|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית משפט השלום באשקלון** | | |
|  | | |
| תא"ח 12917-05-16 בן שושן נ' אבירם | | 17 יול 2016 12917-05-16 |
|  | | |
| **השופטת** | סבין כהן | |
|  | | |
| **תובעים** | יחיאל מיכאל בן שושן ע"י עו"ד מימון אביטן | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **נתבעים** | אלכסנדר אבירם | |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|  |

1.לפניי תביעה לפינוי מושכר, במסגרתה עותר התובע לפנות את הנתבע ממושכר, דירה שבבעלות התובע.

2.התובע, הינו בנה של הגב' חווה בן שושן (להלן גם "האם" או "המנוחה"), שעמה נכרת על ידי הנתבע הסכם שכירות, לפיו השכירה הגב' בן שושן לנתבע דירה שבבעלותה, המצויה ברחוב השיטה 1/1 שדרות, גוש 1899, חלקה 20 (להלן:- "הדירה" או "המושכר"), על פי הסכם שכירות מיום 10.9.09.

הסכם השכירות נחתם לתקופה של שנה, כשנקבעו בו שבע תקופות אופציה נוספות, בנות שנה כל אחת.

3.התובע טוען, כי הוא רכש את הדירה מאת אמו על פי הסכם מכר משנת 1994 וכי הוא הבעלים של הדירה. בינתיים, נפטרה אמו של התובע והוא דורש את פינוי הדירה בעילות כדלקמן:

* על פי טענת התובע, בעת שנחתם הסכם השכירות, נדרש הנתבע להמציא ערב, אשר יערוב למילוי התחייבויותיו על פי הסכם השכירות. ערב זה לא הומצא עד היום.
* הנתבע לא שילם את דמי השכירות החל מיום 1.10.15 וגם לא הודיע 10 ימים קודם למועד זה על כוונתו לממש את תקופת האופציה החלה החל ממועד זה.
* הנתבע שכר את הנכס על מנת שישתמש בו לכל מטרה חוקית, כאשר על מנת לעשות כן, היה על הנתבע לקבל רשיון עסק כחוק, או כל אישור נדרש מאת הרשויות. הנתבע לא קיבל רשיון עסק והוא מנהל במקום עסק בניגוד לתב"ע החלה. 4.הנתבע כופר בכל טענותיו של התובע. לטענת הנתבע, לא ברור האם התובע הוא יורשה החוקי של הגב' בן שושן והאם הוא אמנם בעליה של הדירה, שכן, אם אמנם הוא בעליה של הדירה, לא ברור מדוע לא נרשם ככזה במשך למעלה מעשרים שנה, מאז רכישת הנכס.הנתבע טוען, כי הדרישה לערב נעוצה בטעות ומעולם לא נדרש להמציא ערב כאמור.עוד טוען הנתבע, כי עוד עובר להשכרת הדירה על פי הסכם השכירות הנוכחי, הושכרה הדירה לבעלי עסקים, כשלדירה צמודה דירה נוספת, שאף היא מושכרת לבעלי עסק.באשר להארכת תקופת השכירות משיב הנתבע, כי מעולם לא הודיע לאם על הארכת תקופת השכירות בכתב ואם אמנם עומד התובע על הארכה בכתב, הרי שניתן לראות במכתב בא כוחו של הנתבע, אשר השיב לפניות התובע, משום הארכה בכתב של תקופת השכירות.הנתבע טוען, כי הציע לשלם את דמי השכירות לתקופת האופציה המתחילה ביום 1.10.15, אך האם והתובע סירבו לקבל את דמי השכירות. גם בשיחות בין באי כוח הצדדים עלתה הצעה דומה, אך זו לא נענתה.הנתבע ציין, כי יהא אף מוכן להפקיד את דמי השכירות בקופת בית המשפט, בניכוי מס במקור, על פי דין, לגבי כל תקופת השכירות.הנתבע טוען, כי תביעה זו נולדה בדרישת התובע להעלות את שיעור דמי השכירות ל- 2,000 ₪. נוכח סירובו של הנתבע ועמידתו על קיום תנאי ההסכם, הודיע התובע, כי ירדוף את הנתבע ויחפש כל סיבה על מנת לבטל את ההסכם. 5.הצדדים נחקרו על תצהיריהם שצורפו לכתבי הטענות ואף נחקר עובדו של הנתבע, אשר העיד בנוגע לשיחה ששמע בין התובע ובין הנתבע, בה ביקש התובע להעלות את שיעור דמי השכירות, שאם לא כן יעמוד על פינוי הנכס.הצדדים סיכמו טענותיהם בעל פה בתום הדיון. 6.לאחר ששמעתי את הצדדים, הגעתי לכלל מסקנה, כי דינה של התביעה להידחות ואף מצאתי מקום להוסיף ולציין, כי ראוי היה לה לתביעה זו, כי לא היתה מוגשת. 7.מלכתחילה, נחתם הסכם השכירות בין המנוחה ובין הנתבע, כאשר האם המנוחה מציגה עצמה כבעלת הדירה ואף חשבונות הארנונה ביחס לנכס היו על שמה. הנכס עודנו רשום על שמה של האם במשרדי חברת עמיגור, שם מתנהל רישום הזכויות בנוגע לנכס.התובע הציג הסכם מכר לפיו נמכר הנכס על ידי האם לו ולגב' אילנה בן שושן בשנת 1994.לאחרונה, שלח התובע לנתבע מכתב, ת/2, אשר לו צורף יפוי כוח בלתי חוזר, לפיו ייפתה הגב' בן שושן את כוחו של עו"ד יפרח, להעביר את הנכס על שם הנתבע והגב' אילנה בן שושן.לאור יפוי הכוח האמור, נחה דעתי, כי אכן התובע זכאי להיות הבעלים של הנכס, אם כי מסכימה אני עם הנתבע, כי ככל שהדבר נוגע אליו, הוא לא יכול היה להיות בטוח, עד להמצאת יפוי הכוח האמור, כי אכן מדובר בנכס של התובע.הנתבע אף ציין, כי לאור טענות אלו ואחרות שעלו, פנה הנתבע אל התובע בסמוך לכריתת ההסכם עם האם והנתבע נתן הסכמתו המלאה לכך שההסכם נערך עם האם, כך ששכל שהדבר נוגע לנתבע עצמו, האם היתה ברת הסמכא להתקשר בהסכם ולקבוע את תנאיו.התובע אף הוא אישר בעדותו, כי סיכם עם אמו, כי עד ליום מותה, היא אחראית להשכרת הנכס ולקבלת דמי השכירות. 8.כפי שהדבר עולה מהראיות ומהעדויות, התובע, ככל הנראה, חזר ארצה בשלהי שנת 2014, לאחר שהות ממושכת בחו"ל והוא שיגר ביוזמה שלו, בשמו ובשם האם, מכתב אל הנתבע, בראשית חודש דצמבר 2014,בו מודיע התובע לנתבע, כי מאחר ולא נמסרה הודעה על ניצול תקופת האופציה, מגיע ההסכם לסיומו. במכתב זה הועלתה טענה נוספת, לפיה הנתבע לא עמד בהתחייבותו לתוספת בדמי השכירות.הנתבע השיב למכתב זה באמצעות בא כחו, כי כבכל שנה נמסרה הודעה על מימוש האופציה והנתבע בפועל ממשיך לשכור את הנכס. באשר לגובה דמי השכירות, ציין הנתבע, כי הוסכם על קיזוז של 50 ₪ בחודש, כנגד תשלום ששילם התובע עבור דלת שהתקין בנכס. לאחר שהצדדים הוסיפו להתכתב בעניין, הסתדרו העניינים ביניהם, התובע ציין בעדותו, כי עשה זאת לבקשת אמו, שברחמנותה, ביקשה להאריך את ההסכם למשך שנה נוספת (עמ' 4 לפרוטוקול למטה). 9.לקראת תום תקופת השכירות הנוספת, ביום 20.8.15, שוב שלח התובע מכתב אל הנתבע, בשמו ובשם האם ובמכתב נאמר, כי בהמשך לפניות מהשנה הקודמת, לאחר שהנתבע לא הסדיר את נושא רשיון העסק ובשים לב לכך שהוא פתח דלת לא חוקית בנכס, על הנתבע לפנות את הנכס. למכתב זה השיב הנתבע באמצעות בא כוחו, במכתב שנשלח ביום 21.9.15.יצויין, כי מכתב זה צורף על ידי התובע, כשהוא כולל רק את מלל המכתב ונשמט ממנו חלקו העליון של המכתב, הנושא את שם משרדו של עורך הדין ותאריך המכתב, אך המכתב במלואו צורף על ידי הנתבע. ישנה חשיבות רבה לצירוף מכתב זה במלואו, שכן על פי כתב התביעה, אחת מעילות הפינוי הינה, כי לא נמסרה הודעה כדין על הארכת תקופת השכירות, בעוד שממכתב זה ניתן ללמוד, כי נמסרה הודעה בעל פה, וכן נמסרה הודעה במכתב האמור.התובע למעשה לא מכחיש זאת. התובע העיד:**"ש: למה באוקטובר אמך אמרה תביא כסף ואני הגעתי, היא הסכימה לקבל מאוקטובר אח שלך התקשר אליך ואתה אמרת לאמא לא לקחת כסף.ת:נכון, אתה בעצמך אמרת שאמי לא בנויה להסכמים, אשה בת 84 ואז כבעל הבית, כשהסכמתי לעוד שנה אמרתי לה אם את לוקחת שכר דירה זה אומר שאת מסכימה לעוד שנה, זו דירה שלי ואני לא מסכים."** אותה שיחה עם האם עלתה כבר במכתב מיום 21.9.15, דהיינו במועד החוזי למסירת הודעה על מימוש תקופת האופציה וגם התובע עצמו ראה בקבלת התשלום, ללא מסירת הודעה כתובה, כהסכמה למימוש תקופת האופציה. 10.מעבר לאמור, גם לשיטתו של התובע וגם אם הנתבע ידע, כי התובע הוא הבעלים של הנכס, התובע נתן הסכמתו המלאה להתקשרות מול האם במסמך נ/1, שבו ציין הנתבע: "נא שלח מכתב בבקשה המאשר את הסכמתך לכך שאמך הגבי חווה בן שושן מייצגת אותך בקשר להשכרת הדירה הנ"ל וכן רשאית לגבות שכ"ד."לכך השיב התובע: "בהסכמתי המלאה." 11.הגב' בן שושן והנתבע נהגו לאורך השנים להסתפק בהודעה בעל פה באשר לניצול תקופת האופציה. איני סבורה, כי העובדה שהתובע שב ארצה יש בה כדי לשנות מנוהג זה, בפרט כאשר במשך כל אותה תקופה, התובע לא חזר בו מההסכמות שניתנו והוא אף טרח לציין על גבי המכתבים ששלח, כי הם נשלחים גם על ידי הגב' בן שושן.איני רואה כל מניעה לכך שבהסכמה, יסטו הצדדים מהוראות ההסכם. הוכח שאמנם כך ארע במקרה דנן ולכן יש לקבוע, כי נמסרה הודעה כדין על ניצול תקופת האופציה. 12.מכאן טוען התובע, כי דמי השכירות לא שולמו ולכן על הנתבעת לפנות את הנכס.כפי שהדבר צוטט מעלה, הנתבע עצמו מאשר בפה מלא, כי אסר על אמו לקבל את דמי השכירות. ב"כ הנתבע אף ביקש להפקיד את התשלום לחשבון בנק, כפי שהדבר עולה ממכתב בא כוח הנתבע מיום 21.9.15 ובכתב ההגנה מטעמו שב על נכונותו לשלם את דמי השכירות, ולא מצאנו, עד למכתבו של ב"כ התובע, אשר נכתב לפני ימים אחדים (ביום 14.7.16), כי ניתנה הסכמה לקבל את דמי השכירות.לפיכך, אין לקבוע, כי הנתבע הפר את תנאי ההסכם בכך שלא שילם עד כה את דמי השכירות.13.אציין, כי בכתב הגנתו ובמהלך הדיון האחרון ציין הנתבע, כי הוא מבקש לנכות מדמי השכירות מס במקור.אין בכוונתי לדון בשאלות חבותם של הצדדים במיסוי בשים לב לכך שאין מדובר בסוגיה שהינה חלק מההליך שלפניי והצדדים ינהגו בעניין זה לפי הוראות החוק, כאשר מצאתי מקום להעיר, כי המצאת אישור על ניכוי מס במקור יכולה בוודאי לפתור את המחלוקת, בפרט בשים לב להחלפת זהותו של המשכיר.**מובן, כי לאור נכונות התובע לקבל עתה את דמי השכירות, על הנתבע לשלמם לאלתר, על מנת שלא תקום לתובע עילת תביעה חדשה** (אציין, כי במהלך סיכומיו ביקש הנתבע למסור שיק לבית המשפט ובית המשפט אמר לנתבע, כי אם ישנה נכונות לקבלת הסכום, אין צורך בהתערבות בית המשפט).על מנת להסיר מחלוקות, הייתי מציעה, ככל שהתובע מסרב לקבל את השיק עתה, כי הנתבע ימסור את השיק לבא כוח התובע (גם אם השיק לפקודת התובע עצמו). 14.עילת התביעה הנוספת נוגעת לעצם השימוש שעושה הנתבע בנכס.הנכס משמש את הנתבע למטרות עסקיות.הוכח, כי המשכירה ידעה שהנכס משמש למטרות עסקיות וגם השוכר הקודם השתמש בנכס למטרות עסקיות.התובע מאשר זאת, אך לטענתו, היום, העיריה מערימה קשיים במקרה של העברת הזכויות בנכס.התובע לא תמך טענותיו באסמכתא כלשהי וגם לא מצאתי, כי העיריה מתנגדת בדרך כלשהי לשימוש שנעשה בנכס. כפי שהוכח מתוך תשלומי המסים של השוכר הקודם, הרי שהעיריה מחייבת בתשלומי ארנונה לפי השימוש בפועל בנכס ואף גבתה מנתבע לפי טענתו אגרות בגין שילוט.יש להניח, כי אם העיריה היתה מתנגדת לשימוש שנעשה בנכס היתה פועלת כלפי הנתבע וכן היתה פועלת כלפי שוכר הדירה סמוכה, שאף הוא עושה שימוש מסחרי בדירה הסמוכה.מכל מקום, כלפי המשכיר, לא הוכח, כי מדובר בהפרת הסכם, שעה שמטרת השכירות הוסכמה בזמן חתימת ההסכם ואם חל שינוי במדיניות העיריה, היה מקום להביא מדיניות זו לפני הנתבע ולפני בית המשפט. 15.אשר לעילה האחרונה, אי המצאת ערב.עילה זו, מוטב היה לה לו לא נטענה.מצויין אנו ערב תקופת השכירות האחרונה. המשכירה בפועל, כך משתמע, ויתרה על המצאת ערב ולגופו של עניין, הנתבע אף נתן הסכמתו בהליך שלפניי להמצאת ערב.ויתורה של האם המנוחה על המצאת ערב משתמע מתוך העובדה שבמשך שנים לא עמדה המשכירה על המצאתו של ערב כזה ולא הוכח, כי אמנם עמדה על המצאת ערב, שעה שזה לא הומצא משנת 2009 ולא הוכחה כל פניה של המשכירה בעניין, שיש בה כדי לסתור את טענת הנתבע לויתור. היות שכך, טענת התובע מהווה עמידה שלא בתום לב על זכות חוזית, שמשתמע לגביה שהמשכירה ויתרה עליה והיא אינה מהווה מכל מקום הפרה יסודית של הסכם השכירות. 16.לאור האמור, משדחיתי את טענות התובע, דין התביעה להידחות.בשולי הדברים ועל מנת להסיר מחלוקות נוספות בעניין, מצאתי מקום להתייחס לשלוש סוגיות נוספות שעלו במהלך הדיון.
  + ראשית, ניתנה התייחסות התובע לכך שההסכם נחתם על ידי אמו הקשישה, תוך עושק של האם.טענה זו לא הוכחה ולמעשה, על פניו, את האם ליוו ילדיה ואף התובע נתן את ברכתו להסכם, כך שגם אם האם לא היתה צלולה (ולא כך השתמע מתוך העדויות, אלא היפוכם של דברים), בוודאי אין התובע יכול לבוא בטענות בעניין זה.
  + התובע ציין מספר פעמים, כי דמי השכירות נותרו דמי השכירות מהתקופות הראשונות של ההסכם, אך לא כלל זאת כחלק מעילת התביעה. נראה, כי תשובתו של הנתבע בעניין זה הניחה את דעתו של התובע ולכן לא חזר עליה.
  + ובאותו הקשר, הדלת אותה התקין הנתבע (ושבגינה לטענתו לא הועלו דמי השכירות), היא דלת שלטענת הנתבע הותקנה במקום הראוי לה. עיריית שדרות, ככל הנראה טוענת טענותיה לעניין דלת נוספת שהותקנה דווקא על ידי קודמיו של הנתבע. מובן כי אם דלת זו נבנתה בחריגה, יש להסדיר את החריגה ועל הנתבע, על אף היותו שוכר של הנכס, לאפשר הסדרת החריגה, שגם הוא מסכים, כי היא לא ראויה וראוי, כי התובע יציג לפניו את תכניות ההיתר, על מנת שתושג הסכמה בעניין. 17.סוף דבר, התביעה נדחית.התובע ישא בהוצאות הנתבע בסכום של 2,000 ₪. ניתן היום, י"א תמוז תשע"ו, 17 יולי 2016, בהעדר הצדדים.