



## **בית משפט השלום בתל אביב - יפו**

**ת"א 53375-11-18 ברון ואח' נ' תגליון בע"מ ואח'**

**לפני כבוד השופט עדי הדר**

**התובעים והנתבעים שכנגד:**  
**1. אסתר יהודית ברון**  
**2. רישרד ברון**

**נגד**

**הנתבעת והתובעת שכנגד:**  
**תגליון בע"מ**

### **פסק דין**

לפני ביהמ"ש תביעה של שוכרים נגד המשכירה ותביעה שכנגד.

#### **כתב התביעה**

1. התובעים (להלן: "**השוכרים**") הגישו ביום 22.11.18 כתב תביעה נגד המשכירה ובו ביקשו לאכוף הסכם שכירות, לחלופין לבטלו ולחלופי חלופין, שינוי חלקי של הסכם השכירות.

#### **הגשת בקשה לסעדים זמניים**

2. התובעים הגישו בצוותא חדא בקשה לסעד זמני. כבוד השופט אריאל צימרמן נתן מספר החלטות ביניים לגבי אופן הדיון בבקשה.

#### **הדיון הראשון**

3. ביום 3.1.19 התקיים הדיון הראשון. כבוד השופט צימרמן דן בבקשה לסעדים זמניים. לאחר הדיון ביהמ"ש פרסם החלטתו בה קבע שלא היה בבקשה ממש וחייב השוכרים בהוצאות.

#### **הגשת כתב הגנה וכתב תביעה שכנגד**

4. ביום 14.1.19 הגישה המשכירה כתב הגנה וכתב תביעה שכנגד. בכתב ההגנה, המשכירה טענה כי למרות ויתורים נכבדים מצידה, השוכרים הם אלה שהפרו ההסכם וציינה כי הגישה נגדם תביעה לסילוק יד, היא התביעה בתא 30702-12-18 (להלן: "**תביעת הפינוי**"). בכתב התביעה שכנגד המשכירה ביקשה לחייב השוכרים לשלם לה הסך של 357,511 ₪.

#### **הגשת כתב הגנה שכנגד**



## **בית משפט השלום בתל אביב - יפו**

**ת"א 18-11-53375 ברון ואח' נ' תגליון בע"מ ואח'**

5. ביום 4.3.19 השוכרים הגישו כתב הגנה שכנגד בו טענו כי בעלי הנכס דרשו מהמשכירה לסלק ידה מהנכס עקב אי תשלום דמי השכירות ו"בעוז רוחה היא מפנה אצבע מאשימה" אליהם.

### **הדיון השני**

6. ביום 30.4.19 התקיים הדיון השני, הפעם לפני מותב זה. ביהמ"ש קבע תזכורת פנימית לצורך קבלת עדכון לגבי תוכן פסק הדין שלטענת הצדדים אמור להתקבל תוך זמן קצר בתביעת הפינוי שהמשכירה הגישה נגד השוכרים.

### **בקשה לתיקון כתב התביעה**

7. ביום 29.5.19 השוכרים הגישו פסק הדין בתביעת הפינוי מיום 21.5.19 וביקשו במסגרת הודעת עדכון ארכה להגשת כתב תביעה מתוקן. ביהמ"ש הורה לשוכרים להגיש בקשה לתיקון כתב התביעה. הבקשה הוגשה ביום 1.6.19. ביום 25.6.19, לאחר שביהמ"ש עיין בתשובה ובתגובה לתשובה, הוא התיר תיקון כתב התביעה תוך חיוב השוכרים בהוצאות.

### **כתב התביעה המתוקן**

8. בכתב התביעה המתוקן שהוגש כטיוטא לבקשה לתיקון כתב התביעה, השוכרים ביקשו לחייב המשכירה בתשלום הסך של 300,000 ₪.

### **כתב הגנה מתוקן**

9. המשכירה הגישה כתב הגנה מתוקן ביום 17.7.19.

### **מיצוי הליכים מקדמיים והגשת ראיות השוכרים**

10. ביהמ"ש קבע ביום 27.9.19 כי מוצו הליכים מקדמיים ונתן צו להגשת ראיות. השוכרים הגישו ראיותיהם, לאחר שביקשו וקיבלו שתי ארכות, ביום 14.11.19. המשכירה ביקשה ביום 1.12.19, לאחר קבלת תצהירי השוכרים, למחוק סעיפים ולמשוך נספחים מראיות השוכרים. ביהמ"ש קבע הבקשה לדיון.

### **הדיון השלישי**

11. ביום 2.1.20 התקיים הדיון השלישי. ביהמ"ש קבע לאחר דיון שלא לפרוטוקול, כי אם לא תושגנה הסכמות, יתקיים דיון נוסף, בכל סעיפי הבקשה.

### **הדיון הרביעי**



## בית משפט שלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-53375 ברון ואח' נ' תגליון בע"מ ואח'

12. ביום 20.1.20 התקיים הדיון הרביעי. ביהמ"ש נתן תוקף של החלטות להסכמות הצדדים. במהלך הדיון התברר שישנן תביעות שטריות שהוגשו ע"י המשכירה וביהמ"ש קבע תזכורת פנימית לבדיקת הגשת בקשה לאיחוד שמיעת התובענות.

### הדיון החמישי

13. ביום 11.5.20 התקיים הדיון החמישי, לאחר שביהמ"ש נאלץ לדחות מועד קיומו, מספר פעמים עקב תקופת החרום שהוכרזה. ביהמ"ש נתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה **"ההכרעה במחלוקת החוזית כאן תהיה יפה לגבי התביעות השטריות שתלויות ועומדות כיום ובשים לב להצהרת האוחזת בשטרות שלא יוגשו יותר שטרות, ההכרעה בתובענה כאן תחול גם על שטרות שטרם הוגשו"**. כמו כן, ביהמ"ש דחה מועד מתן ההחלטה לעניין הטענה להשתק פלוגתא למועד מתן פסק הדין.

### הגשת כתב הגנה מתוקן

14. ביהמ"ש קיבל ביום 19.7.20 בקשת השוכרים להגשת כתב הגנה שכנגד מתוקן.

### השלמת הגשת הראיות

15. השוכרים הגישו שוב ראיותיהם ביום 17.8.20 והמשכירה, לאחר שביקשה וקיבלה ארכה, ביום 20.10.20.

### הדיון השישי

16. ביום 16.11.20 התקיים הדיון השישי. ביהמ"ש קבע מועד לשמיעת הראיות, סדר נחקרים וקצב זמני חקירה.

### הדיון השביעי

17. ביום 31.12.20 התקיים הדיון השביעי במתכונת של ישיבת פישור לפני כבוד השופט אילן רונן. לא הושגה הסכמה.

### הדיון השמיני

18. ביום 3.1.21 התקיים הדיון השמיני. נחקר עד השוכרים מר אבי אלעזם (להלן: **"אבי"**), השוכר, בנו של השוכר מר אדיר ברון (להלן: **"אדיר"**) ומנהל המשכירה מר עדי מוסקוביץ (להלן: **"עדי"**).

### הגשת סיכומים



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-53375 ברון ואח' נ' תגליון בע"מ ואח'

19. רק ביום 18.3.21 הגיע תמליל הדיון שהוקלט וביהמ"ש נתן צו להגשת סיכומים. השוכרים הגישו סיכומיהם כתובעים, והמשכירה כתובעת שכנגד, ביום 8.4.21. הצדדים הגישו סיכומיהם כנתבעים ביום 26.4.21.

### דיון והכרעה

20. על ביהמ"ש להכריע בסוגיות שלהלן:

האם המשכירה הפרה ההסכם הראשוני והסכם ההבנות, נהגה בחוסר תום לב, הציגה מצגי שווא על גבול המרמה, מנעה רווח עתידי ועשתה עושר שלא כדין והאם הוכח נזק כסכום התביעה?

האם קם השתק פלוגתא מכח פסק הדין בתביעת הפינוי?

האם השוכרים הפרו ההסכם ולכן חבים יתרת דמי שכירות, דמי שכירות נוספים בגין שטחים שלטענת המשכירה השתלטו עליהם, דמי ניהול, חובות שוטפים, הוצאות התאמת המושכר ופיצוי מוסכם?

**האם המשכירה הפרה ההסכם הראשוני והסכם ההבנות, נהגה בחוסר תום לב, הציגה מצגי שווא על גבול המרמה, מנעה רווח עתידי ועשתה עושר שלא כדין והאם הוכח נזק כסכום התביעה?**

21. השוכרים מנו מסעיף 69 לכתב התביעה המתוקן הטענות שלהלן:

המשכירה הפרה ההסכם הראשוני והסכם ההבנות, נהגה בחוסר תום לב, הציגה מצגי שווא על גבול המרמה, מנעה רווח עתידי ועשתה עושר שלא כדין.

22. כאמור לעיל, השוכרים הגישו בצוותא חדא עם הגשת תביעתם בקשה לסעדים זמניים.

כבוד השופט צימרמן תאר המסכת העובדתית בהחלטה מיום 3.1.19:

המשכירה "היא שוכרת של מבנה בן שלוש קומות ברח' גיבורי החיל 1 ביבנה, שיש לו מתחם חניה סגור בשער. המבקשים (השוכרים –ע.ה.), בני זוג המנהלים רשת גני ילדים בעיר יבנה, התקשרו ביום 23.7.2018 עם המשיבה לשכירת הקומה השניה בבנין, לשם הפעלת פעוטון, לתקופה של שנתיים. שיפוצים בוצעו להכשרת המקום כגון, והוא נמסר למבקשים בחודש אוגוסט 2018.

2. מאז כריתת ההסכם, רבו המחלוקות בין הצדדים. המבקשים אינם משלמים מזה זמן את דמי השכירות, בטענות שונות. מחלוקת נתונה ביניהם באשר לשימוש בחניה: בהסכם צוין כי תתאפשר כניסת ההורים למתחם החניה, ככל שהדבר ייעשה לחניות



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 53375-11-18 ברון ואח' נ' תגליון בע"מ ואח'

האורחים בלבד ולצורך הורדה ואיסוף הפעוטות; אך בחלוף כחודשיים ומחצה שבהם החנו ההורים לטענת המשיבה את רכביהם שלא בהתאם לאמור, הודיעה המשיבה מכוח זכותה בהסכם כי לא לאפשר עוד את הכניסה לחניית המתחם, מבעד לשער. מחלוקת אחרת נסבה על איטום: לטענת המבקשים – נזילות מן הגג המפריעות לשימוש השוטף בפעוטון. לטענת המשיבה – היא הגיעה, בדקה, ערכה תיקונים, אך אלו לא פתרו את כלל הנזילות. קיימת כיום רטיבות בקיר, שאינה מפריעה לפעילות השוטפת של הגן, כך נטען, ושאין בדעת המשיבה לתקן כל עוד המבקשים אינם משלמים.

