בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 58579-07-20 קמאל עומר ואח' נ' טבדי ואח'

לפני כבוד השופט עדי הדר

התובע והנתבע שכנגד: **קאמל עומר אבובקר מוחמד**

נגד

הנתבע והתובע שכנגד: **ראובן טבדי**

<u>פסק דין</u>

לפני ביהמ"ש תביעות הדדיות בין משכיר ובין שוכר

כתב התביעה

1. התובע (להלן: "**השוכר**") הגיש ביום 27.7.20 כתב תביעה בו טען שהמשכיר הפר הסכם השכירות וביקש לחייב אותו לשלם לו נזק בסך של 80,000 ₪.

כתב ההגנה

2. הנתבע (להלן: "**המשכיר**") הגיש ביום 23.11.20 כתב הגנה בו טען שהשוכר ביקש לסיים את הסכם השכירות לפני סיום תקופת השכירות וכי נותר חייב לו כספים.

כתב תביעה שכנגד

3. המשכיר הגיש ביום 31.12.20 כתב תביעה שכנגד בו תבע הסך של 94,200 בגין חובות נטענים של השוכר.

הדיון הראשון

4. ביום 16.1.21 התקיים הדיון הראשון. ביהמ"ש האריך המועד להגשת כתב התביעה שכנגד עד מועד הגשתו בפועל וחייב המשכיר בהוצאות.

כתב הגנה שכנגד

5. השוכר הגיש כתב הגנה שכנגד ביום 24.3.21. השוכר חזר על טענותיו בכתב התביעה.

מחיקת התביעה

6. ביהמ"ש מחק התביעה ביום 30.6.21 מכיוון שהשוכר לא השיב לבקשה לסילוק התביעה על הסף.

הדיוני השני והשלישי

7. הדיון השני התקיים ביום 21.7.21. ביהמ"ש חייב השוכר בהוצאות מכיוון שב"כ השוכר לא התייצב, וקבע דיון נוסף בנוכחותו למועד קרוב. ביום 28.7.21 התקיים הדיון השלישי. ביהמ"ש ביטל פסק הדין ודחה הבקשה לסילוק על הסף. ביהמ"ש נתן צו להגשת ראיות.

הגשת ראיות

8. המשכיר הגיש ראיותיו כתובע ביום 2.9.21 והשוכר ביום 13.9.21. המשכיר הגיש ראיותיו כנתבע ביום 5.10.21 והשוכר ביום 18.10.21.

הדיון הרביעי והחמישי

9. הדיון הרביעי התקיים ביום 29.11.21. ביהמ"ש קבע מועד לשמיעת ראיות, סדר נחקרים וקצב זמני חקירה. היום התקיים הדיון החמישי, נחקרו השוכר, מר ראשיד איסמעיל אדם (להלן: "**ראשיד**"), מר ליאור מיכאלי (להלן: "**ליאור**"), מר חסן עבדאללה (להלן: "חסן") והמשכיר. הצדדים סיכמו בעל פה.

דיון והכרעה

10. על ביהמ"ש לקבוע האם הסכם השכירות הופר, או הסתים לבקשת השוכר, והאם יש לפסוק לטובת מי מהצדדים פיצוי.

11. להלן גרסאות הצדדים:

טענות השוכר

12. השוכר טען בכתבי טענותיו כי בחודש נובמבר 2019, הוא כרת עם המשכיר חוזה לשכירת חנות ברח' לוינסקי 117 בת"א וכי אין בידיו העתק מחוזה השכירות. עוד טען, ששילם למשכיר דמי שכירות חודשיים במזומן בסך של 12,000 ₪ כולל מע"מ מידי חודש בחודשו.

עוד טען, שסיפק למשכיר את הערבויות הדרושות לשם כריתת החוזה וקבלת החזקה במושכר. תקופת השכירות נקבעה בהסכמה ביניהם לתקופה של שנים עשר חודש החל

מחודש נובמבר 2019 ועד חודש נובמבר 2020. עוד טען שחוזה השכירות נכרת על ידו בשל הקמת שותפות בלתי רשומה של קצביה, בינו ובין אחמד עבדאללה (להלן: "**אחמד**"), כאשר הוא נכנס לשותפות במקום אדם אחר בשם מוחמד. עוד טען, שכל התיקים ברשויות, עוסק מורשה, ארנונה, חברת חשמל, נרשמו על שמו.

עוד טען, שלפתע פתאום, ללא כל עילה, מצא עצמו מחוץ לחנות המושכרת. עוד טען, שנודע לו כי המשכיר קשר קשר עם אחמד, שותפו של השוכר בחנות, כרת עמו חוזה שכירות בנפרד, והוציא אותו מן החנות. אם כי מול כל הרשויות, לרבות ארנונה, מים וחשמל, החנות עדיין רשומה על שמו.

עוד טען, שהמשכיר גורם לו החל מחודש מאי 2020 ועד מועד הגשת התובענה, הפסד הכנסה של כ- 160,000 ₪. הוא הסביר שסכום זה חושב כסכום הכנסה ממוצע בחנות, אשר נע בין 60,000 ₪ ובין 105,000 ₪ וכי סכום זה יש לחלק לשניים מאחר ומדובר בהכנסה משותפת שלו ושותפו. לכן, הוא ביקש לחייב המשכיר לשלם לו הסך של 80,000 ₪.

טענות המשכיר

13. המשכיר טען בכתבי טענותיו, כי השוכר הינו אזרח סודני אשר נכנס לישראל בניגוד לחוק לפני שנים, ושוהה כרגע על אשרה זמנית שהסתיימה בתאריך 21.3.20. עוד טען, שהשוכר לא צירף חוזה שכירות לכתב התביעה, ולא טרח לציין בכל כתב התביעה מדוע לא צירף חוזה. הוא גם לא צירף כלל המסמכים התומכים בתביעתו. המשכיר טען להעדר עילת תביעה.

עוד טען, שכבר ביום 1.9.17 השכיר את חנותו לאחמד ולשותף נוסף ובהמשך השכיר את חנותו לאחמד ללא שותפים. בהמשך, ביום 1.11.19, תוך כדי השכירות ביקשו אחמד והשוכר להעביר את השכירות על שם השוכר. המשכיר טען כי לפנים משורת הדין, לאחר שהשוכר התחייב לנהוג על פי החוק ולהירשם ברשויות, הוא הסכים לרשום על שמו והשכיר את חנותו לשוכר. הוא אף סייע לשוכר לפתוח חשבון בבנק דיסקונט.

עוד טען, שבהמשך ב"**תאריך 4/20**", תוך כדי השכירות, ביקש השוכר לצאת מהעסק עקב כך ששהייתו בארץ הסתיימה ב- 21.3.20 ועל פי רו"ח אסור היה לו להמשיך לנהל את העסק. בקשותיו לצאת מהעסק היו אף בפני עובדי בנק דיסקונט שם פתח חשבון, ובפני אחמד. עוד טען, שהשוכר התחייב לשלם את כל החשבונות עד סוף אפריל 2020 ואת כל חובותיו. אולם, דבר זה לא נעשה.

עוד טען, שהתברר לו כי השוכר השאיר חובות לרשויות מס הכנסה, מע"מ ביטוח לאומי, עיריית ת"א, חברת החשמל וספקים רבים. עוד טען, שכחלק מהתנאים ליציאתו של השוכר מחוזה השכירות הייתה העברת החנות והשכירות החל מתאריך 1.5.20 לידי אחמד, שוב, לפנים משורת הדין, לאחר שהשוכר התחייב לשלם את חובותיו שנוצרו עד סוף אפריל 2020.

בכתב התביעה שכנגד, המשכיר טען שהשוכר הפר את סעיף 6 לחוזה השכירות "**דמי השכירות יהיו בסך של 4,200 ₪ לחודש כולל מע"מ שישולמו לידי המשכיר**". הוא טען ששוכר לא שילם את הכספים. עוד טען, ששוכר הפר את סעיף 7 לחוזה השכירות "**להקלת הגבייה יפקיד השוכר 11 שיקים מעותדים בידי המשכיר**" ואת סעיף 8 לחוזה השכירות "...**איחור בתשלום מעל לשלושה שבועות יחשב להפרה יסודית של הסכם**".

עוד טען, שהשוכר הפר את סעיף 13 לחוזה השכירות "**בכל מקרה לעיל אם יפנה השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות ללא הסכמת המשכיר בכתב יהיה חייב השוכר לשלם למשכיר את דמי השכירות במלואם עד תום תקופת השכירות**".

לכן, ביקש לחייב אותו לשלם כלהלן: 4,200 ₪ (דמי שכירות חודשיים) * 13 (חודש) = 54,600 ₪.

עוד טען, שהשוכר הפר את סעיף 17 לחוזה השכירות "**אם השוכר לא יפנה את המושכר בתום תקופת השכירות המצוינת בחוזה, ישלם השוכר למשכיר עבור כל יום נוסף של שיהוי בפינוי המושכר וזאת כפיצוי מוסכם וחזוי מראש בעד ההפסד והנזק העלול להיגרם למשכיר סך של $50 ליום**".

לכן, ביקש לחייב אותו כלהלן: $50 ליום * 240 ימים (7 חודשים) = 12,000 $ * 3.3 ₪ = 39,600 ₪.

האם הסכם השכירות הסתיים בהסכמה?

14. למרות שהשוכר הוא התובע, נטל השכנוע בעניין סיום החוזה בהסכמה לפני סיום תקופת השכירות שנקבעה, חל על המשכיר שכן השוכר מסתמך על הסכם בכתב.

15. המשכיר עמד בתצהירו ובעדותו על גרסתו לפיה השוכר הוא שיזם את סיום הסכם השכירות כבר בחודש אפריל 2020 וכי הוא הסכים לכך, לפנים משורת הדין, ולכן הופתע

ואף נעלב כאשר התברר לו שהשוכר טוען כי ההסכם הופר ע"י כריתת הסכם חדש עם אחמד, ללא הסכמתו.

16. לחובת המשכיר, ביהמ"ש מביא בחשבון את מחדלו לתעד את בקשת השוכר בכתב וכן את העובדה שלא העיד את אחמד ואת סגנית מנהל סניף הבנק שלדבריו הייתה עדה לכך שבנוכחותה, השוכר אישר כי ביקש לסיים הסכם השכירות.

17. הגשת צילום ת.ז. של השוכר ע"י המשכיר לא סייעה לו, שכן אין לשלול האפשרות שהצילום נמסר למשכיר בעת תחילת תקופת השכירות ולאו דווקא כטענתו, במועד בו ביקש השוכר לסיים את תקופת השכירות.

18. אולם, על אף מחדלים אלה, המשכיר העיד את ליאור ששמע את השוכר מבקש מהמשכיר לקצר תקופת השכירות. השוכר טען שעד זה אינו אמין, בין היתר מכיוון שהוא שוכר אף הוא מהמשכיר, שהוא שינה גרסתו בעניין היותו בן משפחה של המשכיר ומכיוון שהוא העיד שראה רק את השוכר משוחח עם המשכיר, שעה שהמשכיר טען כי בפגישה נכח גם אחמד.

19. אילו המשכיר היה נשען, אך על עדותו של ליאור, יתכן שהיה על ביהמ"ש לקבוע כי במאזן הסתברויות, יש להעדיף גרסת השוכר. אולם, ביהמ"ש מביא בחשבון שהשוכר לא הצביע על מניע של המשכיר, לחתום על הסכם עם אחמד בטרם הסתיימה תקופת השכירות עם השוכר. השוכר לא טען שבחוזה החדש, אחמד התחייב לשלם למשכיר שכר דירה גבוה יותר. מכאן, עולה קושי, שכן, לגרסת השוכר, המשכיר הסתכן וביטל החוזה באופן חד צדדי, ללא טובת הנאה שתצמח לו מכך. לכאורה, עניינו של משכיר הפוך והוא לא לבטל הסכם שכירות לפני המועד, אם לא צומחת לו טובת הנאה מכך. השוכר האשים את המשכיר בקשירת קשר עם אחמד נגדו, אך לא הסביר מה היה המניע של המשכיר לקשירת הקשר עם אחמד נגדו.

20. כמו כן, על אף שהשוכר נועץ, לגרסתו, מידית, לאחר שאחמד נעל את המושכר, עם בא כוחו, הוא לא פנה מידית אל המשכיר ואל אחמד בכתב ודרש להשיב לו החזקה במושכר. לכאורה, אם מדובר בעסק מצליח, כטענת השוכר, מצופה היה שהשוכר באמצעות בא כוחו יבקש סעד זמני לפי סעיף 19 לחוק המקרקעין התשכ"ט 1969 להשיב לו מידית החזקה במושכר. זאת, כאשר סעיף 19 מסמיך ביהמ"ש ליתן סעד זמני:

"**מי שמוציא מקרקעין מידי המחזיק שלא כאמור בסעיף 18(ב) חייב להחזירם למחזיק; אולם אין בהוראה זו כדי לגרוע מסמכות בית-המשפט לדון בזכויות שני הצדדים בעת ובעונה אחת,**

ורשאי בית המשפט להסדיר את ההחזקה, ככל שייראה לו צודק ובתנאים שימצא לנכון, עד להכרעה בזכויותיהם."

21. הפעם הראשונה שהשוכר העלה טרונייתו בכתב, הייתה בעת הגשת כתב התביעה, כחודשיים לאחר שלטענתו נשללה ממנו החזקה שלא כדין.

22. עוד טענה שמעלה קושי, היא שהעותק היחידי של הסכם השכירות, היה במושכר וכאשר המושכר ננעל ע"י אחמד, נשללה מהשוכר אפשרות להציג אותו לפני ערכאות. מצופה היה שבא כוחו של השוכר, עמו הוא התייעץ מידית לאחר תפיסת החזקה, ידרוש בכתב מאחמד ומהמשכיר עותק של ההסכם, או מרו"ח שהיה אמון על דיווחי המס של העסק, כאשר העסק רשום על שמו של השוכר והוא הלקוח של רו"ח.

23. אם לא די בכל אלה, תמוהה עוד יותר העובדה שהשוכר לא תבע גם את אחמד שגרם לו כביכול את הנזק ע"י תפיסת חזקה במושכר. הטענה של השוכר בסיכומיו, כי יגיש בעתיד תביעה נגד אחמד, לא היוותה מענה הולם לשאלה מדוע התביעה כאן ממוענת אך לאחד משני הקושרים נגדו, כטענתו. קושי זה מתחדד לנוכח טענות המשכיר כי השוכר חב סכומים משמעותיים לאחמד. מכאן, שמחדלו של השוכר לתבוע גם את אחמד מחזק את טענת המשכיר בעניין זה. דהינו, השוכר חשש שאם יתבע גם את אחמד בתביעה זו, יתברר שלא רק שאינו זכאי להכנסות מהעסק, אלא הוא חב כספים לאחמד.

24. לנוכח האמור לעיל, ביהמ"ש קובע כי במאזן הסתברויות יש לקבוע שהמשכיר עמד בנטל השכנוע ובהבאת הראיות להוכחת הטענה שהשוכר ביקש לסיים מוקדם יותר את תקופת השכירות וכי כנראה לאחר מכן חזר בו תוך שהוא מנסה לנצל העובדה שהמשכיר חדל בכך שלא תעד בקשתו בכתב.

האם יש לחייב המשכיר לפצות השוכר?

25. לכאורה, די היה בכך שביהמ"ש קבע שהשוכר ביקש לסיים הסכם השכירות כדי לדחות התביעה. אולם, למעלה מהדרוש, יש לקבוע כי גם אם המשכיר לא היה משכנע ביהמ"ש שהשוכר ביקש ממנו להשתחרר מההסכם, עדיין היה על ביהמ"ש לדחות התביעה שכן השוכר לא הוכיח הנזק הנטען.

26. כאמור לעיל, השוכר לא ביקש להעיד את רו"ח שהוא היה לקוח שלו ושניהל חשבונות העסק שנרשם ברשויות על שם השוכר. הוא גם לא הציג מי מדוחו"ת מע"מ או מס הכנסה על מנת לתעד את הרווחים הנטענים שאבדו, לגרסתו. הוצגו קבלות תשלום

למע"מ שקשה לגזור מהם נתונים, במיוחד שעה ששולמו במספר תשלומים שוברים הנוגעים לאותן תקופות. אולם, לגבי חודש אפריל למשל שולם הסך של 61 ₪ בלבד. לכן, עדותו של רו"ח הייתה הכרחית, כדי להעמיד דברים על דיוקם. כאן המקום לציין שהשוכר העיד כי נפגש עם רו"ח במשרדו.

27. מחדל השוכר בעניין זה מקים חזקה שאם רואה החשבון היה מעיד, ואם היו מוצגים דיווחי המס, עדות רו"ח ותוכן דיווחי המס היו לחובתו. לעניין המשמעות של הימנעות מהגשת ראיה חיונית ראה ע"א 4697/05 **גבאו אסטבלישמנט נ' דוד דודאי** [פורסם בנבו] (27.8.12).

28. כאמור לעיל, ביהמ"ש כבר קבע שמחדלו של השוכר לתבוע גם את אחמד בתביעה זו מחזק את טענת המשכיר כי ככל ואחמד היה נתבע, הוא היה עשוי להוכיח כי השוכר חב לו כספים ולא להפך, ובמקרה זה תביעתו לאובדן הכנסה בשל הפרת הסכם השכירות, הייתה יורדת לטימיון.

29. אשר על כן, ביהמ"ש דוחה התביעה גם משום שלא הוכח הנזק הנטען.

ביהמ"ש דוחה גם תביעת המשכיר

30. המשכיר אישר בעדותו ובסיכומיו כי הגיש תביעתו כמשקל נגד בלבד לתביעת השוכר, וכי לא ערך עדיין חישוב של חוב כביכול של השוכר. עיון בחישוב החוב על פי כתב התביעה שכנגד מעלה שהוא היה נוגע לעניין, רק אם ביהמ"ש היה קובע שהשוכר הפסיק כביכול לשלם דמי שכירות, ללא הסכמת המשכיר. אולם, זו לא הגרסה של המשכיר, אלא להפך.

31. אשר על כן, ביהמ"ש דוחה גם התביעה שכנגד.

דיון בהוצאות

32. אמנם ביהמ"ש קיבל גרסת המשכיר לגבי נסיבות סיום ההתקשרות, אך המשכיר הודה בכך כי למד לקח וכי בעתיד יתעד סיום התקשרות מוקדמת בכתב. בנסיבות אלה, יישא כל אחד מהצדדים בהוצאותיו.

סוף דבר

33. ביהמ"ש דוחה התביעה והתביעה שכנגד במלואן.

ניתן היום, י"ט אדר א' תשפ"ב, 20 פברואר 2022, בהעדר הצדדים.



עדי הדר, שופט