

**בתי המשפט**

בשא 002118/07		בית משפט השלום ראשון לציון	
בתיק עיקרי: א 001834/07		כב' הרשמת רבקה ארד	
תאריך: 19/07/2007	המבקשים	ע"י ב"כ עו"ד	בפני:

בעניין: 1. קדושים שמעון

2. קדושים תומר

3. קדושים חיים

המבקשים

ימין מוטי

ע"י ב"כ עו"ד

- נ ג ד -

פלמנקו בע"מ

המשיבה

לב אלון

ע"י ב"כ עו"ד

**החלטה**

1. בפני בקשת רשות להתגונן.

**התביעה**

2. כנגד המבקשים הוגשה תביעה בסדר דין מקוצר לסילוק יד. המשיבה היא הבעלים של יחידה מס' 78 בשוק העירוני החדש בנתניה הידועה כגוש 8266 חלקות 29,30,31 תת חלקה 78 (להלן: "המושכר"). בתאריך 15.9.05 נערך בין המשיבה למבקשים 1-2 חוזה שכירות בלתי מוגנת לפיו שכרו מבקשים 1-2 את המושכר מהמשיבה. חוזה השכירות נערך לתקופה ראשונית בת 7 חודשים, החל מיום 15.9.05 עד 14.4.06, בגינה לא חוייבו המבקשים לשלם דמי שכירות (סעיף 14 לחוזה), וכן לתקופה נוספת בת שנה, החל מ-15.4.06 ועד 14.4.07, בגינה התחייבו המבקשים לשלם דמי שכירות בארבעה תשלומים שווים של \$5,000 כל אחד, כל שלושה חודשים מראש (סעיף 15 לחוזה). בהסכם ניתנה למבקשים אופציה להארכת תקופת השכירות אשר הותנתה במסירת הודעה 60 יום מראש לפני תום תקופת השכירות (סעיף 16 לחוזה) ובעמידה בכל תנאי החוזה (סעיף 17 לחוזה).

3. בכתב התביעה נטען כי המבקשים הפרו את הסכם השכירות הפרות רבות. ראשית, טוענת המשיבה, המבקשים לא עמדו בהתחייבויותיהם עפ"י החוזה לשלם דמי שכירות. לטענת המשיבה, המבקשים לא שילמו את דמי השכירות במועד והיא נאלצה פעמים

רבות לפנות אליהם בדרישה כי ישלמו את דמי השכירות. המבקשת טוענת כי כל תשלום עפ"י החוזה חולק ע"י המבקשים למספר תשלומים אשר לא שולמו במועד ולבסוף דמי השכירות שולמו ב-11 תשלומים במקום ב-4 כפי שקבוע בהסכם ובאיחורים ניכרים (תיעוד אופן התשלום נספח ג' לכתב התביעה).

שנית, המבקשים לא עמדו בסעיף 19 לחוזה, הוא סעיף הבטחונות. תחילה מסרו המבקשים למשיבה המחאה ע"ס 100,000 ₪ משוכה מחשבון המבקש 2 אשר בדיעבד ולאחר מסירת החזקה במושכר למבקשים הסתבר כי חשבונו מוגבל וכי המבקש 2 לקוח מוגבל בנסיבות מחמירות. יתר על כן, המבקשים לא המציאו ערב לטר, בניגוד למוסכם. רק ביום 20.3.06 (איחור של כ-6 חודשים) ולאחר פניית המשיבה, הומצא שטר בחתימת המבקש 3 כערב. עוד טוענת המשיבה כי המבקשים חייבים סכומי כסף ניכרים ולכן אין בבטחונות אשר מסרו למשיבה כדי להוות ערובה לחובותיהם כלפיה.

שלישית, המבקשים העבירו את השימוש במושכר לצד ג' – אבי ג'רבי - למשך חודשיים, בניגוד לסעיף 2 לחוזה לפיו זכות המבקשים במושכר אישית ולא ניתנת להעברה. רביעית, בניגוד לסעיפים 14 ו-18 להסכם, מפגרים המבקשים בתשלומי ארונה בגין המושכר. בעקבות ההפרות המתמשכות, הודיעה המשיבה למבקשים כי התנהגותם מפקיעה את האופציה ולכן בסיום תקופת השכירות ב-14.4.07 על המבקשים לפנות את המושכר (נספח ו' לכתב התביעה). המבקשים מצידם לא הודיעו על רצונם למש את תקופת האופציה, אך לא פינו את המושכר במועד הנ"ל.