3. התכתבויות ומגעים לרוב שלא הועילו, ולבסוף הגישו המבקשים תביעה ל"אכיפת הסכם / ביטול / שינוי חלקי של הסכם". בגדרה, בקשה לסעדים "זמניים". האחד: כי המשיבה תאפשר למבקשים שליטה על שער הגן. השני, לתקן את הנזילה. השלישי, להורות למבקשים כיצד לשלם את דמי השכירות – האם להפקיד בקופת בית המשפט או שמא בנאמנות בידי ב"כ המשיבים. המשיבה, אם נתמצת: זכויותיה עמה, ואל למבקשים להפר את ההסכם או לבקש גיבוי של בית המשפט להפרות. יתרה מכך, המשיבה כבר עתרה בתביעה לסילוק ידם של המבקשים מן הנכס. החלטות שונות שניתנו בידי בניסיון לייתר את ההתדיינות שלפניי לא סייעו, והמבקשים ראו לעמוד על בירור בקשתם לסעד זמני עד תום. "

23. כבוד השופט צימרמן, לאחר ששמע חקירות של עדי הצדדים, דחה הבקשה לסעד זמני תוך שהוא מותח ביקורת על התנהלות השוכרים :

"4. אף שתהיתי בהחלטותיי מראש באשר לתוחלת הבקשה, ראו המבקשים כפי זכותם לבקש למצות את בירור הבקשה לסעד זמני. דיון התקיים אפוא היום. ניסיון לברר עם הצדדים אפשרויות לסיום ההליך שלא בדרך של הכרעה שיפוטית התברר כבלתי ישים, נוכח המשקעים שבין הצדדים. לצורך הכרעה הצדדים חזרו אפוא על עיקר טענותיהם, וב"כ המבקשת הציגה אף מכתב המלמד על כך שבעלת הנכס הודיעה כבר למשיבה על דרישתה לפינוי הנכס בשל מחלוקת כספית במהותה; מכתב שלא ברור כיצד אמור לקדם את מתן הסעדים הזמניים. ולאחר העיון במכתב ובטענות: דין הבקשה להדחות. אבהיר בקיצור נמרץ.

5. נפתח בכך שהמבקשים אינם יכולים לפסוח על שתי הסעפים. אם הם סבורים שקמה להם עילה לביטול ההסכם, יודיעו, ויפעלו כאילו הם בדרכם לביטול ההסכם. אולם הם מבקשים להמשיך ולהחזיק בנכס, להפעיל בו גן ילדים – והדבר מובן, שעה שלא ניתן בנקל להודיע להורים שהגן נסגר – אך שלא לשלם כספים כלשהם למשכירת הנכס. עוד יותר קשה לבקש את אכיפתן של הוראות שונות בהסכם, כאשר המבקשים אינם



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-53375 ברון ואח' נ' תגליון בע"מ ואח'

מקיימים בעצמם את ההוראה הבסיסית – תשלום. ועוד יותר קשה לצפות שבית המשפט, בדרך של סעד זמני, יתערב בהוראות של ההסכם.

6. ככל שהדברים נוגעים לחנייה: הרצון להקל על ההורים מובן. המשיבה אפשרה זאת חרף הפרה של הוראות ההסכם, אך כאשר כלו כל הקצין מבחינתה, השתמשה בזכותה החוזית והודיעה שמכאן ואילך ייוותר שער המתחם סגור. קרי, טרחה מעט רבה יותר בהורדת הפעוטות ואיסופם. הבעתי תקוות כי יהיה בידי הצדדים להגיע להסכמה, ולו על מנת להקל על ההורים וילדיהם. אך באין הסכמה, ובהינתן שזו זכותה החוזית של המשיבה, כך לכאורה, קשה להתערב בהחלטתה, בדרך של מתן סעד "זמני" חרף הוראות ההסכם. אשר לטענה שבאה, לעניין גישת רכבי חירום לגן: טענה שהועלתה בעלמא, ובכל מקרה הסתפקתי בהצהרת המשיבה כי יש מנהל תפעול מטעמה בכל שעות פעילות הגן, המצוי במקום וניתן לפנות אליו תמיד במידת הצורך. קרי, מאזן הנוחות כבר הוא אינו מגיע כדי רף מינימלי שיצדיק את מתן הצו.

7. לעניין האיטום: ככלל, חובת הבעלים (וכאן תיתכן מחלוקת בשאלה האם הבעלים, או שמא השוכרת-המשיבה, להבדיל משוכרי המשנה). יתרה מכך, העובדה שקיימת רטיבות כלשהי, גם אם המשיבה טוענת שאינה משמעותית, בתוך גן ילדים, היא עוכרת שלווה, וראוי לה למשיבה גם בלא צו שיפוטי לפעול לתיקון מיידי. אולם משפטית אין בידי לחייבה. המבקשים אינם משלמים לה דבר, והיכולת לדרוש את קיום הוראות החוזה הנחזות כמותנות בקיום החיוב הבסיסי של המבקשים – מוקשית. רשמתי לפני גם הודעת המשיבה בתום הדיון: היא הצהירה כי מבחינתה וחרף כל הוראה בחוזה בידי המבקשים לבצע את התיקונים בעצמם, ככל שהם סבורים שיש בכך צורך. יתקנו אפוא, ככל שאכן מדובר בנזק המחייב תיקון דחוף, ואת ההתחשבנות הכספית יותירו לעת מצוא.

8. ולעניין התשלומים: לא ברור כיצד מצפים המבקשים ל"הוראות" של בית המשפט באשר לשאלה היכן להפקיד את הכספים שהם חבים לפי ההסכם למשיבה, ובלבד שלא ייעשה הדבר בדרך שבה נקב ההסכם: בידי המשיבה. אם יש חיוב – ישלמו. אם הם סבורים שיש להם עילה שלא לשלם, ינהגו כחוכמתם, ואם שילמו חרף מחאתם יתבעו ויוכיחו. ברם בית המשפט ודאי אינו יכול ליתן למבקשים היתר, בדרך של סעד זמני, להשעות את התשלום בתקופת הביניים, או להפקידו בכל מקום אחר זולת בכיסה של המשיבה.

9. כל האמור מוביל לכך שבמישור של מאזן הנוחות אין המבקשים עומדים ולו ברף המינימלי היכול להצדיק את הצו. רק למעלה מן הצורך יצוין בלא להרחיב שסיכויי התביעה (זו הקוראת לאכיפת ההסכם, או שמא ביטולו, או שמא שינוי סעיפים מסוימים



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-53375 ברון ואח' נ' תגליון בע"מ ואח'

בו), בנדבכיה הרלבנטיים לבקשה לסעד זמני, אינם נחזים מבטיחים (ומובן שכל האמור הוא אך לכאורה ומבלי לחרוץ דעה בהליך העיקרי). לכך נוספת הגשת בקשה לסעד זמני תוך אי-הצגת מסמכים רלבנטיים רבים שנתגלו רק בגדרי התשובה, טעם נוסף שגם הוא היה יכול לבדו להביא לדחיית הבקשה, לסעד מן היושר.

10. הבקשה לסעד זמני נדחת אפוא, על כל ראשיה. זאת מבלי לגרוע מן התקווה שגם בלא צו שיפוטי, הצדדים ישכילו עדיין למצוא נתיב של הידברות חלף ההתכתשות המשפטית המובילה את שני הצדדים לנזקים הולכים וגדלים; כמו גם שמי מן הצדדים ישכיל גם בלא צו שיפוטי, שאין כל דרך לתתו כאן, למצוא פתרונות שיוכלו להבטיח את רוחחתם של הפעוטות הנוכחים בגן הילדים ושל הוריהם, שאינם צריכים למצוא עצמם ניזוקים מקרב האיתנים שבין בעלי הדין כאן.

11. ולהוצאות: ניכר כי המבקשים במצוקה. הם מפעילים גן ילדים – לא מסוג הפעילויות שניתן להפסיקן ללא התראה במקרה של מחלוקת עם המשכיר. ניכר כי המבקשים סברו שנוכח אי-ההסכמה המשיבה, לא ימצאו המבקשים מזור זולת בנתיב המשפטי. ברם ספק אם זהו הנתיב שיועיל להם. בכל מקרה, לא היתה כל הצדקה, התחזור היטב, ללוות את התובענה בבקשה לסעד זמני, שאין בה ממש. המבקשים יחד ולחוד יישאו אפוא בשכר טרחת עורכי דינה של המשיבה בסכום של 15,000 ₪, ובהוצאות המשפט שלה בסכום של 1,500 ₪, זאת בקשר עם הבקשה לסעד זמני ובלא קשר לתוצאות ההליך העיקרי.

24. מכאן שביום מתן החלטת כבוד השופט צימרמן, מספר חודשים לאחר הגשת תביעת השוכרים, ביהמ"ש קבע כי היה על השוכרים לשלם שכר הדירה וכי מחדלם לשלמו, עמד להם לרועץ לעניין מתן סעדים זמניים.

25. מחדל השוכרים לשלם שכר הדירה, נקבע כממצא עובדתי בהליך נוסף והוא בפסק הדין בתביעת הפינוי. כך קבע כבוד השופט נמרודי בפסק הדין מיום 21.5.19: "דיון והכרעה

6. ענייננו בתביעה לפינוי מושכר. הפרה יסודית של הסכם השכירות – כדוגמת הימנעות מביצוע תשלומים המתחייבים על פי ההסכם – מהווה עילה טובה לפינוי המושכר. ככלל, הפרה יסודית מזכה את הנפגע בביטול מיידי של ההסכם (סעיף 7(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 (להלן – חוק התרופות)). בענייננו, מצאתי כי הנתבעים הפרו את הסכם השכירות באופן יסודי. ביחס להפרות



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-53375 ברון ואח' נ' תגליון בע"מ ואח'

שאינן הפרות יסודיות, התובעת נתנה לנתבעים ארכה לתיקונם והם לא עשו כן בתוך זמן סביר לאחר מתן הארכה (סעיף 7(ב) לחוק התרופות). על כך להלן.

אי תשלום דמי ניהול על פי ההסכם

7. סעיף 8.3 להסכם השכירות קובע כי "לדמי השכירות יתווספו דמי ניהול חודשיים בסך של 2,376.50 ₪ (לפי מפתח של 10 ₪ לכל מ"ר מושכר, כמפורט בנספח 2 להסכם)". סעיף 18.7 להסכם השכירות קובע כי הפרה של סעיף 8 תיחשב להפרה יסודית של ההסכם.

