



בית משפט השלום בצפת

[REDACTED]

תיק חיצוני: [REDACTED]

[REDACTED] בפני

[REDACTED] תובעת

נגד

[REDACTED] נתבעים

פסק דין

1
 2 תביעה לביצוע שטר חוב שנמסר על ידי הנתבעים לתובעת להבטחת חיובים על פי הסכם
 3 שכירות. עושה השטר הוא נתבע 1 והנתבעים 2-3. חתומים עליו בתורת ערבים.
 4
 5 **טענות הנתבעים בהתנגדות:** הנתבעים טענו בתצהיר ההתנגדות כי שטר החוב ניתן על
 6 ידי הנתבע מסי 1 להבטחת קיומו של הסכם השכירות שנערך בינו לבין התובעת, כאשר
 7 הנתבעים 2 ו-3 חתמו על השטר כערבים. חוזה השכירות נחתם בחודש יוני 2015 והוארך
 8 לשנה נוספת, כאשר מועד סיום השכירות נקבע ליום 9.6.17; להסכם השכירות צורף
 9 נספח ב' שאפשר לתובע לבצע במושכר שינויים, לרבות חיתוך קיר גבס קטן שבתוך
 10 המושכר; הנתבע עמד בתנאי ההסכם כלשונו ושילם את דמי השכירות מראש כסדרם
 11 בשיקים דחויים; הנתבע לא הפר את ההסכם עם התובעת, ומלבד חיתוך קיר גבס
 12 שביצע בתוך המושכר, כפי שסוכם עם התובעת, לא בוצעו שינויים נוספים כלשהם.
 13 יתרה מזו, הנתבע שילם את ההוצאות השוטפות הרובצות על הנכס, לרבות חיובי
 14 ארנונה, מים, חשמל וכיו"ב, ואינו חייב מאומה כלפי גורמים אחרים בגין הנכס. כמו כן
 15 טען הנתבע בתצהיר כי השיק האחרון בסדרת השיקים שניתנו לתובעת בגין דמי
 16 שכירות שולם עבור חודש מלא, כאשר בפועל השתמש במושכר 9 ימים בלבד, על כן



בית משפט השלום בצפת

תיק חיצוני

1 התובעת חייבת לו את ההפרש; התובעת שלחה באמצעות באת כוחה מכתב מיום
2 12.4.17 שבו הודיעה לתובע על ביטול ההסכם וביקשה ממנו לפנות את המושכר עד ליום
3 26.4.17; הנתבע השיב במכתב באמצעות בא כוחו בו טען כי לא ביצע במושכר שינויים
4 כלשהם בניגוד להסכמת התובעת, ואם בוצעו שינויים הרי שבוצעו בהסכמתה המלאה
5 של התובעת, והנתבע מתחייב להחזיר את המצב לקדמותו בתום תקופת השכירות.
6 התובעת לא הסתפקה בתשובה זו ופנתה להליכי הוצאה לפועל.

7
8 ניתנה רשות להתגונן בהסכמה, והתיק נקבע להוכחות. העדות הראשית של התובעת
9 הוגשה בתצהיר; הנתבעים ביקשו כי תצהיר ההתנגדות ישמש כתצהיר עדות ראשית
10 מטעמם.

11
12 **טענות התובעת**: התובעת טענה בתצהיר עדותה הראשית כי להסכם השכירות צורף
13 פירוט העבודות שמותר לנתבע לבצע במושכר, כאשר השינוי היחיד שהותר לו הוא
14 "חיתוך קיר גבס קטן בלבד". הנתבע כבר בסמוך לכריתת ההסכם, וגם במהלך ביצועו,
15 הפר אותו שוב ושוב הפרות יסודיות והתובעת נאלצה לרדוף אחריו; הנתבע לא שעה
16 לדרישותיה והוא השחית את החנות וגרם לנזקים עצומים, מכוונים ובזדון; הנתבע
17 ביצע במושכר שינויים ללא הסכמת התובעת; התובעת הפנתה לסעיף 3.7 ו-3.8 להסכם
18 שמדברים בשינויים במושכר, שייעשו אך ורק בכפוף לקבלת אישור בכתב ומראש
19 מהמשכיר; לטענת התובעת, הנתבע לא עשה חיתוך קטן בקיר הגבס, אלא הסיר את
20 הקיר לחלוטין; בחלוף כשנה התברר לתובעת במקרה, כאשר עברה ליד החנות, כי
21 הנתבע פעל על דעת עצמו וביצע שינויים מהותיים במושכר, לרבות הורדת קיר הגבס
22 לחלוטין, הורדת שני הכיורים, הברזים והשיש, שינוי התקרה והתאורה והורדת שתי
23 דלתות הזכוכית שהיו בחנות- כל זאת מבלי לבקש הסכמתה של התובעת מראש ובכתב,
24 ומבלי ליידע אותה כלל. חמור מכך, הנתבע לא ניסה להחזיר את המצב לקדמותו
25 כשפינה את החנות, ואף החזיר אותה עם נזקים והרס מוחלט בניגוד לסעיף 3.10
26 להסכם. לטענת התובעת הנתבע גרם לנזקים אלה בכוונה ובזדון מאחר שביקשה ממנו
27 להתפנות מהמושכר; עקב נזקים אלה המושכר טעון היום שיפוץ מהותי, דבר שמונע
28 ממנה להשכיר אותו עד היום. הנתבע קיבל את המושכר ביוני 2015 כשהוא לאחר שיפוץ
29 יסודי ובמצב טוב, כמו חדש; הנתבע אף החליף את מנעול הדלת של המושכר ולא הודיע



בית משפט השלום בצפת

תיק חיצוני: [REDACTED]

1 לתובעת, ואף לא נתן לה את המפתח; נוסף על כך לא ערך ביטוח למושכר בניגוד לסעיף
 2 9.1 להסכם. כמו כן לא העביר בסמוך לחתימת ההסכם את חשבונות הארנונה, המים
 3 והחשמל על שמו, ואף לא שלמם כלל וצבר חובות. עקב כך קיבלה התובעת מכתב מעו"ד
 4 כי בכוונת העירייה לפתוח בהליכים נגדה. צורף מכתב העירייה מיום 25.5.16. התובעת
 5 פנתה אל הנתבע באמצעות עו"ד אך הוא לא שעה לדרישותיה ולא הגיע לבצע את העברת
 6 החשבונות על שמו אלא לאחר מספר פעמים שפנתה אליו. הנתבע אף החליט לממש את
 7 האופציה מבלי להודיע לתובעת, והיא נאלצה לפנות אליו ולברר את העניין. הנתבע בנה
 8 בחזרה קיר גבס לא במיקום המקורי כאשר הקיר אינו מחובר לרצפה, עקום ועובר על
 9 שקעי החשמל עם הבדלי צבע וטיח, וברור שהקיר לא בוצע באופן מקצועי. הנתבע גם
 10 לא החזיר את השיש שהיה בכל אחד מהחדרים למקומו ולא חיבר אותם לקיר, לא
 11 החזיר את הברזים שהיו מעל הכיורים, ולמעשה ניתק את כל האינסטלציה שהייתה
 12 בחנות. יתרה מזו, כשפותחים את ברז המים הראשי המים יוצאים בתוך קיר הגבס,
 13 לאחר שהנתבע סתם במכוון באמצעות בטון את צינורות המים ולא החזיר את
 14 האינסטלציה שהייתה מחוברת. הנתבע החזיר את החנות כשכבלי חשמל יורדים
 15 מהתקרה ואינם מחוברים לשום דבר, הרס את התאורה ואת החיפוי של התקרה, שבר
 16 את ידיות הדלתות הפנימיות וידית דלת הכניסה מבפנים, הרס את המנעול התחתון של
 17 דלת הכניסה, כך שהתובעת נאלצה לשלם לפורץ על מנת שיפרוץ את הדלת ויחליף את
 18 המנעול. צורפה קבלה בגין פריצת דלת החנות והחלפת המנעול – נספח 6 לתצהיר.
 19 השירותים הושבו במצב מחפיר, צורפו תמונות. הנתבע לא הסיר את המדבקות שהדביק
 20 על דלת הכניסה על מנת לפרסם את עסקו, והשאיר עד היום את השלט של העסק מעל
 21 הגג של החנות. צורפו תמונות כנספח 7 לתצהיר, כמו כן הוגש סרטון. התובעת מפנה
 22 להודעה ששלח לה הנתבע, בה הוא מודה בשינויים שביצע וכותב: "כל מה שזו זה שני
 23 **כיורים עם שיש, מחיצת גבס, 2 דלתות זכוכית...**". בהמשך כתב **"הייתי חייב לעשות**
 24 **שינוי קוסמטי מזערי בשביל למכור סלולר...**". צורפה תמונה ותכתובת וואטסאפ מיום
 25 12.4.17, נספח 9. לטענת התובעת החנות הוחזרה כשהיא במצב שמצריך שיפוץ יסודי
 26 על מנת להשיב מצבה לקדמותו, והדבר מונע את השכרתה במצבה הנוכחי; עלות
 27 הנזקים נאמדת בסך של **21,645 ש.ח.** עוד טענה התובעת בתצהירה כי די בהודאתו של
 28 הנתבע כפי שעולה מהודעת הוואטסאפ כדי לקבוע כי הנתבע הפר את ההסכם בכך
 29 שעשה שינויים במושכר מבלי לקבל הסכמת התובעת. התובעת מפנה למכתב התשובה



בית משפט השלום בצפת

תיק חיצוני

1 של ב"כ הנתבע שממנו אפשר להבין שהוא מאשר כי בוצע שינוי במושכר "מרשי ידאג
2 להחזיר את המצב לקדמותו, לרבות החזרת קיר הגבס שנחתך" – נספח 11. התובעת
3 ביקשה מהנתבע לפנות את המושכר ב-26.4.17 במכתב התראה ששלחה לו, אך הוא
4 המשיך להחזיק במושכר; לפי סעיף 13.2 להסכם על השוכר לשלם 420 ₪ ליום פיצוי
5 מוסכם בגין כל איחור, וכן ככל ולאחר התראה בת 14 ימים השוכר לא ישיב את המצב
6 לקדמותו זכאית התובעת לבטל את ההסכם ולממש את הביטחונות, סעיפים 13.1,
7 13.2, 13.3, 14.2, 14.3 להסכם. הנתבע פינה את המושכר רק חודש וחצי לאחר
8 ההתראה, בחודש יוני, ואף לא הודיע שהתפנה ולא ביקש שהתובעת תבוא לבדוק את
9 המושכר ולא החזיר את המפתחות אלא לאחר שבאת כוחה ביקשה תיאום מועד. סך
10 כל הפיצוי המבוקש הוא 18,900 ₪ בגין 45 ימי איחור בפינוי (45 X 420). התובעת מפנה
11 לסעיף 14.7 להסכם הקובע כי אם ניתנה הודעת ביטול יהיה השוכר אחראי להחזיר
12 למשכירה מיד עם קבלת דרישתה הראשונה שבכתב את כל ההוצאות לנוקים
13 וההפסדים שייגרמו לה עקב הפרת החוזה על ידי השוכר, התובעת מפנה לסעיפים 11.4
14 ו-11.5 להסכם. נוסף לפיצוי בגין הנזקים למושכר ובגין אי פינוי במועד, מבקשת
15 התובעת פיצוי בסך של 3,500 ₪ דמי שכירות חודשיים ל-12 חודשים, ובסך הכול 42,000
16 שח".

17

18

19

דין והכרעה:

20

21 לאחר ששמעתי את העדויות ובחנתי את המוצגים שהונחו על שולחני לרבות צפייה
22 בסרטון שהגישה התובעת, באתי למסקנה כי עלי לקבל את התביעה באופן חלקי.

23

24 הנימוקים יפורטו להלן באופן תמציתי כמצוות תקנה 214 ט"ז (ב) לתקנות סדר הדין
25 האזרחי תשמ"ד 1984:

26

27 א. שוכנעתי כי הנתבע הפר את חוזה השכירות בכך שבניגוד להתחייבותו על פי ההסכם
28 לפיו התחייב כי לא יבצע כל שינוי בחנות ללא קבלת הסכמתה מראש ובכתב של



בית משפט השלום בצפת

תיק חיצוני: [REDACTED]

1 התובעת, למעט חיתוך קטן בקיר הגבס שצוין במפורש בנספח ב' להסכם, התובע הסיר
2 את כל קיר הגבס מבלי לקבל הסכמת התובעת.

3
4 ב. נוסף על כך, הנתבע הוריד כיורים וברזים וגם זאת ללא קבלת הסכמת התובעת.

5
6 ממצאים עובדתיים אלה נסמכים על עדותה של התובעת שלא נסתרה ובה אני נותן
7 אימון וכן על הודאתו של הנתבע כפי שבאה לידי ביטוי בחקירתו הנגדית ובהודעת
8 מסרון אותה שלח לתובעת שצורפה כנספח לתצהיר התובעת ובה כותב הנתבע כי :

9
10 " כל מה שזז זה 2 כיורים עם שיש, מחיצת גבס, 2 דלתות זכוכית כל הדברים נמצאים
11 שמורים במחסן שאם יגיע יום ואסגור אז אחזיר כל דבר למקומו. בנוסף, החלפתי את
12 כל התאורה ללדים ברמה גבוהה. אני מנסה להבין באופן פשוט על מה המהומה? מה
13 לא בסדר? מה עד כדי כך מצריך להתנהג ככה? ... מה הבעיה בלהחזיר את הדברים
14 לקדמותם כשאצא...? "

15
16 עינינו הרואות שהנתבע מודה ברחל בתך הקטנה כי "הזיז" את מחיצת הגבס, את
17 הדלתות, הכיורים והשיש.

18
19 גם בחקירתו הנגדית חזר והודה כי הוריד את קיר הגבס "הזזתי קיר גבס, מן הסתם
20 מחוברים אליו כיורים ודלתות."

21
22 כמ כן אישר בחקירתו הנגדית כי לא קיבל הסכמה להוריד את הברזים אף לא את
23 הכיור.

24
25 ג. מדברי הנתבע עולה כי הוא רואה בדברים הנ"ל כעניין פעוט וקל ערך. גישה זו אינה
26 מקובלת. משהתייחסו הצדדים במפורש בהסכם לנושא השינויים במושכר והתייחסו
27 באופן פרטני לקיר הגבס תוד שקבעו כי מאושר אך ורק חיתוך קטן בו וכי כל שינוי
28 במושכר טעון הסכמה בכתב מראש של התובעת. הרי שצריך לכבד את ההסכם כלשונו.
29 מה גם שההצטרות של כל השינויים ביחד מהווים שינוי של ממש במושכר כפי



בית משפט השלום בצפת

תיק חיצוני: [REDACTED]

- 1 שפירטה באת כוח התובעת בסיכומיה. הזזת קיר גבס וכל המחברים אליו ופירוק
 2 דלתות זכוכית אינם בגדר שינוי של מה בכך או זוטי דברים.
 3
 4 ד. טענת הנתבע כי החזיר את המצב לקדמותו אינה רלוונטית. לא נכתב בהסכם כי
 5 הנתבע רשאי לבצע שינויים ובתנאי כי יחזיר את המצב לקדמותו. אוסיף עוד כי הנתבע
 6 לא הוכיח כי החזיר את המצב בדיוק כפי שהיה לפני השינויים שביצע ולא הוכיח כי
 7 קיר הגבס נבנה מחדש באותו מקום ובאופן מקצועי.
 8
 9 ה. הפרה נוספת של הנתבע היא אי רכישת ביטוח למושכר. תצהירה של התובעת בעניין
 10 זה לא נסתר ומה גם שהנתבע לא המציא פוליסת ביטוח כאשר ההנחה הסבירה היא
 11 שאילו היה ברשותו פוליסה הוא היה מציג אותה:
 12
 13 "ש. יש ביני לבינך התכתבות לעניין הביטוח, נספח 3 לתצהירים "ביטוח למלאי,
 14 מכשירי טלפון בלבד", ואני כותבת שלפי ההסכם אתה צריך לבטח את הכל.
 15 ההודעה הזו נשלחה אליך ב-25.11.17 כחצי שנה לאחר כניסתך לחנות.
 16 ת. נכון, זה אחרי זה זה בוטח. יש לי מסמכים אבל לא פה."
 17
 18 "ש. למה לא שלחת לי את הביטוח שעשית אם ביקשתי ממך לבטח את הכל?
 19 ת. אני אדם עסוק מאד, יש לי המון הסכמים, זה הסכם שהוא חלק מהחיים שלי,
 20 זה הפך להיות כמו כאילו הסכם נישואין. השכרתי בעבר 20 חנויות ומעולם לא
 21 היה לי דבר כזה. כל ההסכם הזה הוא נטו לסבך את המשכיר על כלום, על זה
 22 שהוא השביח את הנכס."
 23
 24 ה. לסיכום- הורדת קיר הגבס אליו מחוברים שיש, כיור וברזים ללא קבלת אישורה
 25 בכתב ומראש של התובעת כפי שנכתב מפורשות בהסכם, מהווה הפרה של ההסכם,
 26 הפרה אשר זיכתה את התובעת במשלוח הודעת הביטול. הביטול הוא, אפוא, ביטול
 27 כדין.
 28



בית משפט השלום בצפת

[REDACTED]

תיק חיצוני: [REDACTED]

1 ו. מאחר שהביטול הוא ביטול כדין, הנתבע היה חייב לפנות את החנות תוך 14 יום
2 מיום משלוח ההתראה.

3
4 ז. אין מחלקות כי הנתבע התעלם מהודעת הפינוי והמשיך להחזיק בנכס עד לתום
5 התקופה החוזית היינו עד 9.6.2017.

6
7 ח. על פי סעיף 13 להסכם, הפיצוי המוסכם בגין אי פינוי במועד חל על מועד פינוי שנקבע
8 במסגרת ביטול כדין.

9
10 ט. הנתבע לא ביקש, ולו לחילופין, שבית המשפט יעשה שימוש בסמכותו ויפחית את
11 הפיצוי המוסכם.

12
13 י. ברור כי יש לקזז מהפיצוי המוסכם את דמי השכירות ששולמו בתקופת המחלוקת
14 דהיינו מ 26.4.2017 ועד 9.6.2017 שכן לאחר שההסכם בוטל החיוב בדמי השכירות
15 פקע מאליו ואת מקומו תפס הפיצוי המוסכם.

16
17 י"א. טענת הנתבע כי שילם את דמי השכירות לחודש יוני במלואם לא הוכחה. לא צורך
18 עותק השיק הרלוונטי ובא כוח הנתבע לא חקר את התובעת בעניין זה ואף זנח את
19 הטענה בסיכומיו.

20
21 י"ב. שוכנעתי כי הנתבע לא דאג להעביר את חשבונות הנכס על שמו דבר שגרם טרדה
22 לתובעת. התצהיר של התובעת בעניין זה לא נסתר והוא נתמך בנספח 4 - **מכתב התראה**
23 מעיריית צפת המופנה אל התובעת. זה המקום לציין כי הנתבע בחר שלא להגיש תצהיר
24 עדות ראשית ולא הציג גרסה נגדית מטעמו בעניין זה. הנתבע בחר להסתפק בתצהיר
25 ההתנגדות בו אין התייחסות לסוגיה זו.

26
27 **נזקים למושכר:**

28



בית משפט השלום בצפת

[REDACTED]

תיק חיצוני: [REDACTED]

1 י"ג. התובעת טענה כי הנתבע גרם למושכר נזקים. טענה זו מתייחסת הן לנזקים
2 שנגרמו עקב פירוק קיר הגבס, הכיורים הברזים והדלתות והן לנזקים נוספים אותם
3 פירטה בתצהירה.

4
5 ככל שהטענה היא לשינויים שבוצעו במושכר, אין מחלוקת כי הנתבע ביצע פעולות
6 להחזרת המצב לקדמותו אך קיימת מחלוקת לגבי תקינות העבודות שנעשו לצורך
7 החזרת המצב לקדמותו. בעניין זה הנטל מוטל על הנתבע שכן מדובר בשטר ביטחון
8 והאוחז נהנה מחזקה כי התנאי אשר לשמו נמסר השיק לביטחון התקיים. גם ביחס
9 לגרימת נזקים נוספים שאינם קשורים לשינויים שבוצעו במושכר הנתבע לא סתר את
10 תצהירה של התובעת.

11
12 לפיכך אני מקבל את טענתה של התובעת לפיה גרם הנתבע למושכר הנזקים כמפורט
13 בתצהירה.

14
15 ברם, התובעת כשלה בהוכחת שיעור הנזק. חוות דעת שהוגשה לתיק באיחור בלתי
16 סביר ובלתי מוסבר יום אחד לפני ישיבת ההוכחות לא התקבלה כראייה ולא הוגשו
17 קבלות או ראיות אחרות כלשהן להוכחת גובה הנזק.

18
19 משלא התקבלה לתיק כל ראיה להוכחת עלות התיקונים, אין מנוס אלא לדחות חלק
20 זה של התביעה עקב אי הוכחת שיעור הנזק.

21
22 מכאן שדין התביעה לפיצוי בגין נזקים למושכר להידחות עקב אי הוכח גובה הנזק.

23
24 י"ד. גם תביעת התובעת לדמי שכירות ל 12 חודשים דינה להידחות. בהנחה שלא ניתן
25 להשכיר את החנות במצבה הנוכחי, התובעת חייבת להקטין את הנזק על ידי ביצוע
26 התיקונים בעצמה והשכרת החנות. התובעת לא הוכיחה כי מצבה הכלכלי אינו מאפשר
27 לה תיקון הליקויים.

28

29

סוף דבר:



בית משפט השלום בצפת

תיק חיצוני: [REDACTED]

1

2 על פי הודעת הפינני מיום 12.4.2017 הנתבע היה צריך לפנות את החנות ב - 26.4.2017.

3

4 הנתבע פינה את החנות בפועל ב 9.6.2017. דהיינו באיחור של 45 ימים.

5

6 הפיצוי המוסכם הוא אפוא בסך 18,900.

7

8 מהסכום הנ"ל יש להוריד דמי שכירות לחודש וחצי.

9

10 דמי השכירות לחודש הם בסך של 4,000 ₪ בצירוף מע"מ ובסה"כ 4,680 ₪. דמי
11 השכירות לחודש וחצי : 7,020 ₪.

12

13 סוף דבר הוא שאני מקבל את התביעה באופן חלקי ומחייב את הנתבעים ביחד ולחוד
14 לשלם לתובעת את ההפרש שבין הפיצוי המוסכם בסך של 18,900 ₪ לבין דמי שכירות
15 לתקופת המחלוקת בסך של 7,020 ₪ דהיינו סך של : 11,880 ₪.

16

17 כמו כן ישלמו הנתבעים ביחד ולחוד לתובעת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל
18 של 2,500 ₪.

19

20 זכות ערעור כחוק.

21

22 ניתן היום, ד' אב תשע"ח, 16 יולי 2018, בהעדר הצדדים.

23

24

25

26

27