

ת"פ 37987/05/23 - אסיאל בע"מ נגד שרון קטאש

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 37987-05-23 אסיאל בע"מ נ' קטאש
לפני כבוד השופט טל פישמן לוי
התובעת: אסיאל בע"מ
נגד
הנתבעת: שרון קטאש

פסק דין

פתח דבר

1. לפני תביעה שהגישה התובעת כנגד הנתבעת, במרצה דרישה לפינוי ולסילוק ידה של הנתבעת מהמושכר - חנות בת 2 קומות לממכר כלי בית וסכינים, המצויה ברחוב שבזי 30 בעיר תל אביב, וידועה כגוש 6929 חלקה 8 תת חלקה 9 (להלן: "המושכר" או "החנות").
2. התובעת היא הבעלים של המושכר.
3. הנתבעת היא השוכרת אשר מפעילה את בית העסק שלה מהמושכר.
4. ביום 24.3.2014 נחתם הסכם שכירות בין הצדדים לתקופה בת שלוש שנים, קרי עד ליום 31.5.2017. בהתאם להסכם זה, דמי השכירות החודשיים הועמדו על סך של 10,937 ₪. בנוסף, ניתנו תקופות אופציה להארכת ההסכם עד ליום 31.5.2019 וכן נקבע מנגנון להעלאת דמי השכירות בתקופות ההארכה הנוספות. לאחר מועד זה, נחתמו בין הצדדים מפעם לפעם נספחי תוספת להסכם המאריכים את תקופת השכירות.
5. נספח הארכת השכירות האחרון נחתם ביום 9.11.2022 ובו נקבע כי תקופת השכירות הנוכחית תסתיים ביום 30.11.2023, כאשר דמי השכירות הועמדו על סך של 14,700 ₪ + מע"מ.
6. בין הצדדים קיימת מחלוקת בדבר מועד סיום תקופת השכירות וגובה דמי השכירות אשר מופיעים בנספח הארכת השכירות האחרון, וכן באשר למעמדו של נספח זה לאור טענות להסכמות אחרות שניתנו בעל פה בהתאם לנוהג מחייב. מחלוקת אלה הביאו את התובעת להגיש תביעתה המבוססת על טענות להפרות יסודיות של הסכם השכירות בין הצדדים, הפרות אשר מקימות לה, לטענתה, את הזכות לדרוש את ביטול ההסכם ופינוי הנתבעת מהמושכר.
7. עוד ייאמר, כי לנתבעת קיים חוב עבר בגין דמי שכירות שטרם שולמו.

תמצית טענות הצדדים

טענות התובעת

8. בכתב תביעתה טוענת התובעת כי הנתבעת מפרה באופן יסודי את הסכם השכירות שנחתם בין הצדדים,

עמוד 1

והדבר בא לידי ביטוי באי תשלום דמי שכירות ואי פרעון חוב עבר. לטענת התובעת, במשך למעלה מ-7 חודשים לא שילמה הנתבעת את חובה, והוא מסתכם בסך של כ-130,000 ₪.

9. על אף התראות חוזרות ונשנות לא פרעה הנתבעת את חובה ולא פינתה את המושכר.

10. התובעת מפנה לסעיף 5 לנספח התוספת האחרון עליו חתמו הצדדים, תוך שהיא מציינת כי אי תשלום חוב העבר, אי תשלום דמי השכירות או אי תשלום ועד הבית מהווים הפרה יסודית של ההסכם ומקנים לה את הזכות לקבל פסק דין בהסכמה לסילוק ידה של הנתבעת מהמושכר.

11. מוסיפה התובעת ומעלה, כי אף בן זוגה של הנתבעת לא הכחיש בעדותו בבית המשפט כי לא שולמו דמי השכירות וחוב העבר, למעט תשלום בסך 10,000 ₪.

12. התובעת דוחה את טענות הנתבעת לפיהן קיימות הסכמות בעל פה בין הצדדים, הסכמות אשר נוגדות את האמור בנספח החתום. לעמדת התובעת, אשר נתמכת בפסיקה אליה הפנתה, מסמך בכתב נהנה מעליונות ולא ניתן לסתור אותו עם טענות שבעל פה. משכך, נספח התוספת הכתוב גובר על טענות שבעל פה שהוצגו על ידי הנתבעת. עוד מוסיפה התובעת, כי בהתאם לנספח התוספת, כל שינוי בתנאי השכירות יקבל תוקף רק אם הצדדים הסכימו עליו בכתב.

13. בהקשר זה מדגישה התובעת, כי מערכת היחסים בין הצדדים הוארכה בנספח חדש בכתב בכל עת בה הסתיימה תקופת השכירות, ועל כן טענות הנתבעת לנוהג מחייב אינן מתיישבות עם התנהלות הצדדים כפי שהייתה עד כה.

טענות הנתבעת

14. ראשית טוענת הנתבעת, כי קיים הסכם שכירות מחייב אשר מסתיים רק ביום 30.11.2023, ופינויה המוקדם מהנכס יגרור אחריו נזקים רחבי היקף לה ולסובבים אותה. הנתבעת מדגישה, כי היא שוכרת את הנכס מזה כ-15 שנים ברציפות ולאורך כל שנות פעילותה השקיעו היא ובן זוגה מאמצים, משאבים והשקעות מרובות בעסק, לרבות בינוי, פיתוח, פרסום ושיווק בהיקף של מאות אלפי שקלים.

15. הנתבעת מדגישה, כי בין הצדדים פערי כוחות כלכליים ומשפטיים אדירים, שכן התובעת עתירת ממון ונכסים, היא בעלת הכשרה משפטית וניסיון רב בהשכרת מאות נכסים מניבים.

16. לשיטת הנתבעת, במהלך תקופת השכירות הארוכה התגבש בין הצדדים נוהג אשר הפך למחייב עם השנים, לפיו זמן ניכר בטרם סיומה של כל תקופת שכירות, מנהלים הצדדים משא ומתן בתום לב על הארכת תקופת השכירות והעלאה מתונה בדמי השכירות, באופן שמאפשר לנתבעת להמשיך ולהתפרנס בכבוד.

17. הנתבעת טוענת, כי התובעת התנהלה בחוסר תום לב כאשר החתימה אותה על נספח בנוסח אחיד ומקפח ובו עלייה דרמטית בדמי השכירות - מסכום של 12,800 ₪ לסכום חודשי של 14,700 ₪, דהיינו עלייה של כ-15%.

18. מוסיפה הנתבעת, כי היא ובן זוגה נתנו אמון במנהל התובעת, ואכן בסמוך לחתימת נספח ההארכה ניהלו הצדדים משא ומתן ממושך והנתבעת אף שילמה 10,000 ₪, דבר המעיד על קיומן של הבנות בין הצדדים. במסגרת ההדברות שנוהלה, התגבשה בין הצדדים הסכמה מתוקנת לפיה תקופת השכירות תעמוד על שלוש שנים מיום 1.12.2022, במהלך ישולמו דמי שכירות בגובה של 14,200 ₪ בצירוף מע"מ ובהצמדה למדד. חרף גיבוש ההבנות, בחרה הנתבעת לחזור בה מהסכמתה והגישה תביעה זו.

19. עוד טוענת הנתבעת, כי במקרים דומים בעבר ניאותה התובעת להסכים לפריסת תשלומים שהצטברו על פני תקופה קצרה, וסירובה כעת לפריסה קצרה דומה מהווה חוסר תום לב.
20. לשיטת הנתבעת, מעשיה ומחדליה של התובעת, לרבות ביטולו של הסכם השכירות טרם זמנו, דרישתה לסילוק ידה של הנתבעת וסירובה לכבד את ההסכמה המתוקנת, מהווים הפרה יסודית של מכלול ההסכמות וניסיון להתעשר שלא כדין על חשבון הנתבעת, לשם השכרת הנכס לשוכר חליפי. לפיכך, התובענה הוגשה בשל מניעים פסולים והיא מהווה שימוש לרעה בהליך משפטי.

דין והכרעה

21. כאמור, התובעת מצדה עומדת על סיום תקופת השכירות לאלתר בשל החובות האמורים המהווים הפרה יסודית של הסכם השכירות ומקנים לה את הזכות לדרוש את פינוי המושכר. הנתבעת מנגד, סבורה שבין הצדדים קיים נוהג מחייב אשר הופר על ידי התובעת, וכי יש לדחות את התביעה בשל חוסר תום הלב של התובעת.
22. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות שהוגשו על ידי הצדדים, בחנתי את העדויות שנשמעו במהלך הדיון שהתנהל בפניי ושקלתי את נסיבות העניין, הגעתי לכלל מסקנה לפיה יש לקבל את התביעה ולהורות על פינוי המושכר. יחד עם זאת, מצאתי לנכון לקבוע את מועד הפינוי ליום 10.10.2023, וזאת מן הטעמים שיפורטו מטה.
23. ראשית יאמר, כי אין מחלוקת בין הצדדים בדבר קיומו של חוב עבר ואי תשלום דמי השכירות במלואם ובמועדם.
24. ממכלול הראיות אשר נפרשו בפניי עולה, כי אכן קיים נספח חתום מחייב אשר לפיו נקבעו תנאי השכירות. משנחתם מסמך זה, הרי שהוא מצוי במעמד עליון על פני ההסכמה בעל פה הנתענת על ידי הנתבעת. הסכמה זו לא הוכחה בפני ברמה הנדרשת ובאופן שיכול להקנות לה בכורה על פני הנספח הכתוב. לפיכך, איני מקבלת את טענותיה של הנתבעת באשר לנוהג מחייב בעל פה אשר גובר על נספח התוספת האחרון שנחתם בין הצדדים. להשקפתי, ככל שאכן היה נוהג מחייב בין הצדדים, הרי שהדבר היה מאיין קיומו של הסכם חתום בכתב, והצדדים שניהם לא היו רואים בו כל צורך. שעה שמדי תקופת שכירות היו הצדדים חותמים על נספח חדש להסכם, ובדרך זו מאריכים את משך השכירות, הרי שלפנינו מסמך בכתב המעיד על דרך ההתקשרות, ולא רק נוהג בעל פה.
25. עוד אוסיף, כי סירובה של התובעת לאפשר לנתבעת לפרוס כעת את חובה על פני מספר תשלומים, בניגוד למקרים דומים בעבר, אינה מעידה בהכרח על חוסר תום לב, ואין לנתבעת זכות קנויה לפריסה כאמור. עצם העובדה שהתובעת ניאותה בעבר ללכת לקראת הנתבעת, אינה מחייבת אותה לעשות כן גם בעת הזו, בשים לב לכך שלא הוכח כי הייתה הסכמה ברורה או מחייבת לפריסה.
26. על אף האמור לעיל, אני נוטה לקבל את טענות הנתבעת לפיהן לתביעה זו לא קדם משא ומתן כן וענייני וכי התובעת לא ניאותה להידברות בין הצדדים בלב פתוח ובנפש חפצה.
27. בנוסף, מדובר בתקופת שכירות ארוכה שנמשכה כ-10 שנים (ההסכם שצורך לכתב התביעה נושא תאריך 2014) במהלך ניהלו הצדדים מערכת יחסים חוזית, אשר בצדה ציפיה והסתמכות מצד הנתבעת להמשך קיום ההתקשרות ולהמשך הפעלת החנות.

28. בשים לב לטענות הנתבעת לנזקים רחבי היקף ולתלות הברורה בחנות לשם מחייתה ופרנסתה, כמו גם לצורך בהתארגנות ובאיתור נכס חדש. לאור קיומו של מלאי עסקי, וכן בשים לב לתקופת החגים ולמיקום ולעיסוק המושכר ובהתבסס על הנימוקים שהובאו לעיל, מצאתי לנכון לדחות את מועד הפינוי בחודשיים ולאפשר לנתבעת להישאר בנכס עד ליום 10.10.2023 בשעה 13:00.
29. יובהר, כי הישארותה של הנתבעת בנכס עד למועד זה כפוף לתשלום מראש של דמי השכירות בגין החודשים עד למועד הפינוי.
30. על אף האמור, וכמשאלת לב, מוצע לצדדים לבוא בדברים ביניהם ולקבוע מועד פינוי בהסכמה ובהבנות, על מנת למזער את הנזקים ככל שניתן ובכדי לפתור את המחלוקות בשלום ובנועם. ככל שלא יגיעו הצדדים להסכמה כאמור, יעמוד מועד הפינוי הנזכר לעיל בעינו.
31. סיכומי של דבר, בבואי לאזן בין האינטרסים השונים של הצדדים כפי שהוצגו מעלה, אני רואה לנכון לדחות את מועד פינוי הנכס עד ליום 10.10.2023, זאת לאור תקופת ההתקשרות ארוכת השנים ובשים לב להשקעות הנטענות בחנות, כמו גם לניסיון למזער עד כמה שניתן את הנזק אשר צפוי להיגרם לנתבעת מפינוי מיידי של הנכס.

סוף דבר

32. התביעה מתקבלת.
33. ניתן בזאת צו לפיו על הנתבעת לפנות את המושכר מושא התובענה - חנות בת שתי קומות לממכר כלי בית וסכינים, המצויה ברחוב שבזי 30 בעיר תל אביב, וידועה כגוש 6929 חלקה 8 תת חלקה 9 (להלן: "המושכר") - ולהשיבו לתובעת כשהוא ריק מכל אדם וחפץ השייך לה או למי מטעמה, וזאת לא יאוחר מיום 10.10.2023 בשעה 12:00.
34. עד ליום 16.8.2023 תפקיד הנתבעת את דמי השכירות החודשיים בסך כולל של 33,800 ₪ + מע"מ עבור תקופת הישארותה בנכס עד למועד הפינוי (שכר דירה מיום הדיון ועד למועד הפינוי). ככל שלא יופקד סכום זה, צו הפינוי ייכנס לתוקף באופן מיידי.
35. יובהר כי תביעה זו עניינה בפינוי המושכר בלבד, כאשר את טענותיהן הכספיות של הצדדים, לרבות נזקים, קיזוזים והתחשבנויות אחרות, רשאים הצדדים להביא בהליך נפרד בפני הגורם הרלוונטי.
36. לאור תוצאות ההליך, הנתבעת תישא בהוצאות התובעת בסך של 5,766 ₪ + מע"מ אשר ישולמו תוך 45 ימים.

ניתן היום, כ"ג אב תשפ"ג, 10 אוגוסט 2023, בהעדר הצדדים.