8. אין מחלוקת כי הנתבעים לא שילמו לתובעת את דמי הניהול, אף לא עם הגשת כתב ההגנה (מהתצהיר המשלים שהגיש הנתבע 2 בסוף חודש פברואר 2019, עולה כי במועד זה ההמחאות עבור דמי הניהול טרם נמסרו לתובעת). הנתבעים לא שילמו תשלומים אלו בכוונת מכוון, משום שהם "סבורים כי לא חלה עליהם חובה לשלם רכיב זה [...]" (סעיף 32 לתצהיר הנתבעים). הם טענו כי פנו לתובעת על מנת שזו תפרט בגין מה משולמים דמי הניהול. לטענתם, התובעת אינה מנהלת את המושכר. איני מקבל את טענות הנתבעים בעניין זה.

9. גם בתביעת הנתבעים, שהוגשה כשלושה חודשים לאחר כניסת הסכם השכירות לתוקף, עמדו הנתבעים בסירובם לשלם את דמי הניהול וטענו כי הם יהיו מוכנים לשלם את דמי הניהול רק בכפוף לכך כי יינתן להם שירות בגין זאת על ידי התובעת. הם עתרו לתיקונו של סעיף 8.3 להסכם בהתאם (סעיפים 66-69 לתביעת הנתבעים; נספח ג' לכתב התביעה).

10. למעשה, מכתב ההגנה עולה כי הנתבעים נאותו להסכים לתשלום דמי הניהול רק לאחר שבית המשפט דחה בקשה לסעדים זמניים שהוגשה על ידם בנדון (החלטת בית המשפט בבקשה למתן סעד זמני לא הוצגה בהליך הנוכחי).

11. סיכומו של דבר, הנתבעים התחייבו לביצוע תשלומי דמי ניהול במסגרת הוראה ברורה ומפורשת בהסכם השכירות. הם היו מודעים לקיומה של חובה זו אלא שחרף התחייבותם הברורה בהסכם, הם ראו עצמם משוחררים מן החובה האמורה. חוזים יש לקיים. תהיות והשגות ביחס לפשרו של תשלום שנקבע בהסכם יש להעלות מבעוד מועד ולא לאחר מעשה. הנתבעים לא היו רשאים לפטור את עצמם מתשלום זה באופן חד צדדי. ביום 17.10.2018 שיגרה התובעת לנתבעים מכתב התראה בנושא (נספח 2 לכתב התביעה). בתצהיר המשלים שהגישו הנתבעים – ארבעה חודשים לאחר מכתב ההתראה;





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 53375-11-18 ברון ואח' נ' תגליון בע"מ ואח'

כחצי שנה לאחר כניסת הסכם השכירות לתוקף – ציין הנתבע 2 כי המחאות בגין דמי הניהול יימסרו לנציג התובעת בנכס (סעיף 2 לתצהיר המשלים). אי תשלום דמי הניהול במועד עולה כדי הפרה יסודית של הסכם השכירות. די בהפרה זו – לבדה – כדי לבסס עילת פינוי מובהקת ומוצקה.

12. להשלמת התמונה אבחן להלן את טענות ההפרה הנוספות שהעלתה התובעת.

### אי מסירת בטחונות

13. סעיף 17.1.3 להסכם השכירות קובע כי על הנתבעים למסור, במעמד חתימת הסכם השכירות, שלוש המחאות פתוחות לפקודת עיריית יבנה, חברת המים וחברת החשמל, זאת כבטוחה לקיום הוראות ההסכם. הנתבעים הודו כי הם לא מסרו את המחאות האמורות כנדרש. הם טענו כי המחאות "לא נדרשו ומשגגה לא נמסרו" (סעיף 43 לתצהיר הנתבעים). אלא ששגגה זו לא תוקנה גם לאחר דרישות התובעת במכתבי באי כוחה מהימים 17.10.2018 ו-15.11.2018 למסירת הבטחונות (נספחים 2 ו-3 לכתב התביעה). היא גם לא תוקנה במועד הגשת כתב הגנה (במסגרתו נטען כי "השיקים עומדים לרשות התובעת" שממאנת לקבלם; הטיעון נעדר כל פירוט: מתי נעשו נסיונות למסור את המחאות, היכן, מי סירב לקבלן). אף מהתצהיר המשלים שהוגש עולה כי במועד עריכתו טרם נמסרו הבטחונות ואלו "יימסרו לנציג התובע" (סעיף 4 לתצהיר המשלים מטעם הנתבעים). יש לציין עוד, כי הטענה בתצהיר הנתבעים לפיה הבטחונות לא נמסרו על ידם מחמת שגגה אינה עולה בקנה אחד עם עדות הנתבע 2 בעניין זה (הוא העיד כי הבטחונות לא נמסרו משום שהייתה מחלוקת בעניין זה (עמ' 12; ש' -18)).

14. הנתבעים הפרו אפוא את הוראת סעיף 17.1.3 להסכם השכירות. ההפרה לא תוקנה זמן סביר לאחר דרישת התובעת; התובעת זכאית לעמוד על פינוי הנתבעים גם על יסוד הפרה זו.

### אי תשלום ארנונה

15. סעיף 9 להסכם השכירות, שכותרתו "מיסים ותשלומים", קובע כי תשלומי הארנונה יחולו על השוכר (סעיף 9.6 להסכם השכירות) וכן כי "השוכר ישלם כל תשלום מיד עם קבלת הודעת התשלום ועל פי המועד הנקוב בה [...]" (סעיף 9.2 להסכם השכירות). סעיף 18.7 להסכם השכירות קובע כי הפרת סעיף 9 מהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות. הנתבעים טענו כי "אין ולא היה חולק שתשלומי הארנונה הם חובה המוטלת עלינו" (סעיף 39 לתצהיר הנתבעים). הם צירפו לתצהירם אישורים על תשלומי ארנונה – שבעה שוברים שונים אשר שולמו, כולם, ביום 21.1.2019 – למעלה מחודש



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 53375-11-18 ברון ואח' נ' תגליון בע"מ ואח'

לאחר הגשת התביעה. חוב הארנונה שצברו הנתבעים עמד על סך העולה על 15,000 ש"ח (ראו קבלה המתייחסת לעסקה שמספרה 1302; נספח ד' לתצהיר הנתבעים).

16. הנתבעים לא סיפקו הסבר מניח את הדעת להפרה זו של הסכם השכירות. טענות המתייחסות לקושי שהערימה עיריית יבנה להעברת חשבון הארנונה על שמם אינן רלוונטיות לעניין ביצוע התשלום (שבסופו של דבר נעשה על ידם, באיחור רב, חרף אי העברת חשבון הארנונה על שמם (עמ' 12; ש' 4-9)).
17. אי תשלום הארנונה במועד מהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות (ממילא, אף ניתנה לנתבעים ארכה לתיקון ההפרה על ידי התובעת במסגרת מכתבה מיום 15.11.2018), אלא שההפרה תוקנה באיחור.

### פוליסת הביטוח

18. התובעת טענה כי הנתבעים "לא הציגו פוליסת ביטוח מתאימה". הנתבעים כפרו בטענה. הם טענו כי פוליסת ביטוח הומצאה לתובעת אלא שלתובעת היו השגות לגביה והיא תוקנה בהתאם. לפיכך, הונפקה פוליסה מתוקנת ביום 29.10.2018 (סעיפים 44-45 לתצהיר הנתבעים). בסיכומיה טענה התובעת כי הפוליסה המתוקנת שצורפה לכתב ההגנה לא הומצאה לה. היא העלתה טענה חדשה, הנסמכת על הפוליסה המתוקנת שצורפה לכתב ההגנה, לפיה הפוליסה אינה על שם המשכיר כנדרש בהסכם השכירות (עמ' 14, ש' 10-13).

19. בעניין זה איני מקבל את טענות התובעת. הטענה בכתב התביעה בדבר אי הצגת פוליסה מתאימה אינה בהירה ואינה מפורטת באופן מספק (קיים קושי להבין האם הפוליסה לא הומצאה כלל או שמא הומצאה פוליסה שאינה עומדת בתנאי ההסכם). עולה מטענות הנתבעים (שבעניין זה לא נסתרו), כי פוליסה אכן הומצאה לתובעת (הגם שעלה צורך לתקנה). לא ברור מתי הומצאה הפוליסה לראשונה, לכן אין בידי לקבוע כי הפוליסה לא הומצאה מלכתחילה במועד הקבוע בסעיף 15.4 להסכם השכירות. ספק אם המצאת פוליסה שעלה צורך לתקנה ואשר תוקנה בסופו של דבר מקימה עילת פינוי. טענות חדשות שהעלתה התובעת בסיכומיה ומתייחסות לפוליסה שהוגשה עם כתב ההגנה אינן חלק מכתב התביעה.

### אי תשלום דמי שכירות במלואם

20. התובעת טענה כי ההמחאות שנמסרו בגין דמי השכירות לחודשים נובמבר 2018 – דצמבר 2018 סורבו על ידי הבנק שכן החתימה לא תקינה. עולה מהעדויות כי הבנק דרש כי תתווסף חותמת של עסקם של הנתבעים על גבי ההמחאות (הגם שלא מדובר בעסק שהוא חברה). הנתבעים טענו כי בין הצדדים נערך מסמך הבנות ליישוב המחלוקת



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-53375 ברון ואח' נ' תגליון בע"מ ואח'

ביניהם ומכוחו קוזזו דמי השכירות האמורים (נספח ח' לתצהיר הנתבעים). הם נסמכים בכתב ההגנה על סעיף 5 למסמך ההבנות הקובע כי התובעת תזכה את הנתבעים בתשלום בגובה חודש אחד של שכירות, וכן על סעיף 3.3 למסמך ההבנות הקובע כי התובעת תשלם לנתבעים סך של 7,000 ש"ח בגין יריעות פלטון ועבודה להתקנת דשא סינטטי במושכר. על כן, הנתבעים טענו כי שכר הדירה של חודש נובמבר 2018 קוזז במלואו מכוח המסמך, ואילו בגין חודש דצמבר 2018 קוזז הסך הנוסף בגין הדשא הסינטטי.

