל היא סכום החוב.

הצדדים יגישו תחשיב לחוב שיעשה לפי הפרמטרים הנ"ל (רצוי תחשיב מוסכם ואין סיבה שלא יהיה כזה). בהעדר הסכמה יגיש כל צד את תחשיבו תוך 10 ימים וינתן פס"ד.

לסכום החוב שיתקבל יש להוסיף את הוצאות התובעים וכן שכ"ט עו"ד בשיעור 10% + מע"מ מהסכום שיתקבל סכום זה כולל גם את שכר הטירחה בגין תביעת הפינוי שהתקבלה ובוצעה. התיק יובא לעיוני עם קבלת התחשיבים ולא יאוחר מיום 1/1/24 למתן פסק דין סופי בעניין דמי השכירות.

ניתן היום, ו' טבת תשפ"ד, 18 דצמבר 2023, בהעדר הצדדים.