

ת"פ 30577/08/22 - חנה חלי אבידן נבות נגד יאיר אלבז

בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 30577-08-22 אבידן נבות נ' אלבז ואח'
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופטת עדנה יוסף-קוזין
תובעת	חנה חלי אבידן נבות ע"י ב"כ עוה"ד
נגד	
נתבעים	1. יאיר אלבז ע"י ב"כ עוה"ד 2. אלבז חמרי בנין (ד.י.) בע"מ ע"י ב"כ עוה"ד

פסק דין

הליך זה נפתח כתביעה לפינוי מושכר שבירורה התייתר בשל פינוי המושכר לאחר הגשת התביעה, בספטמבר 2022. נותר להכריע בסוגיית הוצאות המשפט.

המושכר נושא התביעה הוא חנות בקומת קרקע בבית משותף ברחוב ויצמן 25 בנתניה ("המושכר"). בין הצדדים נחתם הסכם שכירות בשנת 2011, לתקופת שכירות בת 12 חודשים החל מ-1.4.2011, והארכה לשנתיים נוספות כאופציה עד ליום 31.3.2014. לאחר מכן, הצדדים לא חתמו על הסכם שכירות נוסף, והסכימו בעל פה, בחודש אפריל בכל שנה, על התנאים להמשך השכירות.

טענות התובעת

לטענת התובעת, נתבע 1 לא העביר לה המחאות באפריל 2022, על אף פניותיה. ביום 11.5.2022 התקיימה פגישה בין הצדדים, אך למחרת, לטענתה, הודיעה לנתבע 1 כי אינה מסכימה להצעתו להפחתת דמי השכירות, ולכן עליו לפנות את המושכר. לטענתה, נתבע 1 התרצה והסכים, וביום 24.5.2022 ביצע העברה של דמי השכירות לחודש מאי 2022, אך לא העביר את ההמחאות ליתרת השנה. לטענתה, נתבע 1 ביקש שתחתום על הסכם חדש. התובעת לא הסכימה לחתום על הנוסח שהועבר אליה וביקשה שיועברו אליה ההמחאות, אך נתבע 1 הודיע כי אם לא תחתום על ההסכם לא יעביר את ההמחאות. לכן, לטענתה, ביום 21.6.2022 באת כוחה שלחה לנתבע 1 מכתב התראה טרם דרישת פינוי.

ביום 10.7.2022 נשלח מכתב תגובה מב"כ הנתבעים ובו נטען כי הנתבעים מסכימים לשלם את דמי השכירות אך התובעת סירבה לקבלם. לטענת התובעת, בהמלצת באת כוחה, התקיימה הידברות בין הצדדים שלא הניבה הסכמות. ביום 17.7.2022 שלחה ב"כ התובעת מכתב לב"כ הנתבעים ובו תזכורת להסדרת התשלומים, וביום 26.7.2022 שלחה ב"כ התובעת מכתב נוסף בו עמדה על דרישת התובעת לפינוי המושכר.

לטענת התובעת, ביום 28.7.2022 שלח ב"כ הנתבעים מכתב ובו ניסיון להסביר את מחדל אי העברת דמי השכירות וטענות חדשות. ביום 31.7.2022 שלחה ב"כ התובעת תגובה, על פיה התובעת מתכוונת לנקוט בהליכי פינוי. לטענת התובעת, ביום 2.8.2022 העביר הנתבע 2,961 ש"ח, ולטענתה מטרת התשלום הייתה, כביכול, לקבל את הסכמת התובעת לקבל סך של 7,000 ש"ח למשך ארבעה חודשי שכירות. לטענתה, לא הסכימה לכך. אף על פי מכתביו של ב"כ הנתבעים וההתכתבויות הובהר שדמי השכירות הם 4,039 ש"ח לחודש.

טענות הנתבעים

לטענת הנתבעים, בשנת 2022 דנו הצדדים במכירת המושכר לנתבעת 2, וביום 27.2.2022 הוסכם כי אם המושכר לא יימכר לנתבעת 2, הסכם השכירות המקורי יוארך ב- 5 שנים נוספות. לטענתם, מכירת המושכר ירדה מהפרק והצדדים ניהלו מו"מ בנוגע להארכת תקופת השכירות. לטענתם, נתבעת 2 קיימה את מזכר ההבנות שהוסכם עם התובעת ביום 11.5.2022, על פיו נתבעת 2 תמשיך לשכור את המושכר תמורת 1,000 ש"ח לחודש בחודשים מאי עד יולי 2022, תמורת 2,500 ש"ח לחודש בחודשים יולי עד ספטמבר 2022, ותמורת 4,039 ש"ח לחודש החל מאוקטובר 2022. בשל הודעת התובעת כי היא מתחרטת ולאור היחסים הטובים, נתבעת 2 שילמה את דמי השכירות שדרשה התובעת לחודש מאי 2022 בסך 4,039 ש"ח, ושלחה נספח הארכה חתום ושיקים עתידיים, אך התובעת סירבה לקבלם.

לטענת הנתבעים, התובעת דרשה דרישות חדשות בחוסר תום לב כתנאי לקבלת התשלום: ערבות אישית והפקדת פיקדון כספי בסך 25,000 ש"ח. לטענתם, נתבעת 2 עמדה על זכותה להישאר במושכר בהתאם למזכר ההבנות ממאי 2022, עד לחודש אוקטובר 2022.