21. איני מקבל את טענות הנתבעים, ממספר טעמים, כדלקמן:

(א) נסיבות חתימת מסמך ההבנות אמנם לא נפרשו במלואן, ואולם התובעת אינה מכחישה כי התכוונה להתחייב במסגרתו לצורכי פשרה ובשים לב לשיקול בדבר "ערך מטרד" (עמ' 3; ש' 22). אף על פי כן, ספק אם המסמך נושא תוקף מחייב, זאת בהעדר חתימה של הנתבעים על גביו ובהעדר ראייה לכך כי בזמן אמת התכוונו הנתבעים להתחייב מכוחו. תשובות הנתבע 2 בעניין זה לא היו בהירות. עולה מעדותו כי הוא התכוון להסכים למסמך הכוונות, ובד בבד להותיר בידו "פתח מילוט". על כן, הוא נמנע מלחתום עליו באופן מחייב. הנתבע 2 העיד בעניין זה: "לא חתמתי. היות ויש לי פה בן אדם מאוד קיצוני שיכול להטעות אותי כמו שהטעה אותי, מצאתי לנכון רק להסכים לזה וחתימה רק לאחר שאתייעץ עם עו"ד" (עמ' 11; ש' 7-8). הוא הוסיף כי הוא לא התייעץ עם עורך-דין. עוד העיד הנתבע 2: "אישרנו בעצם העשייה שלנו" (עמ' 11; ש' 11-12), אולם גם במסגרת הודעת הקיזוז ששלחה באת כוח הנתבעים ביום 19.11.2018 (ההודעה נשלחה בעקבות מכתב התראה מטעם התובעת), מסמך ההבנות כלל אינו מוזכר; לא צוין כי הקיזוז הוא מכוחו של מסמך ההבנות ולא נכללת בו הודעת הנתבעים (שניתנה בכתב ההגנה) לפיה הם מבקשים לפעול מכוחו;

(ב) הנתבעים מנסים לאחוז במקל משני קצותיו – מחד גיסא, הם טוענים כי דמי השכירות עבור החודשים נובמבר – דצמבר 2018 קוזזו. מכאן, לכאורה, שכבר בסמוך למועד חתימת מסמך ההבנות (בחודש ספטמבר 2018) היה עליהם לבטל או לבקש בחזרה את ההמחאות שהם מסרו בגין חודשים אלה (הם לא עשו כן), ומאידך גיסא, הם טענו כי ההמחאות לא כובדו בשל העדר חותמת (מתכתובת המצורפת לכתב התביעה) (היא נערכה בסמוך לחג החנוכה 2018 (החג חל בראשית חודש דצמבר), מצוין כי בכוונת הנתבעים למסור לתובעת המחאה חלופית (במקום ההמחאה שחוללה) (נספח 6 לכתב התביעה);

(ג) יתרה מזאת, אם יש תוקף מחייב למסמך ההבנות (איני קובע כך), הרי שההוראה לעניין קיזוז דמי השכירות מכוח מסמך ההבנות אינה מסייעת לנתבעים. סעיף 5 למסמך ההבנות קובע כי "בהתקיים כל האמור בסעיף 4 לעיל (התחייבויות השוכר כלפי



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 53375-11-18 ברון ואח' נ' תגליון בע"מ ואח'

המשכיר), המשכיר יזכה את השוכרים בתשלום בגובה חודש אחד של שכירות [...]". היינו, זכות הקיזוז הוכפפה לקיום התחייבויות השוכר בסעיף 4 – התחייבויות המתייחסות, בין היתר, לתשלום דמי הניהול; מסירת המחאות לביטחון וכיוצא בזאת. משהפרו הנתבעים את התחייבויותיהם לעניין תשלום דמי הניהול ומסירת הביטחונות (כפי שקבעתי לעיל), הרי לא קמה להם זכות קיזוז מכוח הסעיף עליו הם נסמכים;

(ד) אף אם היו מתקבלות טענות הנתבעים לעניין הקיזוז, ממילא הנתבעים הודו כי נזקף לחובתם חוב דמי שכירות בגין חודש דצמבר 2018 בסך של 6,280 ש"ח. לטענתם, התובעת סירבה לקבל סכום זה (סעיף 73 לתצהיר הנתבעים). הטענה נטענה באופן סתמי וללא פירוט. לא מצוין מתי ניסו הנתבעים לבצע את התשלום, כיצד ועל ידי מי סורבו. לא מצאתי הסבר מניח את הדעת לקיומו של חוב דמי שכירות – שהנתבעים מודים בו כאמור. החובה לשלם את דמי השכירות רובצת לפתחו של השוכר. הנתבעים לא עמדו בחובתם זו.

(ה) למעלה מהדרוש, ומבלי שנתתי לעניין משקל מכריע, אציין כי במהלך ההליך התברר כי גם שיק דמי שכירות שמסרו הנתבעים בגין חודש מאי 2019 סורב בבנק מהסיבה שהחתימה אינה תקינה (עמ' 7; ש' 23-25). מחקירת הנתבע 2 עולה כי הלה נמנע מלמסור לידי התובעת המחאות חלופיות הכוללות את חותמת העסק. הוא ביקש להוסיף חותמת להמחאות שנמסרו על ידו זה מכבר (הוא העיד: "לשאלת בית המשפט, מדוע לא מסרתי שיקים חלופיים, אני משיב יש לו 24 שיקים תקינים וטובים רק צריך להוסיף חתימה" (עמ' 10; ש' 7-8)). בנסיבותיו של עניין זה, והגם שלא לגמרי ברור מדוע לא התאפשר לנתבעים להוסיף חותמת על ההמחאות שנמסרו על ידם, אני מתקשה לקבל את סירוב הנתבע להחליף את ההמחאות, מקום בו ידוע לו כי הבנק מערים קשיים בקבלת המחאות ללא חותמת. ניתן היה לצפות ממי שמפעיל גן המשמש מסגרת לכ- 30 פעוטות (הנתבע 2 העיד "[...] יש לי מחויבות ל-30 הורים, גם לשנה וגם לשנה הבאה ויש לי מחויבות שלי מול הורים שכבר שילמו לי" (עמ' 13; ש' 12-13) שיפעל כנדרש על מנת למנוע הישנות מקרים בהם מסורבים תשלומי השכירות שניתנים על ידו, זאת במיוחד כאשר תביעה לפינוי כבר מרחפת מעל ראשו.

22. איני מקבל את טענת הנתבעים לפיה ההפרות שאינן מתייחסות לאי תשלום דמי השכירות הן "הפרות שוליים, ככל שהן הפרות כלל" (עמ' 16, ש' 11). ראשית, מדובר בהפרות המתייחסות באופן ישיר לאי עמידה בתשלומים (דמי הניהול; תשלומי ארנונה) ואי מסירת ביטחונות על ידי שוכר – עניינים שהם בלב ליבו של הסכם שכירות, ומבחינתו של כל משכיר הם חשובים. שנית, ספק אם ניתן להתייחס להפרה אשר הסכם השכירות הגדיר כהפרה יסודית (כדוגמת אי תשלום דמי הניהול; אי תשלום ארנונה במועד ואי



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-53375 ברון ואח' נ' תגליון בע"מ ואח'

מסירת בטחונות) – כהפרה זניחה. שלישית, אף אם ניתן היה לכנות הפרות כזניחות (אינו סבור כך), הרי שמשקלן המצטבר של ההפרות אינו זניח.

23. חלק מההפרות תוקנו לאחר הגשת התביעה (כדוגמת תשלומי הארנונה ודמי הניהול). אין בכך כדי לסייע. אמנם התובעת לא שלחה הודעה על ביטול הסכם השכירות, ואולם נפסק כי "הפסיקה מגלה גמישות בכל הקשור לאופן ודרך מתן הודעה על ביטול חוזה לפי סעיף 8 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970. לא אחת נקבע, כי הגשת תביעה עשויה כשלעצמה לשמש כהודעת ביטול, בין אם נאמר בה במפורש שהתובע מבטל את החוזה ובין אם הביטול משתמע מן התביעה" (ע"א 3172/15 שלו נ' זיגר, פסקה 30 (15.6.2017)). אין חולק כי הגשת תביעת פינוי עולה כדי הודעת ביטול של הסכם השכירות (שם, עמ' 14; ש' 26). עם ביטול הסכם השכירות לא עומדת לנתבעים זכות להוסיף ולקיים את ההסכם (ע"א 1368/02 צמנטכל ב.קוטיק בע"מ נ' מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, פ"ד נז(1) 516 (2002). הנתבע 2 חזר וטען כי הוא פנה למנהל התובעת לשם תיקון ההפרות ואולם האחרון לא שעה לבקשותיו (עמ' 10; ש' 14-16). הטענה לא נזכרה בתצהירו, היא גם לא פורטה באופן מספק בעדותו (לא ברור האם נעשו פניות קודם להגשת התביעה. עולה מהעדויות כי לפחות חלק מהפניות נעשו לאחר שכבר הייתה התנהלות בין הצדדים בבית המשפט (עמ' 11; ש' 2)). ממילא, משמדובר בהפרות יסודיות – רק במקרים חריגים ויוצאי דופן ימצא כי הנפגע אינו זכאי להפעיל את תרופת הביטול (עניין צמנטכל, פסקה 11). זהו אינו המקרה בענייננו.

24. גם הטיעון שהשמיעו הנתבעים לפיו "השאלה היא מי הפר ראשון?" או כי בשל הפרות מצד התובעת אין לראות "בשוליים שלא הושלמו בחוזה" משום הפרה מצד הנתבעים (עמ' 16, ש' 3-4), אינו מתקבל. הנתבעים הודו, למעשה, כי הם הפרו את הסכם השכירות. אם התובעת הפרה, אף היא, את הסכם השכירות (אינו נדרש לכך בהליך הנוכחי), הרי שהדין קובע רשימה סגורה של סעדים העומדים לרשות הצד הנפגע (אכיפת הסכם או ביטולו, תשלום פיצויים בגין ההפרה) (סעיף 2 לחוק התרופות). סעד עצמי בדרך של הפרה נגדית אינו נמנה על רשימה זו. במילים אחרות, הפרה מצד אחד הצדדים להסכם (ככל שאירעה) אינה מכשירה הפרה נגדית של הצד השני לאותו הסכם. היא אינה מהווה הגנה מפני תביעת פינוי."

**האם קם השתק פלוגתא?**

26. המשכירה טענה לנוכח תיקון כתב התביעה כי השוכרים מושתקים מהעלאת טענות שנדונו והוכרעו בתביעת הפינוי. השוכרים טענו בסעיף 38 לסיכומיהם שאין בפסק הדין בתביעת הפינוי כדי להקים השתק פלוגתא לעניין תביעתם.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 53375-11-18 ברון ואח' נ' תגליון בע"מ ואח'

27. ביהמ"ש קבע בעניין זה ביום 11.5.20 כלהלן:

"מקריאת כתבי הטענות עולות ציפיות נוגדות.

