



בס"ד, כ"ג בסיון תשע"ט
26 ביוני 2019
תיק מס' 79020

פסק דין

לבין:
שוכרת מחסן ובנה שערב לשכירות

בעניין שבין:
חברה שהשכירה מחסן

- הנתבעים

- התובע

א. תמצית עובדתית

החברה (להלן ולשם הנוחות "התובע"). השכיר מחסן לשוכרת (להלן "הנתבע") תמורת 20 ₪ ליום, 600 ₪ לחודש. אין מחלוקת כי בפועל הנתבע היה זה שהשתמש במחסן, וכי הוא זה שעמד בקשר עם התובע. הצדדים חתמו על הסכם ברשות בראשית יולי 2017, לתקופה של 30 יום, עד 31/07/17. הצדדים סיכמו ביניהם שאם החוזה יוארך לאחר 30 יום מיום חתימת החוזה אזי יעמוד סכום השכירות על 350 ₪ לחודש (ויקוזז מתשלום ה-600 ₪ לחודש הראשון לפי חשבון).

הצדדים מעולם לא האריכו את החוזה, אך הנתבע המשיך להשתמש בו גם לאחר 30 הימים הראשונים.

הנתבע שילם לתובע תשלום מראש של 600 ₪. לטענת הנתבע הוא שילם לתובע תשלום אחד נוסף, כפי שיפורט בהמשך. מעבר לזה מוסכם כי לא שולם לתובע שום תשלום עבור שכירות המחסן. הנתבע פינה את המחסן רק לאחר הדיון בבית הדין. התובע הודיע לבית הדין שבתאריך 18/04/19 הנתבע עזב את המחסן, בעקבות התביעה לסילוק יד.

ב. טענות התובע

הנתבע משתמש במחסן כבר שנה ו-8 חודשים מבלי לשלם עבור השכירות כל תשלום, כמו"כ הוא לא היה מוכן לפנות את המחסן. זאת חרף בקשות חוזרות ונשנות לתשלום החוב ופינוי המחסן באופן מיידי.

לטענת התובע שולם לו רק 600 ₪ בתשלום מראש ולא מעבר לכך.

לסיכום: סכום התביעה הינו 12,020 ₪ דמי שכירות לפי ההסכם המקורי (600 ₪ לחודש) + הוצאות הדיון. התובע ביקש כי התשלום יהיה בתשלום אחד במזומן, או לחלופין בפריסה לתשלומים בתנאי שתהיה ערבות בנקאית. כמו"כ ביקש התובע פינוי מיידי של הנכס.

ג. טענות הנתבע

הנתבע טוען שרצה כמה פעמים להיפגש לשלם אך הדבר לא יצא אל הפועל. הוא מוכן לשלם לפי הסכם התוספת, דהיינו 350 ₪ לחודש. עקב מצבו אין באפשרותו לשלם את הכל בבת אחת.



בנוסף, טוען הנתבע שמלבד ה- 600 ₪ ששולמו מראש, הוסיף עליהם עוד 400 ₪ ששולמו לתובע כאשר נפגשו מתחת לביתו של התובע. לטענתו הוא לא קיבל חשבונית על תשלום זה.

ד. נושאי הדיון

- א. האם חיוב הנתבע בתשלום דמי השכירות הוא על פי ההסכם המקורי או לפי הסכם התוספת.
- ב. האם יש לקבל את טענת הנתבע ששילם 400 ₪ לקזז סכום זה מחובו.
- ג. הוצאות משפט.

ה. גובה דמי השכירות בהם חייב הנתבע

אין מחלוקת כי הצדדים הסכימו שאם ההשכרה תהיה ממושכת, אז שכר הדירה עבור המחסן יהיה 350 ₪ לחודש. אף התובע הסכים לכך שמתוך 600 ₪ ששולמו מראש יקוזז חלק משכר הדירה של החודש השני. אמנם, הייתה צפייה להעלות את ההסכמה לחוזה כתוב, דבר שלא אירע בגלל התחמקות השוכר מלעשות כן.

לטענת התובע, בגלל שהנתבע לא חתם על החוזה – לא התקיימו התנאים למעבר להסכם השכירות לטווח ארוך, ומחיר השכירות נשאר 20 ₪ ליום, שהם 600 ₪ לחודש. לעומת זאת, לטענת הנתבע, היה ברור שמחיר השכירות יהיה 350 ₪ לחודש בלבד, גם אם ההסכם לא נחתם.

דיון: הצדדים נחלקו בשאלה האם חתימת ההסכם חיונית, ובלי שההסכם יחתם נשארים בהסכם הראשון; או שהחתימה אינה חיונית, וגם בלעדיה מתחיל לחול ההסכם השני. אילו היה ברור שההסכם השני מותנה בחתימה, אזי הכלל הבסיסי הוא, שכאשר אדם מתנה תנאי – לא תתקבל טענה ש"בליבי היה לעשות כן אפילו בלא התנאי", וקיום התנאי חיוני להשלמת העסקה (שו"ע אה"ע לח, כד).

ברם, מהנתונים שלפנינו עולה שהתובע לא ייחס חשיבות לחתימת ההסכם, וברי כי גם לפי דעתו התעריף החודשי המחייב היה לפי ההסכם השני, אף שהסכם זה לא נחתם. כך עולה מתכתובת ההודעות שהתובע עצמו שלח:

תאריך ההודעה	תוכן ההודעה
16/09/17	כמה מגיע לך עד היום? 350 לחודש.
12/11/17	אתה חייב על אוגוסט-ספטמבר-אוקטובר ונובמבר. 350 שח לחודש. חוץ מזה- גם דצמבר בפתח. תעביר לפחות 1750 שח.
16/11/17	מתחשב???? אתה בהפרה של ארבעה חודשים???? 350 שח לחודש. איך אתה לא מתבייש לכתוב דברים כאלה.



להבנתנו, ההסבר לחישובים שבהודעות אלו הוא, שהתובע וויתר על חתימת ההסכם (אף שמראש היה תנאי כזה – כטענת התובע); או שהמעבר לחוזה השני מעולם לא היה תלוי בחתימה בפועל על ההסכם השני (כטענת הנתבע). אם כן חיוב דמי השכירות של הנתבע יהיה בסך 350 ₪ לחודש. ברם, ברור לנו כי הנתבע הפר את ההסכם ברגל גסה. אי תשלום דמי שכירות מהווה עילה ברור להפסקת השכירות. לאחר שהתובע דרש שהנתבע יפנה את המחסן, הוא הודיע דה-פקטו שההסכם בטל. מרגע זה ואילך, הנתבע אינו זכאי ליהנות מתשלום דמי שכירות מופחתים על המחסן, אלא עליו לשלם את דמי הנאתו במלואם. תשלום זה יהיה לפי דמי השכירות בתחילת התקופה, דהיינו 20 ₪ ליום.

התובע דרש שהנתבע יפנה את המחסן כמה פעמים (12/11, 02/11, 31/10). ברם, בצד דרישות אלו נראה שהתובע הסכים לאפשר לנתבע להמשיך בשכירות, ובלבד שדמי השכירות ישולמו. כך, לאחר כל דרישות הפינוי הנ"ל, כתב התובע ב 12/11 "גם **צמבר בפתח. תעביר לפחות 1750**" – דהיינו ישנה הסכמה שהנתבע יישאר תקופה נוספת, לפחות חודש וחצי נוספים. להבנתנו, התאריך הקובע לעניין הפסקת ההסכם השני הוא 22/11. בתאריך זה שלח התובע מכתב שכותרתו "**הודעת פינוי ודרישה לתשלום חובות לאלתר**". כאמור בכותרתו, במכתב זה מובאת דרישה "לפנות **לאלתר**" את המחסן" (ההדגשה במקור). דרישת הפינוי הזו מובחנת מהדרישות הקודמות לה –

ראשית, היא מובאת במכתב מעו"ד, ולא תכתובת ווצאפ.

שנית, התובע לא הזכיר אחריה שישנה אפשרות שהנתבע יישאר במחסן.

שלישית – לראשונה מובאת בה דרישה לתשלום לפי חשבון של 20 ₪ ביום, ולא 350 ₪ לחודש (ומשם והלאה התובע נקט בחישוב לפי 20 ₪ ליום).

גם מהמשך התכתובת בין הצדדים נראה שבשלב זה נקעה נפשו של התובע מהתנהלותו של הנתבע, ושליחת המכתב מהווה "קו פרשת המים" ביחסים בין הצדדים. לכן מתאריך זה ישלם הנתבע לפי תעריף של 20 ₪ ליום. התובע הודיע לבית הדין, כי בעקבות התביעה לסילוק יד, הנתבע פינה את המחסן בתאריך 18/04/19.

לסיכום: עד לתאריך 12/11/17 יחושב חובו של הנתבע לפי 350 ₪ לחודש. מיום זה ועד ליום פינוי המחסן, 18/04/19, חובו של הנתבע יחושב לפי 20 ₪ ליום.

1. טענת השוכר ששילם חלק מדמי השכירות

כאמור, בין הצדדים נפלה מחלוקת האם הנתבע שילם לתובע תשלום שני בסך 400 ₪, מלבד התשלום הראשון ע"ס 600 ₪.

בשו"ע חו"מ סימן ש"ז מבואר שאם נפל ספק בין המשכיר לשוכר על פירעון השכירות, השוכר נאמן לומר שפרע לפי שהוא המוחזק בדמים, אלא שנשבע שבועת היסת. בקצוה"ח שם כתב, שתשלום עבור כל חודש נקרא לאחר זמנו, ואם כן גם כאן השוכר נאמן לומר שפרע.



אלא שכאמור מתחייב השוכר שבועת היסט. בנדון שלפנינו ישנו גם חיוב שבועה מדאורייתא – מדין מודה במקצת, שהרי מודה השוכר למשכיר בשאר החוב ורק על ה-400 ₪ נסוב הוויכוח ביניהם. בזמן הזה נהגו שלא משביעים את בעלי הדין (כמובא בשו"ע חו"מ סימן פ"ז ס"ט, אג"מ ח"א סימן לב ועוד), אלא ביה"ד מחייב את הנתבע בחלק מן הסכום, כפדיון השבועה. יש גם לצרף שלטענת המשכיר דרכו של להוציא חשבונית על כל תשלום, וכאן שאין חשבונית שכזו, יתכן שיש ריעותא בנאמנות השוכר לומר "פרעתי". לאור הנ"ל קובע ביה"ד שעל הנתבע לשלם חצי מן הסכום דהיינו 200 ₪.

ז. הוצאות משפט

לדעתנו התנהלות הנתבע היא בלתי סבירה, שהרי הוא מודה הוא ברוב החוב, ולמרות זאת משתמט מלשלם אותו במשך תקופה ארוכה. עקב כך אנו מוצאים לנכון להטיל עליו את כל הוצאות המשפט על הנתבע. הנתבע ישלם לתובע אגרת בית הדין במלואה, בסך 1000 ₪. בנוסף, לאור התנהלותו של הנתבע, אנו מחייבים אותו בהוצאות ריאליות על ההליך המשפטי, בסך 1168 ₪.

ח. תחשיב

יולי עד 21 בנובמבר (4.66 חודשים) * 350 ₪ לחודש =	1,633 ₪
22 בנובמבר 2017 עד 18 באפריל 2019 * 20 ₪ ליום = 512 יום * 20 ₪ =	10,240 ₪
שולם ביולי 2017 =	600- ₪
מחלוקת על תשלום שני, לפי החלטת בית הדין =	200- ₪
הוצאות משפט =	2168 ₪
סה"כ:	13,241 ש"ח

ט. החלטות

1. הנתבעים, ישלמו לתובעת, סה"כ 13,241 ₪, עבור הסעיפים המופיעים בתחשיב שלמעלה.
2. התשלום תוך 35 יום מהמועד הנקוב על פסק הדין.

פסק הדין ניתן היום כ"ג בסיון תשע"ט, 26 ביוני 2019
בזאת באנו על החתום

הרב אופיר שירה

הרב אהרן כץ, אב"ד

הרב רועי משיח