מכאן התביעה.

## הבקשה

4. המבקשים הגישו בקשת רשות להתגונן נתמכת בתצהירו של מבקש 1, קדושים שמעון. יאמר מיד כי בבקשה נטענה מסכת עובדתית אשר לא בא זכרה בתצהיר. יובהר כי טענות עובדתיות אשר לא נטענו במסגרת התצהיר או בחקירה, לא יבואו בחשבון. יודגש כי לעיתים בחקירה סתר המצהיר את הנטען בבקשה, כפי שיפורט להלן.

5. בתצהיר נטען כי דמי השכירות שולמו במלואם "ואף מעבר לכך בגין איחורים". עוד נטען כי כשלושה-ארבעה חודשים לפני תום תקופת השכירות, הודיע המצהיר למנהל המשיבה על מימוש האופציה ודרש כי המשיבה תשלם לו סך של \$60,000 שהמשיבה חייבת לו, לטענתו. המצהיר טען כי בעקבות דרישה זו, מנהל המשיבה התחמק וביקש כי אחיו של המצהיר, הרצל קדושים, יערוב לחיובי המצהיר עפ"י ההסכם. המצהיר טוען כי אחיו הסכים לאמור, אך אז דרש מנהל המשיבה כי הרצל קדושים יכנס לנעלי המצהיר ואילו המבקשים יהפכו

לערבים וזאת כתנאי לביצוע התשלום ע"ס \$60,000. המצהיר טוען כי בסופו של דבר מנהל המשיבה התחמק והציב תנאים אחרים כמחיקת תקופת האופציה ועוד.

## הדין

6. במסגרת הדיון בבקשה למתן רשות להתגונן בית המשפט אינו קובע עובדות או מהימנות עדויות. אין לבדוק כיצד יצליח המבקש להוכיח את הגנתו או מהו טיב ראיותיו (ע"א 9654/02 **חב' האחים אלפי בע"מ נ' בנק לאומי לישראל**, פ"ד נט(3) 41). עם זאת נדרש מבקש הרשות להתגונן להגיש תצהיר הנכנס לכל פרטי העובדות עליהן הוא מבסס את טענת הגנתו (ע"א 6514/96 **חניון המרכבה חולון בע"מ נ' עירית חולון**, פ"ד נג(1) 390, 400, ע"א 3374/05 **בנק איגוד לישראל בע"מ נ' אליהו אוזן**).

מטרתו של הליך סדר הדין המקוצר היא למנוע דיון בתובענה רק אם ברור כי אין לנתבע כל סיכוי להצליח בהגנתו. לפיכך, תינתן רשות להתגונן גם לנתבע שבפיו הגנה דחוקה (ע"א 544/81 **מנחם קיבל נ' סוכנות מכוניות לים התיכון בע"מ**, פ"ד לו(3) 518). מקום שטענות ההגנה אותן מציג המבקש דחוקות ומצויות על קו הגבול, יעשה ביהמ"ש חסד עימו ויתנה את הרשות להתגונן בתנאים (ע"א 38/77 **צימרינג ואח' נ' גורדין**, פ"ד לא(3) 401, 406, ע"א 169/82 **שלמה כץ נ' מלינה בע"מ (בפרוק)**), פ"ד לט(1) 511, 518, ע"א 9654/02 **חב' האחים אלפי בע"מ נ' בנק לאומי לישראל**, פ"ד נט(3) 41).

מן הכלל אל הפרט.

## דין

7. הנני סבורה כי חלק מטענות ההגנה שהציגו המבקשים דחוקות עד מאוד. אולם יש טענות שהעלו המבקשים אשר גם עפ"י הנטען בכתב התביעה, ספק אם מדובר בהפרת חוזה, כפי שאראה להלן.

8. תשלום דמי שכירות - גם בבקשה וגם בחקירתו אישר המצהיר כי דמי השכירות לא שולמו כפי הקבוע בחוזה. אמנם, טען המצהיר כי בסופו של יום, דמי השכירות שולמו במלואם, אך הוא עצמו מאשר כי דמי השכירות לא שולמו ב-4 תשלומים כפי שנקבע בהסכם השכירות אלא "אולי ב-7 או 8 תשלומים, הייתי משלם. אם היה חסר 1,000 ₪ לשכירות הייתי נותן לו 10 אחוז ריבית" (ע' 1 ש' 14-15). המצהיר טען כי לא ערך רשימה של התשלומים אותם שילם למשיבה ע"ח דמי השכירות, אך לטענתו, נספח ג' לכתב התביעה אינו משקף את ביצוע התשלומים בפועל "זה מה שהוא רושם אצלו, אני לא שילמתי בצורה הזו, שילמתי לו ב-10,000 ו-10,000" (ע' 2 ש' 34).