התובעים טוענים שלא ניתן לה יומה בפני כב' השופט נמרודי בסוגיות שונות עקב מהות הליך הפינוי ואילו הנתבעת טוענת שיש לקבוע על פי פסק הדין של כב' השופט נמרודי שיש לקבל את בקשתה במלואה, על כל סעיפיה ולסגור את הדלת בכל אותם עניינים בפני התובעים.

בשלב זה בפני בית המשפט רע"א 2486-05-18 וינר נ' ואולין (נבו) שם נכתב בין היתר כלהלן: "כידוע טענת מעשי בי דין, שתביא לחסימת בעל דין מלהעלות טענותיו תתקבל רק אם אין כל ספק שכך הדבר, ואיני סבור כי הליך שניתן בו פסק דין לפינוי, שניתן בו פסק דין בהיעדר הגנה יכול להשליך ולהוות קביעה פוזיטיבית שתמנע טענות מהליכים משפטיים מאוחרים שאינם נוגעים לפינוי מושכר אלא לתביעות כספיות, גם בהקשר של המושכר".

מי מהצדדים לא הפנה לפס"ד של בית המשפט העליון שקבע הלכה ברורה ומוצקה בסוגיה המרכזית שלפני בית המשפט והיא יחסי הגומלין בין תביעת פינוי ובין תביעה אזרחית רגילה שעולה כתוצאה מיחסים חוזיים של שכירות.

בית המשפט קובע כי לעת הזו לא יהא נכון, בשים לב לזכות היסוד לגישה לערכאות לנעול את דרכם של התובעים ולקבוע באופן גורף שקביעותיו של כב' השופט נמרודי מהוות מעשי בי דין לגבי כל הטענות השונות שעולות בכתב התביעה, אך גם לא יהיה נכון לקבוע באופן גורף אחרת, כגישת התובעים.

יהא על בית המשפט לבחון על פי ההלכות הנוגעות למעשי בי דין כאשר יכתוב את פסק הדין, כל טענה וטענה בנפרד ולהגיע למסקנה האם היה לתובעים יומם, בניגוד לטענתם, בפני כב' השופט נמרודי לגבי אותה טענה והיא הוכרעה, או שמא לגבי חלק מהטענות אכן לא היה להם יומם.

מערכת יחסים שניתן ללמוד ממנה ולהקיש לגביה היא מערכת היחסים שבין ת"ק ובין ת"א וכבר נקבע שלמרות הפגיעה בזכויות מהותיות של הצדדים בעניין ראיות וניהול הדיון, אין לאיין באופן גורף את תוצאות פסה"ד בת"ק כמעשה בי דין.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-53375 ברון ואח' נ' תגליון בע"מ ואח'

יש לבחון כעת האם ייגרם נזק בלתי הפיך למבקשים כתוצאה מכך שהכרעה בבקשות השונות והרבות בבקשה יוכרעו בעת מתן פסה"ד אם לאו.

בית המשפט לא השתכנע וגם לא הוכח שייגרם נזק בלתי הפיך אם ההכרעה תינתן לאחר הגשת סיכומים בתום ההליך, במסגרת פסק הדין.

על בית המשפט להביא בחשבון לא רק את עניינם של הצדדים אלא גם את עניינו של הציבור שמחייב ניהול הליכים ביעילות תוך הקצאת זמן סבירה לכל הליך ובית המשפט הגיע למסקנה שבהליך זה מטעמי יעילות יש לקבוע שההכרעה בבקשות תהיה במסגרת פסק הדין ולא בשלב זה ולכן מוחק את הבקשה תוך שמירת זכויות התובעים לשוב ולטעון את כל הטענות במסגרת הגשת הסיכומים.

28. לאחר עיון בסיכומי הצדדים עולה שלגבי חלק מהסוגיות קם השתק פלוגתא, לרבות לגבי הסוגיה העיקרית והיא שהשוכרים הפרו ההסכם באופן יסודי ולכן המשכירה ביטלה ההסכם כדין. השוכרים לא השלימו עם מסקנה זו וניסו במסגרת תובענה זו ע"י הגשת ראיות שלא הביאו לפני ביהמ"ש של הפינוי להפוך הליך זה לערכאת ערעור כביכול על פסק הדין של ביהמ"ש בתביעת הפינוי. כך למשל השוכרים טענו בסעיף 40 לסיכומיהם כי על ביהמ"ש לבחון מי הפר ראשון ההסכם.

29. ביהמ"ש דוחה טענת השוכרים כי פסק הדין בתביעת הפינוי הוא בגדר "הסדר זמני בעניין אחזקת הנכס". בחלק מהסוגיות, כגון האם השוכרים הפרו ההסכם באופן שמצדיק ביטול ההסכם ע"י המשכירה, אין ולא היה מקום לנסות לנהל דיון נוסף.

30. על ביהמ"ש בהליך זה לקבוע ההתחשבות הכספית הסופית על יסוד מסקנת ביהמ"ש של תביעת הפינוי לפיה השוכרים גרמו לביטול ההסכם באופן יסודי עקב, בין היתר, אי תשלום שכר הדירה במועדו ודמי הניהול. ככל שהיו הפרות של ההסכם גם ע"י המשכירה, אזי בימ"ש זה אמור לכמת אותם, ככל שיש צורך בכך לצורך ביצוע ההתחשבות. להלן דיון בסוגיות השונות לעניין ההתחשבות הסופית:

### ההסכם עליו חתמו השוכרים מחייב

31. השוכרים טענו בכתב התביעה כי בטחו בעדי אשר קנה את אמונם, ובטחו בבא כוחו, עו"ד ערן הלר, ולכן לא העמיקו לחקור ורק רפרפו על הסכם השכירות אשר הוצג להם, והסתכלו בעיקר כי דמי השכירות הינם בגובה שסוכם עימם. בסעיף 40 לסיכומיהם, התובעים טענו שעל בימ"ש זה לבדוק "המשטר החוזי" שהיה בין הצדדים.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 53375-11-18 ברון ואח' נ' תגליון בע"מ ואח'

32. מי שחותם על הסכם מוחזק כמי שעדיין בו טרם חתימתו. הדברים יפים שבעתיים, כאשר לא הייתה כל מניעה לעיון בהסכם טרם חתימתו פרט להחלטת השוכרים לא לעיין בו.

33. במצב דברים זה היה על השוכרים לדרוש ביטול ההסכם מיד לאחר שגילו כי הוא כולל, לטענתם, הסכמות שלא הוסכם עליהן בעל פה. אולם, לא רק שהם לא ביקשו לבטל ההסכם, הם ביקשו לאוכפו.

34. כמו כן, מחקירת עדי השוכרים, השוכר בעמוד 50 ואדיר בעמוד 54, התברר שהן סותרות זו את זו לעניין נוכחות אדיר בחתימת ההסכם.

35. לא זו אף זו, בסעיף 9 לסיכומי השוכרים כתובעים הם טענו שבמעמד החתימה על ההסכם "הם נדהמו לגלות כי בחוזה לא נכנסו הסכמות שונות". גרסה זו אינה תואמת את גרסתם הקודמת כי רק רפרפו על ההסכם. אם לא די בכך, ביהמ"ש דוחה הטענה בסעיף 10 לסיכומי השוכרים כי על אף שגילו שההסכמות "לא נכנסו" לחוזה, הם חתמו עליו כלשונן, על יסוד הבטחות בעל פה כביכול כי יתקיימו בפועל תנאים שאינם מופיעים בהסכם.

36. ביהמ"ש דוחה טענת השוכרים בסעיף 11 לסיכומיהם שעל המשכירה היה להעיד עו"ד הלא. זאת, מכיוון שנטל הבאת הראיות והשכנוע לעניין הוכחת טענתם כנגד מסמך בכתב רובצת לפתחם.

37. גם בסוגיה זו, מסקנת ביהמ"ש בתביעת הפינוי עומדת בעינה, ולמעלה מן הדרוש, גם בימ"ש זה הגיע למסקנה זוהה. לכן, ביהמ"ש קובע כי ההסכם מחייב השוכרים כלשונן.

### **האיחור במסירת המושכר לא הצדיק הפרת ההתחייבות לשלם שכר דירה ודמי ניהול**

38. השוכרים טענו בכתב התביעה שלאחר חתימת ההסכם ביום 23.7.18, הם יצאו שבעי רצון לקראת הקמת הגן החדש. לטענתם, כבר בתחילת הדרך החלה המשכירה להפר את ההסכם אותו ניסחה בעצמה.

39. השוכרים הפנו להוראות סעיף 7 להסכם לפיו מסירת החזקה במושכר תתבצע עד ליום 1.8.18 וזאת לאחר סיום כל עבודות השיפוץ במושכר. הוסכם כי אם עבודות השיפוץ לא יסתיימו עד למועד זה, יקבל השוכר הודעה של 10 ימים מראש על איחור במסירת המושכר ובכל מקרה המושכר יימסר לא יאוחר מיום 15.8.18. המשכירה מסרה להם את המושכר





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-53375 ברון ואח' נ' תגליון בע"מ ואח'

רק ביום 18.8.18. השוכרים טענו כי נאלצו לקבל את המושכר כאשר השיפוצים בו לא הושלמו מכיוון שתחילת שנת הלימודים קרבה ובאה ולא נותרה ברירה בידם.

40. השוכרים טענו בכתב התביעה כי סוכם ב"הסכם ההבנות" שהתשלום בגין חודש השכירות הראשון יעמוד רק על סך של 8,170.50 ₪ במקום 16,000 ₪ בתוספת מע"מ, דהיינו 15 ימי "גרייס" לצורך התאמת המושכר לצרכי השוכר. לכן, טענו, כי מאחר ומסרו שיקים מעותדים לכל תקופת השכירות בעת חתימת ההסכם, ואף לחודש אוגוסט 2018, היה על המשכירה להשיב להם דמי שכירות ופיצוי בגין מסירת המושכר.

41. לטענת השוכרים, בשל תקלה טכנית לא כובדה ההמחאה של דמי השכירות עבור חודש נובמבר 2018, ומאחר שהמשכירה חייבת להם סך זהה, הוצאה הודעת קיזוז וזאת מבלי לפגוע בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה של השוכרים כנגד המשכירה או מנהלה.