דין

טענות הנתבעים, לפיהן הוסכם בין הצדדים כי נתבעת 2 רשאית להמשיך לשכור את המושכר 5 שנים נוספות, עד שנת 2027, לא הוכחו. הנתבעים צרפו התכתבות (לטענתם ב- Whatsapp, אך אין היא נחזית ככזו), שאין בה להוכיח טענתם. גם אין מדובר במסמך חתום על ידי הצדדים (נספח 5 לכתב ההגנה). כמו כן, טענו הנתבעים כי נוהל מו"מ לגבי הארכת השכירות, טענה הסותרת את האמור בהתכתבות לעיל בה נכתב כי השכירות תמשך על פי "**החווה הקיים בסכום ובהצמדה כפי שמופיעים בחווה**".

מזכר ההבנות מיום 11.5.2022, אשר לטענת הנתבעים הוסכם מול התובעת, צורף לכתב ההגנה (נספח 6), וגם בו אין להוכיח כי הייתה הסכמה בין הצדדים, שכן מדובר במסמך עם שרבוט בכתב יד, שלא ברור תוכנו. כמו כן, אין מחלוקת בין הצדדים ביחס לעובדה, לפיה התובעת חזרה בה מההבנות מיום 11.5.2022, יום למחרת, ונתבע 1 אף שילם דמי שכירות עבור חודש מאי 2022 שלא על פי מזכר ההבנות (1,000 ש"ח), אלא תשלום מלא (4,039 ש"ח). יש קושי בטענת הנתבעים, לפיה נגרמו להם נזקים, שכן סירוב התובעת הובא לידיעת נתבע 1 יום למחרת, מה גם שטענה לנזקים אין בה כדי להוכיח הסכמה להמשך השכירות.

נוסף לכך, נספח הארכה מיום 1.6.2022, אשר צורף לכתב ההגנה (נספח 8), ואשר לטענת הנתבעים נשלח לתובעת עם שיקים שסירבה לקבל, לא משקף הסכמה להמשך שכירות ל- 5 שנים, כפי שטענו הנתבעים שהוסכם עוד ביום 27.2.2022.

טענת הנתבעים כי הם היו זכאים להחזיק במושכר עד אוקטובר 2022 בהתאם למזכר מיום 11.5.2022, אף היא לא הגיונית, שכן סתרו טענתם כי על פי המזכר הם זכאים לשכור את המושכר החל מחודש אוקטובר 2022 בדמי שכירות בסך 4,039 ש"ח.

אף ההתכתבויות שצורפו לכתב התביעה ולתגובת הנתבעים מיום 24.10.2022 מלמדות כי הנתבעים סרבו לדרישות התובעת, לא העבירו לתובעת המחאות מראש כדרישתה, ולא ענו לטענות שהועלו במכתבי בא כוחה. (נספחים 10-14 לכתב התביעה).

סיכומו של דבר, הצדדים לא הגיעו להסכמות ביחס להמשך שכירות המושכר. התובעת ונתבע 1 ניסו להגיע להבנות בחודש מאי 2022, אך הדבר לא הסתייע. בחודשים יוני-יולי 2022 הנתבעים החזיקו במושכר מבלי לשלם דמי שכירות כפי שדרשה התובעת, והם ניסו, תוך כדי החזקתם במושכר, להגיע להסכמות שיטיבו עמם מול התובעת, ללא הצלחה.

התביעה דן הוגשה ב- 14.8.2022, והנתבעים פינו את המושכר ב- 29.9.2022. אין שחר לטענת נתבע 1, לפיה אין נגדו עילת תביעה, שכן נתבע 1 הוא בעל מניות ודירקטור יחיד בנתבעת 2, כאמור בנסח נתבעת 2 מרשם החברות, שצורף לכתב התביעה (נספח 1), והוא שהיה בקשר עם התובעת בקשר לשכירות נתבעת 2 את המושכר, ולפיכך בעל דין רלבנטי.

הנתבעים עשו דין לעצמם והמשיכו להחזיק במושכר ללא הסכמת התובעת וללא תשלום דמי שכירות. הגשת התביעה דן היא שהובילה בסופו של יום לפינוי המושכר. לכן, מקובלת עלי טענת התובעת כי על הנתבעים לשלם לה את הוצאותיה בשל הצורך להגיש תביעה זו.

התובעת צרפה חשבונית, לפיה שילמה לבאת כוחה 5,000 ש"ח בגין שכ"ט והוצאות שליחות. החשבונית לתשלום בגין יתרת חוב התובעת לבאת כוחה היא בסך 4,853 ש"ח, המהווים יתרת שכר טרחה והוצאות שליחות ואגרה. כמו כן, צורפו חשבוניות בגין תשלום השליחויות והאגרה לרשם החברות. לפיכך התובעת הוכיחה תביעתה להוצאות בסך 9,853 ש"ח.

סוף דבר

הנתבעים ישלמו לתובעת, ביחד ולחוד, ובתוך 30 יום, הוצאות בסך של 9,853 ש"ח, בצירוף אגרת בית משפט בסך 706 ש"ח. לסכומים אלה יצורפו הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד הגשת התביעה.

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים ותסגור את התיק.

ניתן היום, י' תמוז תשפ"ג, 29 יוני 2023, בהעדר הצדדים.