כמו כן, המצהיר אישר כי איחר בביצוע התשלומים "יכול להיות שאיחרתי בשבוע או שבועיים או שלושה והייתי מפצה אותו ... הוא אמר לי שהוא רוצה פיצוי של לפחות 15 אחוז לחודש והייתי משלם לו" (ע' 3 ש' 4-6).

לטענת המצהיר, מנהל המשיבה, מר יגאל צ'רצ'י, הסכים בע"פ לאיחור בביצוע התשלומים תמורת תשלום ריבית (ע' 2 ש' 13). לא הוצגה כל אסמכתא לטענה זו. מנספח ג' לכתב התביעה עולה כי במקום \$20,000 דמי שכירות שהוסכמו לשנה, שילמו המבקשים סך של כ-\$21,000 ( \$16,000 + 20,000 ₪), דהיינו יש תשלום ביתר, אך לא בגובה הריביות הנטענות ע"י המצהיר. דהיינו, גם נספחי התביעה אינם תומכים בטענת המבקשים, כטענתם.

אמנם, הלכה היא כי במסגרת בקשת רשות להתגונן, גם טענה בע"פ כנגד מסמך בכתב יכולה לשמש כטענת הגנה בגינה תינתן רשות להתגונן, אלא שסבורני כי טענה זו דחוקה עד מאוד. מנגד, בניגוד לנטען ע"י המשיבה כי פנתה למבקשים אין ספור פעמים בדרישה כי יסירו ההפרות, לכתב התביעה צורפו שני מכתבים בלבד, האחד מיום 5.2.06 (נספח ה' 1 לכתב התביעה) המתייחס לאי תשלום דמי ארנונה והפרת סעיף הבטחונות, והשני מיום 16.1.07 (נספח ו' 1 לכתב התביעה) המתייחס לאי תשלום דמי שכירות כסדרם בלבד. במכתב זה אין כל טענה להפרה נוספת.

יש להעיר בענין זה כי בניגוד לנטען בסעיף 16 לבקשה כי בעקבות קבלת מכתבי המשיבה, המבקשים הסדירו את חובם תוך 21 יום מקבלת המכתב בנספח ו' ובהתאם לסעיף 3 למכתב לפיו ניתנה למבקשים ארכה בת 21 יום לתשלום החובות, טען המצהיר בחקירתו כי לא קיבל את המכתבים ששלחה המשיבה (ע' 2 ש' 20-23). לפיכך, אין המבקש יכול לטעון כיום כי שילם באיחור בהתאם לקבוע במכתב ואין בכך הפרה, שכן לא קיבל את המכתב.

לאור האמור, סבורני כי מדובר בטענת הגנה דחוקה אשר יש ליתן בגינה רשות להתגונן מותנית בתנאים.

9. סעיף הבטחונות - בחקירתו טען המצהיר כי המשיבה ידעה את המצב הכלכלי של המבקשים ולמרות זאת דרשה בטחונות. לאחר שהתברר כי שיק הבטחון שניתן נמשך מחשבון מוגבל, טוען המבקש כי שבועיים לאחר חתימת החוזה מסר למשיבה שטר בטחון חלופי "את השטר נתתי לו שבועיים אחרי שקיבל את השיק" (ע' 4 ש' 17). כאשר הוצג למצהיר השטר נושא תאריך 20.3.06 (נספח ד' 4 לכתב התביעה) השיב: "אני לא יודע למה ההפרש זמנים הזה. את השטר הוא קיבל ממני שבועיים לאחר שקיבל את השיק" (ע' 4 ש' 21).

התנהלות המבקשים מלמדת כי גם לשיטתם שיק בטחון אשר נמשך מחשבון מוגבל אינו יכול להוות בטוחה מתאימה כנדרש בהסכם שכן גם המצהיר מאשר כי לאחר שנודע הדבר, המציא למשיבה שטר אחר, בניגוד לנטען ע"י ב"כ המשיבה בסיכומיו. עולה כי גם המבקשים מאשרים כי סעיף 19 להסכם השכירות הופר על ידם ועל כן אין ליתן להם רשות להתגונן בטענה זו.