42. המשכירה טענה בכתב ההגנה כי היא הייתה מוכנה למסירת החזקה ביום 15.8.18, אך עקב עיכוב מצד השוכרים נמסרה החזקה ביום 17.8.18 והצדדים- מנהל העבודה מצד המשכירה ובנם של השוכרים – מוטי ברון - חתמו על פרוטוקול מסירה.

43. עוד טענה המשכירה, כי השוכרים שלחו ביום 14.8.18 למושכר, ללא תיאום מראש, צוות עבודה לביצוע רשת אינטרקום ומצלמות אשר התפרשו על כל החלל ומנעו את סיום העבודות הקלות שנותרו ואת ניקיון המבנה. למרות כל זאת, ביום ה- 15 לחודש סיימה המשכירה את כל העבודות והמבנה עמד מוכן למסירה. אולם, בנם של השוכרים אשר נשלח על ידיהם לקבל את החזקה סירב בהתחלה לחתום על פרוטוקול מסירה ועל קבלת המפתח, ורק לאחר יום נוסף נתרצה.

44. המשכירה טענה כי במסגרת ביצוע השיפוצים במושכר עובר למסירת החזקה, היא הסכימה לויתורים משמעותיים, לדרישות השוכרים "תוך כדי תנועה" אשר היו כרוכים בהשקעה נוספת של עשרות אלפי שקלים מעבר למה שהתחייבה בהסכם, וכל זאת על מנת לרצות את השוכרים.

45. גם בסוגיה זו, מסקנת ביהמ"ש בתביעת הפינוי עומדת בעינה, ולמעלה מן הדרוש, בימ"ש זה גם לא מצא שיש לשנותה. לעניין זה טענות השוכרים מסעיף 12 לסיכומיהם הינם בברור ניסיון להפוך מותב זה לערכאת ערעור על פסק דינו של כבוד השופט נמרודי שדן בסעיף 24 בטענת השוכרים כי המשכירה הפרה ההסכם ראשונה וקבע כי השוכרים לא היו רשאים לנקוט סעד עצמי ולהפסיק לעמוד בהתחייבויותיהם על פי ההסכם.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 53375-11-18 ברון ואח' נ' תגליון בע"מ ואח'

46. למעלה מן הדרוש יאמר שלא היה בראיות שהובאו לפני ביהמ"ש כאן כדי לשנות מהקביעה בתביעת הפינוי.

47. השוכרים לא הסבירו כיצד איחור בן שלושה ימים מהווה פגיעה משמעותית. תמלילי השיחות שאליהם הפנו השוכרים בסעיף 14 לסיכומיהם מבססים כדבריהם, הטענה שעדי היה ער לאיחור ותו לא. לא הוצג מכתב שנשלח בזמן אמת, לפיו ההסכם הופר באופן יסודי. כאמור לעיל, לעדי היה הסבר לאיחור שנבע לדבריו מעבודת בעל מקצוע מטעם השוכרים במושכר.

48. מכאן שהאיחור הקל לא הצדיק הפרת ההתחייבות היסודית לשלם שכר דירה ודמי ניהול במועד, ע"י הפעלת מנגנון של קיזוז, ללא קבלת הסכמת המשכירה.

### הטענה שהסכם ההבנות הופר

49. כאמור לעיל, השוכרים טענו שלאחר חתימת ההסכם נכרת הסכם חדש הוא "הסכם ההבנות". השוכרים טענו בכתב ההגנה שכנגד כי הם משלמים את דמי השכירות במלואם, למעט הסכום שהוסכם שיקוזז בקשר להתקנת הדשא הסינטטי ושיפוצים נוספים. ביחס לשני השיקים שסורבו, הם טענו שהסכומים הנדונים בשני השקים, כמוסכם בין הצדדים בהסכם ההבנות, מתקזזים וההפרש על סך כ- 6,000 ₪ עומד לזכותה של המשכירה המסרבת לקבלו. השוכרים חזרו על טענה זו בסעיף 15 ומסעיף 31 לסיכומיהם.

50. גם בסוגיה זו, מסקנת ביהמ"ש בתביעת הפינוי עומדת בעינה, כמפורט בפסק דינו של כבוד השופט נמרודי (ראו סעיף 21 (ב) ו- (ג)). ביהמ"ש בהליך הפינוי שמע ראיות ודחה טענת השוכרים לעניין תקפות "הסכם ההבנות". זאת, לאחר שקבע שהשוכרים לא חתמו על הסכם ההבנות ואף הפרו אותו.

51. למעלה מן הדרוש, גם לאחר שהובאו בהליך זה ראיות לכאורה נוספות, שהיה על השוכרים להביא במסגרת תביעת הפינוי, ביהמ"ש לא מצא שיש לקבוע אחרת.

52. אולם, ביהמ"ש קובע כי על אף הפרת הסכם ההבנות, ככל שביהמ"ש ימצא לחייב השוכרים לשלם מלוא חובם למשכירה, יש מקום להפחית הסכומים עליהם סוכם בהסכם ההבנות. זאת, מכיוון שבזמן אמת עדי היה בדעה שאם השוכרים יעמדו בהתחייבויותיהם, הסכם ההבנות מהווה מענה לטענות של השוכרים. לכן, תוצאה סופית שתכלול פיצוי מוסכם לטובת המשכירה וחיוב בכל התחייבויות השוכרים, ללא הבאה בחשבון של טענות השוכרים שהמשכירה הכירה בהם בזמן אמת, לא תהיה צודקת.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 53375-11-18 ברון ואח' נ' תגליון בע"מ ואח'

### הטענה לגבי שינוי שם המחזיק בעירייה

53. עוד טענו השוכרים בכתב התביעה, כי על פי סעיף 9.6 להסכם, על השוכר להעביר על שמו את חשבון הארנונה תוך 7 ימים ממועד תחילת תקופת השכירות. השוכרים טענו כי מבירור שנערך מול עיריית יבנה לא ניתן לשנות את שם המחזיק במושכר אלא במבנה כולו ואשר על כן, יש למחוק סעיף זה ולכתוב תחתיו "השוכר ישלם את חלקו היחסי בדמי הארנונה של המבנה לא יאוחזר מ- 7 ימים לאחר הצגת שובר ארנונה משולם על ידי המשכיר".

54. המשכירה טענה בסעיף 3 לסיכומיה כנתבעת כי השוכרים שילמו את הארנונה בעקבות החלפת בא כוחם, כפי שהחלו לשלם דמי ניהול על פי עצת בא כוחם החדש (ראו אישור השוכר בעמוד 45 לחקירתו משורה 18 כי החל לשלם דמי ניהול על פי עצת בא כוחו החדש). השוכר הכחיש זאת בחקירתו.

55. השוכרים הקדישו דווקא לסוגיה זו חלק ניכר מסיכומיהם מסעיף 17. ביהמ"ש התרשם משמיעת הראיות, שראיית הזהב מבחינת השוכרים, שהצדיקה לשיטתם, הניסיון להפוך בהליך זה קביעות ביהמ"ש בתביעת הפינוי לעניין אחריותם להפרה היסודית של ההסכם, היא עדות אבי, עובד לשעבר של המשכירה.

56. אולם, עדות זו מעלה קושי. התברר מחקירתו כי הוא נמצא בעימות עם המשכירה עקב פיטוריו והחזקת מכונית של המשכירה ברשותו. כמו כן, כפי שיפורט בהמשך, עד זה העלה גרסה לטובת השוכרים בעניין דמי הניהול שעומדת בסתירה אף עם גרסת השוכרים. לכן, ביהמ"ש לא מצא ליתן משקל רב, בלשון המעטה, לעדות אבי.

57. גם אם ביהמ"ש יקבל הטענות מסעיף 17 לסיכומי השוכרים כי עדות אבי מוכיחה שהמשכירה מנעה הרישום, אין בכך כדי לסייע לשוכרים לעניין ההתחשבנות הסופית. זאת, מכיוון שלא הוסבר כיצד עניין זה פגע בשוכרים, שכן ממילא, ביהמ"ש בתביעת הפינוי, לא הורה על פינויים, רק בשל אי תשלום הארנונה במועד.

58. לא זו אף זו, מראיות השוכרים עצמם, ראו לעניין זה עמ' 13 לתמליל שיחה בה נטל חלק אדיר (עמוד 29 במוצגי השוכרים), אדיר אישר שהשוכרים לא שילמו הארנונה עקב כעסו של השוכר על עדי.

### הטענה לגבי הסתרת מידע לגבי תוכן ההסכם בין המשכירה לבעלת הנכס



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 53375-11-18 ברון ואח' נ' תגליון בע"מ ואח'

59. השוכרים טענו בכתב התביעה כי בסעיף 2 להסכם נאמר כי בכל מקרה של סתירה או לאקונה בין האמור בהסכם השכירות ובין הסכם השכירות העיקרי (בין המשכירה לבעלי הנכס) יגברו תניות הסכם השכירות העיקרי.

60. השוכרים הפנו לסעיף 7 להסכם בינם ובין המשכירה שקבע כי תקופת השכירות הינה למשך 24 חודשים, החל מיום 1.8.18 ומסתיימת ביום 1.8.2020.

61. השוכרים טענו כי מעיון בהסכם העיקרי, עולה שהמשכירה שכרה את המבנה לתקופה שבין 1.3.18 ועד ליום 28.2.20, כאשר מוקנות לה אופציית הארכה לשנה נוספת. בתקופה זו על פי שיקול דעתו המוחלט של המשכיר וללא כל השגה מצדה של המשכירה, ניתן יהא לפנות את המשכירה מן הנכס בהתראה של 90 יום מראש ובכתב.

62. השוכרים טענו שהמשכירה הולכה אותם שולל כי כביכול הם יוכלו להפעיל את גן הילדים למשך תקופה של שנתיים, בעוד שהלכה למעשה, הם יכולים למצוא עצמם מפונים מהנכס באמצעה של שנת הלימודים השנייה, החל מיום 30.5.20.

63. השוכרים חזרו על הטענה בסעיף 21 לסיכומיהם כדוגמא להפרת ההסכם ע"י המשכירה. אם טענה זו הייתה עולה בניסיון לתמוך בבקשה של השוכרים לבטל ההסכם, ניחא. אולם, השוכרים ביקשו בכתב התביעה המקורי לאכוף הסכם השכירות ולהחזיק בנכס.

64. כמו כן, אין בטענה זו כדי לבסס זכאות לפיצוי כספי. כאן המקום להדגיש שהשוכרים המשיכו להפעיל הגן במושכר על אף פסק הדין של הפינוי, וזאת עקב התקשרות ישירה עם בעלת הנכס.

65. בנסיבות אלה, העלאת הטענה ע"י השוכרים מלמדת על חיפוש בדיעבד של טענות מן הגורן ומהיקב כדי להצדיק בדיעבד החלטתם לנקוט סעדים עצמיים.

### הטענה לנזק כספי עקב העדר יכולת לקזז הוצאות השוכרים אצל רשויות המס

66. השוכרים טענו בכתב התביעה כי הם הופתעו לקבל חשבונית בגין דמי השכירות מחברת אי.אם.סי בריבוע בע"מ, דהיינו חשבונית מחברה שאין להם כל שיג ושיח עמה, כל התקשרות עמה והוסבר להם על ידי יועצי המס שלהם כי אין הם יכולים לעשות שימוש בחשבוניות אלה לצורך קיזוז תשלומי המע"מ ו/או זקיפת הוצאות.



## **בית משפט השלום בתל אביב - יפו**

**ת"א 18-11-53375 ברון ואח' נ' תגליון בע"מ ואח'**

67. השוכרים חזרו על טענה זו בסעיף 23 לסיכומיהם. גם בעניין זה, אין כדי לשנות מסקנת ביהמ"ש של הפינוי כי השוכרים לא היו זכאים לנקוט סעדים עצמיים וגם לא הוכח כי נגרם נזק כספי לשוכרים המצדיק זכאות לפיצוי בעניין קיזוז החשבונות.

### **הטענה שהמשכירה לא השלימה השיפוצים במושכר**

68. השוכרים טענו בכתב התביעה, כי המשכירה לא השלימה את השיפוצים במושכר. הם טענו שחצר המבנה עד מועד הגשת כתב התביעה הינה מוזנחת וערימות של אשפה וזבל זרוקים בה, צינור מים מונח על גבי הקרקע ומהווה מכשול לעוברים בשטח. כמו כן, טענו שהמשכירה אף לא השלימה את הסדרת נקודות החשמל ואף לא השמישה את מערכת כיבוי האש.

69. השוכרים חזרו על טענה זו מסעיף 25 לסיכומיהם. הם הפנו לעדות אבי לפיה עדי אמר לו שאין לו כסף לכך. גם בעניין זה, אין כדי לשנות מסקנת ביהמ"ש בתביעת הפינוי כי השוכרים לא היו זכאים לנקוט סעדים עצמיים.

70. בסעיף 29 לסיכומיהם, השוכרים טענו כי מגיע להם החזר בגין תשלום עבור דשא סינטטי. לעניין זה, ראו קביעת ביהמ"ש לגבי ניכוי הסכומים עליהם הוסכם בהסכם ההבנות מהסכומים בהם יחויבו השוכרים.

### **הטענה שהמשכירה חייבת כספים לחנות לחומרי בניין**

71. עוד טענו השוכרים בכתב התביעה, כי המשכירה נותרה חייבת כספים לחנות לחומרי בניין בסך של 60,000 ₪ - 70,000 ₪. הטענה נזנחה בסיכומי השוכרים.

### **הטענה כי המשכירה לא שילמה את דמי השכירות לבעלי המבנה**

72. עוד טענו השוכרים בכתב התביעה, כי המשכירה לא שילמה את דמי השכירות לבעלי המבנה. גם טענה זו נזנחה בסיכומים וממילא, אין בה כדי לזכות בפיצוי. ולראיה, השוכרים המשיכו להחזיק בנכס, על אף פסק הדין של הפינוי מכח התקשרות ישירה עם בעלת הנכס.

### **הטענה שהמשכירה החליפה שם הצרכן בחברת החשמל**

73. עוד טענו השוכרים בכתב התביעה, כי נודע להם שהמשכירה פעלה בניגוד לדין ושינתה את שם המשתמש של המבנה כולו בחברת החשמל ע"ש מי מהם וכי קיימת יתרת חובה של כ- 4,000 ₪ וחברת החשמל עומדת לנקוט הליכים לניתוק החשמל. גם טענה זו נזנחה בסיכומים ובכל מקרה לא הוכח כי היה ניתוק חשמל בסופו של יום, או שבוצע תשלום ביתר ע"י השוכרים.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 53375-11-18 ברון ואח' נ' תגליון בע"מ ואח'

### הטענה שהמשכירה מנעה כניסת רכבים למבנה

74. עוד טענו השוכרים בכתב התביעה, כי ביום 15.10.18 הודיעה המשכירה כי סיימה את התקנת השער החשמלי וכי מאותו יום ואילך השער יהיה סגור ולא תותר כניסת רכבים למבנה מאחר והשוכרים לא רכשו זכויות חניה בבניין. השוכרים טענו כי לאחר דין ודברים הסכימה המשכירה להותיר את השער פתוח אך ורק לשעות קצרות בלבד בין השעה 7:00-8:00 בבוקר ובין השעות 16:30-17:00 אחה"צ.

75. במצב זה, טענו השוכרים, היו מספר ימים אשר הורים נאלצו להמתין עם ילדיהם דקות ארוכות מחוץ לשער עד שהואילה המשכירה לפתוח את שער הגן ו/או ההורים נאלצו להחנות מחוץ לשער ולהוליך את ילדיהם בשביל רעוע אל הגן.

76. השוכרים טענו שיש ליתן להם אפשרות, על ידי מסירת שלט/קוד לשער החשמלי, לפתוח את השער בשעות אחרות בשעת הצורך, למשל, כאשר ילד מאחר לגן או ילד שאינו חש בטוב והוריו אמורים לאסוף אותו.

77. השוכרים חזרו על טענתם בעניין זה בסעיף 33 לסיכומיהם.

78. המשכירה טענה כי חרף הוראות ההסכם, השוכרים ואנשים מטעמם נכנסו והחנו את רכביהם באופן קבוע בכל יום מאז נכנס ההסכם לתוקף ביום 1.8.18 ועד ליום 15.10.18 בבוקר שאז החליטה המשכירה לנעול את שער החניה. עוד טענה שגם הורי ילדי הפעוטון נכנסו בכל שעה שרצו, ללא כל עמידה בתנאי ההסכם, החנו באופן חופשי, חסמו חניות עובדים ופתחי הטענה של משאיות ההובלה של המשכירה והפריעו לפעילות התקינה של המשכירה במתחם.

79. לעניין זה, ראו קביעת כבוד השופט צימרמן בסעיף 6 להחלטה שצוטטה בהרחבה ולא בכדי. גם לאחר שמוטב זה שמע הראיות במלואן, ביהמ"ש לא מצא שיש לסטות כהוא זה ממסקנת כבוד השופט צימרמן. לנוכח האמור לעיל, אין בסוגיה זו, כדי להעלות או להוריד לגבי ההתחשבנות הסופית בין הצדדים.

### הטענה שהמשכירה לא פרטה דמי הניהול

80. עוד טענו השוכרים בכתב התביעה, כי הם פנו פעמים רבות לנתבעת וביקשו פירוט בגין מה הם אמורים לשלם דמי ניהול, שכן הלכה למעשה אין המשכירה מנהלת המושכר. השוכרים



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-53375 ברון ואח' נ' תגליון בע"מ ואח'

שבו על טענה זו בסעיף 34 לסיכומיהם. גם סוגיה זו לובנה בפסק הדין בתביעת הפינוי, וביהמ"ש קבע שם בסעיף 11 כי תהיותיהם והשגותיהם לא הצדיקו אי תשלום.

**הטענה שהמשכירה גרמה במעשיה ובמחדליה לנזק כספי רב ופגיעה במוניטין ובשם הטוב של השוכרים**

81. השוכרים טענו בכתב התביעה כי המשכירה גרמה במעשיה ובמחדליה לנזק כספי רב ופגיעה במוניטין ובשם הטוב ובכתב התביעה שכנגד כימתו סכום זה בסך של 300,000 ₪.

82. כאמור לעיל, ביהמ"ש קבע כי חלק מהטענות נדונו ונדחו בתביעת הפינוי. חלק אחר, הועלה לראשונה בתביעה כאן, וביהמ"ש מצא בו הצבר של טענות מן הגורן ומן היקב שהועלו בדיעבד כדי להצדיק התחמקות מתשלום שכר דירה ודמי ניהול.

83. כך למשל, מרגע שהשוכרים המשיכו להחזיק בנכס מכח השכרה ישירה מבעלי הנכס, אין מקום לחייב המשכירה בתשלום עבור השקעות השוכרים במושכר.

84. כמו כן, פגיעה במוניטין יש להוכיח ע"י חו"ד מומחה, ולא הובאה חו"ד.

85. לכן, ביהמ"ש דוחה תביעת השוכרים, למעט הסכומים הנזכרים במסמך ההבנות, מהנימוקים שהובאו קודם לכן, בעת הדיון בהסכם ההבנות.

**האם השוכרים הפרו ההסכם ולכן חבים יתרת דמי שכירות, דמי שכירות נוספים בגין שטחים שלטענת המשכירה השתלטו עליהם, דמי ניהול, חובות שוטפים, הוצאות התאמת המושכר ופיצוי מוסכם?**

86. כאמור לעיל, המשכירה הגישה נגד השוכרים כתב תביעה שכנגד. מכיוון שביהמ"ש בתביעת הפינוי קבע כי השוכרים הפרו ההסכם באופן יסודי ולכן בדין בוטל ההסכם ע"י המשכירה ויש לפנות השוכרים, יש לדון בסעדים הכספיים אחד לאחד.

**הטענה שהשוכרים חבים בפיצוי מוסכם**

87. המשכירה טענה בכתב התביעה שכנגד כי השוכרים חבים בסך של 128,700 ₪ בגין פיצוי מוסכם על פי הוראות ההסכם. מכיוון שביהמ"ש קבע כי השוכרים הפרו ההסכם באופן יסודי, יש לחייב אותם לשלם למשכירה פיצוי מוסכם. השוכרים לא טענו לעניין הפחתת הפיצוי המוסכם על פי סעיף 15 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א – 1970 ולכן אין מקום להפחית הפיצוי.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-53375 ברון ואח' נ' תגליון בע"מ ואח'

### הטענה שהשוכרים חבים יתרת שכר דירה

88. המשכירה טענה בכתב התביעה שכנגד כי התברר לה שהשוכרים פעלו בחוסר תום ובאופן המהווה "תרמית" ושינו את דוגמת החתימה שלהם בבנק בלי ליידע אותה, ובלי לתקן את החתימה על ההמחאות שמסרו בידיה לפי ההסכם לצורך תשלום דמי השכירות החודשיים, ומבלי להחליף את ההמחאות.

89. בתחילת חודש נובמבר סרב הבנק לכבד השיק בציון סיבה של: אי התאמה בסכום בין המילים למספרים, וכן מסיבה של חתימה אינה תקינה. באותו אופן סירב הבנק לכבד את ההמחאה בגין חודש דצמבר.

90. המשכירה טענה בכתב התביעה שכנגד כי השוכרים חייבים הסך של 32,000 ₪ עבור שכר דירה של חודשים נובמבר-דצמבר. המשכירה צרפה לראיותיה דו"ח גביה עליו נחקר עדי. על פי סעיף 17 לסיכומי המשכירה, החיוב עומד נכון למועד הגשת הסיכומים על הסך של 17,080 ₪.

91. השוכרים לא טענו בעניין זה למעט לעניין הסתמכות על הסכם ההבנות. כאמור לעיל, ביהמ"ש קבע כי תנאי לחיוב המשכירה על פי הסכם ההבנות, הוא חיובם במלוא החוב. לכן, ביהמ"ש מחייב השוכרים במלוא חוב שכר הדירה, ולאחר מכן יבצע בהתאם קיזוז של הסכום על פי הסכם ההבנות.

92. לכן, ביהמ"ש מחייב השוכרים לשלם למשכירה הסך של 17,080 ₪.

### הטענה שהשוכרים חבים בתוספת שכר דירה עקב השתלטות על שטחים נוספים

93. המשכירה טענה בכתב התביעה שכנגד כי השוכרים חבים בסך של 89,325 ₪ תוספת דמי שכירות בגין השתלטות על שטחים נוספים בבניין ומנתה בהם את המרפסת הציבורית, המטבח ומסדרון הגישה מהמרפסת למטבח. השוכרים לא כפרו בהחזקת שטח זה, אך טענו כי המשכירה נתנה לכך רשות. המשכירה פרטה בסעיף 23 לסיכומיה כתובעת שכנגד השטחים עליהם השתלטו השוכרים וביקשה לחייב אותם בהתאם לסכום התשלום למ"ר על פי ההסכם.

94. בעניין זה, עלה ספק לגבי הסכמות הצדדים עד מועד הגשת התביעה שכנגד, שפועל לטובת השוכרים כנתבעים לגבי התקופה שעד מועד הגשת התביעה שכנגד. בעניין זה, היה על התובעת שכנגד לתקן כתב התביעה שכנגד ולא להסתפק בסעד בו יתבקש ביהמ"ש לחייב





## **בית משפט השלום בתל אביב - יפו**

**ת"א 18-11-53375 ברון ואח' נ' תגליון בע"מ ואח'**

על שימוש לאחר הגשת כתב התביעה שכנגד. לכן, ביהמ"ש דוחה הסעד בעניין זה, אך קובע כי אין בכך כדי לקבוע מסמרות לעניין תביעה אחרת, אם תוגש.

### **הטענה שהשוכרים חבים ביתרת דמי ניהול**

95. המשכירה טענה כי השוכרים חבים בסך של 15,292 ₪ בגין חוב דמי ניהול.

96. השוכרים טענו בכתב ההגנה שכנגד, כי הם משלמים במלואם את דמי הניהול, אותם ביקשה המשכירה שלא לגבות כדי לייצר עילה כוזבת לפינוי.

97. כבוד השופט נמרודי התייחס בפסק דינו לכך שחלק מחוב דמי הניהול שולם באיחור.

98. השוכרים טענו בסעיף 35 לסיכומיהם כי אבי העיד שהם שילמו כל דמי הניהול. אולם, כפי שצוין קודם לכן, גרסה זו עומדת בניגוד להודאת השוכר לפיה שילם דמי הניהול בעקבות עצת בא כוחו החדש, לאחר שהוגשה נגד השוכרים תביעת הפינוי. כמו כן, כפי שצוין קודם לכן, התברר שאבי נמצא במחלוקת עם המשכירה עקב פיטוריו.

99. פרט לגרסה כי דמי הניהול שולמו, גרסה שביהמ"ש דוחה, לא הובאה תשתית ראייתית ע"י השוכרים לצורך ביסוס הטענה כי מלוא דמי הניהול שולמו.

100. אולם, על פי סעיף 25 לסיכומי המשכירה כתובעת שכנגד עולה כי החוב שולם לאחר הגשת כתב התביעה שכנגד.

### **הטענה שהשוכרים חבים בחוב לחברת חשמל**

101. המשכירה טענה בכתב התביעה שכנגד כי השוכרים חבים בסך של 2,037 ₪ חוב חשמל.

102. השוכרים טענו בכתב ההגנה שכנגד כי הם העמידו את כל הערובות והביטחונות הנדרשים וכי הם משלמים את הארנונה ותשלומי החשמל והמים.

103. בסעיף 26 לסיכומיה כתובעת שכנגד המשכירה טענה לחוב גבוה יותר ללא תיקון כתב התביעה שכנגד.

104. לכן, ביהמ"ש מחייב השוכרים לשלם הסך של 2,037 ₪.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-53375 ברון ואח' נ' תגליון בע"מ ואח'

### הטענה שהשוכרים חבים בחוב מים

105. המשכירה טענה בכתב התביעה שכנגד כי השוכרים חבים בסך של 136.88 ₪ חוב מים.

106. לעניין עמדת השוכרים ראו הדיון בעניין חוב החשמל.

107. בסעיף 26 לסיכומיה כתובעת שכנגד המשכירה טענה לחוב גבוה יותר ללא תיקון כתב התביעה שכנגד.

108. לכן, ביהמ"ש מחייב השוכרים לשלם הסך של 137 ₪.

### הטענה שהשוכרים חבים בגין התאמת המושכר לצרכי השוכרים

109. המשכירה טענה בכתב התביעה שכנגד כי השוכרים חבים בסך של 140,020 ₪ בגין הוצאות התאמת המושכר לדרישותיהם. בשונה מתשלומים בגין חיובים ששילמה המשכירה במקום השוכרים כגון חשמל ומים וחיובי שכר דירה, אין מקום לחייב השוכרים הן בפיצוי מוסכם והן בפיצוי בגין השקעות המשכירה. זאת, מכיוון שאלה לא שולמו במקום השוכרים. על המשכירה היה לקבוע גובה הפיצוי המוסכם, בשים לב לאפשרות שתבקש לחייב השוכרים בהחזר השקעותיה, ומשלא עשתה כן, אין לחייב השוכרים בכפל פיצוי.

110. המשכירה הייתה ערה לקושי בעניין זה ולכן טענה מסעיף 30 לסיכומיה, כי הפיצוי המוסכם הוגבל לפיצוי בגין אובדן הכנסה ולא בגין אובדן השקעה. אולם, אין לטענה זו עיגון בסעיף 18.6 להסכם שקבע הפיצוי המוסכם, על אף שהמשכירה ניסחה ההסכם, והטענה לא הוכחה.

111. המשכירה ניסתה בסיכומיה להסתמך על כך שהסכום בגין החזר ההשקעה גבוה מסכום הפיצוי המוסכם. אולם, יש להביא בחשבון שההסכם לא בוטל מיד בתחילתו ולכן המשכירה אינה זכאית להחזר מלוא השקעותיה, שעה שנהנתה מתשלום שכר דירה על פני תקופת ההסכם, עד שביטלה אותו. ביהמ"ש לא מוצא צורך לכמת הסכום שיש להפחית מסכום החזר ההשקעה עקב הנאת המשכירה מתשלום שכר דירה, שכן ממילא פסק פיצוי מוסכם.

### טענות נוספות



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-53375 ברון ואח' נ' תגליון בע"מ ואח'

112. המשכירה טענה בכתב התביעה שכנגד, כי השוכרים לא הסדירו את תשלום הארנונה ולא העמידו בטחונות ולא הציגו פוליסת ביטוח מתאימה. מסיכומי המשכירה עלה שחוב הארנונה סולק לאחר הגשת התביעה שכנגד ולא עלה צורך לעניין ההתחשבות הסופית לעסוק בעניין העמדת הבטוחות.

### סיכום ההתחשבות

113. להלן סיכום סכומי הפיצוי והחיוב בהם יש לחייב השוכרים:

פיצוי מוסכם בסך של 128,700 ₪.

חוב שכר דירה בסך של 17,080 ₪.

חוב בגין חשמל בסך של 2,037 ₪.

חוב בגין מים בסך של 137 ₪.

סה"כ 147,954 ₪.

114. כאמור לעיל, ביהמ"ש מצא שלעניין ההתחשבות הסופית יש להפחית מחוב השוכרים למשכירה ויתור המשכירה על חלק משכר הדירה בסך של 18,720 ₪ והחזר בגין רכישת יריעת פלטון ועבודה בסך של 7,000 ₪.

סה"כ 25,720 ₪.

115. לכן, התוצאה הסופית היא כי על השוכרים לשלם למשכירה הסך של 122,234 ₪.

### דיון בהוצאות

116. שני הצדדים, תבעו סכומים ניכרים וביהמ"ש קיבל חלק מסכום התביעה, אולם הפער בין סכום התביעה של השוכרים לסכום שנפסק הינו רב ביותר. ביהמ"ש פסק כעשרה אחוז בלבד מסכום התביעה.

117. התנהלות השוכרים הביאה לכך ששני מותבים בתביעת הפינוי וכאן חייבו אותם בהוצאות. הובעה אף תמיהה על האופן בו השוכרים מחזיקים בטיעוניהם החבל משתי קצותיו.

118. כמו כן, נמצאו סתירות מהותיות בגרסת השוכרים שגבלו בניסיון להטעות ביהמ"ש.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 53375-11-18 ברון ואח' נ' תגליון בע"מ ואח'

119. לכן, ביהמ"ש מחייב השוכרים לשלם למשכירה מחצית מאגרת התביעה ששולמה ושכ"ט בא כוח המשכירה בסך של 30,000 ₪.

### סוף דבר

120. ביהמ"ש קיבל התביעות באופן חלקי כך שהתוצאה הסופית היא כלהלן :

השוכרים ישלמו למשכירה כלהלן :

- הסך של 122,234 ₪ צמוד בתוספת ריבית כדין ממועד הגשת התביעה ועד מועד התשלום בפועל.
- החזר מחצית האגרה צמוד בתוספת ריבית כדין ממועד ההוצאה ועד מועד התשלום בפועל.
- שכ"ט בסך של 30,000 ₪ צמוד בתוספת ריבית כדין ממועד מתן פסק הדין ועד מועד התשלום בפועל.

ניתן היום, כ' אייר תשפ"א, 02 מאי 2021, בהעדר הצדדים.

עדי הדר, שופט