10. העברת זכות השימוש במושכר לצד ג' - טען המצהיר כי החנות הסמוכה למושכר מצויה בבעלות המבקשים והיא שהושכרה לצד ג', אבי ג'רבי, "אבי ג'רבי לא שכר ממני את הדוכן של יגאל הוא שכר ממני את החנות שלי שהיא צמודה לחנות של יגאל, מדובר בחנות אחת" (ע' 3 ש' 26-27). גם כאן, לא הוצגה כל אסמכתא כי זכויות המבקשים במושכר הועברו לצד ג' וטענת המצהיר בענין זה לא נסתרה. אשר על כן יש ליתן למבקשים רשות להתגונן בטענה זו.
11. תשלומי ארנונה - טען המצהיר כי אלה שולמו יחד עם דמי השכירות (ע' 2 ש' 27-28). לטענת המצהיר, היתרה העולה מנספח ג' לכתב התביעה מהווה את תשלום דמי הארנונה. אלא שטענה זו עומדת בניגוד לטענה לעיל כי היתרה מגלמת את הריביות בגין האיחורים. עוד נטען ביחס לארנונה "אנחנו משלמים כל שנה מראש ישירות ליגאל. הוא לא נותן לאף אחד לשלם. הוא משלם הכל." (ע' 3 ש' 15) ומיד אחר כך טען "אני יודע שבסוף השכירות שילמתי את הארנונה... הכוונה שאני משלם בסוף שנה על השנה שחלפה" (ע' 3 ש' 18-19) ובהמשך "אני שילמתי את זה ליגאל והוא היה צריך לשלם את זה לעיריה" (ע' 3 ש' 21). מלבד הסתירות בדבריו של המצהיר (תשלום מראש או בסוף התקופה), הרי שהטענה כי הארנונה שולמה ישירות למנהל המשיבה, עומדת בניגוד לקבוע בהסכם כי דמי הארנונה ישולמו ע"י השוכרים ישירות לרשות המקומית (סעיפים 14 ו-18 להסכם). אלא שבענין זה סבורני כי דוקא המשיבה לא תמכה תביעתה באסמכתא כלשהי לקיומו של חוב ארנונה בגין הנכס בתקופת השכירות ולא ברור אם ישנו חוב, כטענתה, או שמא אין חוב, כטענת המבקשים. על כן, בשלב זה, יש לקבל עמדת המבקשים לפיה אין חוב ארנונה. אשר על כן יש ליתן למבקשים רשות להתגונן בטענה זו.
12. המצהיר טען בחקירתו כי במסגרת העסקה לרכישת המושכר ע"י המשיבה מצד ג' (הסכם הרכישה צורף כנספח א' לכתבת התביעה), התחייבה המשיבה לשלם לו סך של \$60,000 עבור המוניטין, שכן המבקש עבד בחנות במשך 11 שנים טרם רכישתה ע"י המשיבה "הזכויות בדוכן הן זכויות שלי היו, הדוכן שווה 300,000 דולר. אני עבדתי שם כל השנים ללא חוזה ובלי כלום. לפי ההסכם עם בעל הבית - שלמה כהן - הוא לא יכול מכור את הדוכן בלעדי... היתה הסכמה עם יגאל שהוא יתן את ה-60,000 דולר שהוא היה אמור לתת לי מתוך השכירות" (ע' 4 ש' 4-7). המצהיר טען שההסכם נערך בע"פ "אין הסכם כתוב זה הסכם בינינו שהוא היה חייב לתת לי מהצד" (ע' 4 ש' 1-2). ראשית יצוין כי הטענות לעיל נטענו לראשונה בחקירה ומלבד הטענה כי המשיבה חייבת למצהיר \$60,000, לא בא זכרן בתצהיר. יתר על כן, הטענות נטענו בעלמא מבלי שהמצהיר המציא להן תימוכין כלשהם. יש להדגיש כי המושכר נרכש ע"י המשיבה מצד ג' ולא מהמבקשים, על כן לא ברור, מדוע על המוניטין יש לשלם למבקשים. כמו כן, טענות אלה אינן

מתיישבות עם מכלול הדברים. למשל, אם אכן היה ממש בטענה כי המשיבה חייבת למבקשים \$60,000, הרי שסכום זה היה יכול לשמש בטוחה לביצוע הסכם השכירות ונראה כי המשיבה לא היתה עומדת על קיום סעיף הבטחונות ויתכן שכלל לא היה מקום לכלול סעיף בטחונות בהסכם השכירות. בנוסף, טוען המבקש כי קיבל ממנהל המשיבה חשבוניות ע"ס \$500 בגין דמי שכירות לחודש (מב/1). לטענת המבקש, שאל את מנהל המשיבה מדוע הוא מוציא חשבוניות ע"ס 500 דולר לחודש בלבד, כאשר דמי השכירות החודשיים גבוהים יותר ומנהל המשיבה השיב: "איך אתה רוצה שאני אוציא בשבילך את ה-60,000 דולר" (ע' 4 ש' 3). אין צורך להכביר מילים על העדר ההגיון הכלכלי באמירה זו.

יתר על כן, המבקש העלה טענות לפיהן טרם שהמושכר נרכש ע"י המשיבה הוא השקיע בו השקעות ומכאן באה הסכמת המשיבה לשלם למבקשת \$60,000 (ע' 5 ש' 15-18) אלא שאמירה זו עומדת בניגוד לקבוע בסעיף 7 להסכם כי: "צד ב מצהיר שכל הדוכן במצבו הנוכחי בעת חתימת הסכם זה, שיך לצד א המשכיר, ולא יבוא בכל דרישות כספיות בקשר להשקעות אשר הושקעו על ידו בדוכן בתקופת השכירות אשר קדמה למועד הסכם זה".

יוער כי גם אם יש ממש בטענה כי המשיבה התחייבה לשלם למבקשים \$60,000, לא ברור כיצד טענה זו רלוונטית לתביעה דגן וכיצד היא מהווה טענת הגנה מפני התביעה, מה גם שבסופו של דבר טען המבקש כי המשיבה היתה צריכה לשלם לו \$60,000 ללא קשר לחוזה השכירות (ע' 6 ש' 1). טענות אחרות אשר נטענו בענין זה, לפיהן המשיבה הפעילה על המבקשים לחץ על מנת להתחמק מביצוע התשלום הנ"ל, נטענו בעלמא, מה גם שלטענת המבקשים, לא הפרו את ההסכם, ללא קשר לתשלום האמור.

בשל מכלול הנימוקים לעיל, אינני נותנת למבקשים רשות להתגונן בטענה הקשורה לסכום הנ"ל.

13. אשר לתקופת האופציה. בסעיף 16 להסכם נקבע: "במידה וצד ב' ירצה לממש את תקופת האופציה לשלוש שנים נוספות לפי האמור בסעיף 12.3 יודיע לצד א על רצונו שישים יום לפני תום מועד השכירות ה-14.2.07".

בסעיף 17 להסכם נקבע: "האופציה תחודש באותם תנאי הסכם זה וכל התשלומים האמורים בו ובתנאי שהשוכר עמד בכל תנאי ההסכם ולא איחר בתשלומיו למשכיר".

בסעיף 4 לתצהיר נטען כי כשלושה-ארבעה חודשים לפני תום תקופת השכירות, הודיע המצהיר למנהל המשיבה על מימוש האופציה. בחקירתו, לא נחקר המצהיר בנושא האופציה. אלא שהמשיבה טוענת כי נוכח ההפרות הנטענות, גם אם היה מודיע המבקש על מימוש האופציה, דבר המוכחש ע"י המשיבה, הרי שבהתאם לקבוע בהסכם, המבקשים אינם רשאים לממש את האופציה. אלא שבשלב זה ולאור מסקנותי לעיל והצורך להוכיח את ההפרות הנטענות, יש ליתן רשות להתגונן גם בטענה זו.

**סוף דבר**

14. לאור המפורט לעיל ובשים לב לקבוע בסעיף 10 להסכם השכירות, ניתנת למבקשים רשות להתגונן בטענות המפורטות בסעיפים 8, 10, 11 ו-13 לעיל בלבד כשרשות זו מותנית בהפקדת \$20,000 (דמי שכירות לשנה נוספת) בשוויים בשקלים נכון להיום. הסכום האמור יופקד תוך 30 יום מהיום. הפגרה תבוא במנין הימים. לא יופקד הסכום האמור במועד, הבקשה תדחה והתובעת תהא רשאית ליטול פסק דין.

15. הוצאות הליך זה בסך 2,500 ₪ + מע"מ יושתו בהתאם לתוצאות.

**ניתנה היום ד' באב, תשס"ז (19 ביולי 2007) בהעדר הצדדים.**

רבקה ארד 2118/07-54678313

**רבקה ארד, רשמת**

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה