



## בית משפט השלום בירושלים

תא"ח 15900-12-19 פסטרנק נ' וייס

בפני כבוד השופט אלעזר נחלון

תובע אברהם פסטרנק

נגד

נתבע יצחק וייס

בשם התובע: עו"ד אלי מור

בשם הנתבע: עו"ד יהודה לוי

### פסק דין

1

2

א. כללי

3

1. לפני תביעה לפניו מושכר, השוכן במבנה באזור התעשייה ברקן (המושכר כהגדרתו

4

בכתב התביעה יכונה להלן: המושכר).

5

ב. רקע עובדתי תמציתי

6

2. בין התובע לבין הנתבע ואחר נכרת ביום 1.1.19 הסכם שכירות (להלן: הסכם השכירות

7

או ההסכם, צורך כנספח א לכתב התביעה). על פי האמור בהסכם, ישכרו הנתבע והאחר את

8

המושכר, המצוי על קרקע שהתובע הוא בעל הזכויות והמחזיק בה, וזאת למשך שנה, מיום 1.1.19

9

ועד יום 31.12.19. נקבע כי דמי השכירות יעמדו על סך של 4,000 ₪ לחודש וישולמו בכל 10

10

בחודש, וכי בסיום תקופת השכירות ישיב הנתבע לתובע את המושכר במצב טוב ותקין, הכל

11

כמפורט בהסכם השכירות. עוד נקבע בהסכם כי "כל ארכה, הנחה, ויתור או נקיטת צעדים, לא

12

ייחשבו כויתור על איזו מזכויות הצדדים עפ"י הוראות חוזה זה או על פי כל דין, אלא אם נערכו

13

בכתב ונחתמו בידי הצדדים" (סעיף 14 להסכם).

14

3. להשלמת התמונה העובדתית יצוין כי הנתבע שכר את המושכר מן התובע גם בשנים

15

2013-2014, ואף עשה במקרקעי התובע שימוש החל מחודש ספטמבר 2018 לצורך אחסון, והכל

16

בהתאם להסכמים כתובים שנכרתו בין הצדדים בשנים קודמות (ההסכמים צורפו כנספחים ב-ג

17

לכתב התביעה).

18

ג. עיקרי טענות הצדדים

19

4. תקופת השכירות על פי הסכם השכירות עמדה להסתיים כאמור ביום 31.12.19, וביום

20

5.12.19, היינו שבועות ספורים קודם לכן, הוגשה התביעה. בכתב התביעה נטען כי הנתבע הפר

21

את הסכם השכירות בשורה של הפרות, ובין היתר נמנע מלשלם דמי שכירות מלאים החל מחודש

22

ספטמבר 2019 ואף תפס חזקה בחלקים אחרים של המבנה שאינם המושכר. התובע הוסיף וטען



## בית משפט השלום בירושלים

תא"ח 15900-12-19 פסטרנק נ' וייס

- 1 כי הנתבע הצהיר שלא יפנה את המושכר עם תום תקופת השכירות, והתביעה הוגשה גם בשל  
2 הפרה צפויה זו.
- 3 5. תקופת השכירות מכוח הסכם השכירות חלפה, והנתבע אכן לא פינה את המושכר.
- 4 6. בכתב ההגנה טען הנתבע, בין היתר, כי התובע לא הוכיח את זכותו במושכר. הנתבע  
5 הוסיף וטען כי הוא שילם את דמי השכירות עד לחודש אוקטובר 2019 (הגם שהתובע נמנע  
6 מלמסור לו קבלות על תשלומים אלה); וכי עבור חודשים נובמבר ודצמבר 2019 הוא נמנע  
7 מלשלם דמי שכירות, וזאת כ"סעד עצמי", כלשונו, ולחלופין כמימוש זכות קיזוז. לטענת הנתבע,  
8 התובע מסר את מפתחות המושכר לאחר, ובכך גרם לגניבת פריטים מעסקו של הנתבע בשווי של  
9 160,000 ₪. הנתבע טען כי נזק כספי זה מצדיק את הימנעותו מלשלם דמי שכירות (ראו סעיף 12  
10 לכתב ההגנה). אשר לטענה כי הוא תפס חזקה בנכסים שאינם המושכר טען הנתבע כי לא תפס  
11 חזקה כלשהי בנכסים הנזכרים, אלא ניקה אותם ותחזק אותם לתועלתו ולתועלת התובע.
- 12 בנוגע להמשך שהותו במושכר לאחר סיום תקופת השכירות טען הנתבע כי בין הצדדים  
13 הוסכם בעל פה שתינתן לו אפשרות ("אופציה") להמשיך ולשכור את המושכר ואף חלק נוסף של  
14 המבנה למשך שלוש שנים נוספות. הנתבע טען כי הוא חתם על חוזה מתאים והעבירו לתובע כבר  
15 בחודש מרץ 2019, אולם התובע נמנע מלחתום עליו (המסמך בחתימת הנתבע צורף כנספח ג  
16 לכתב ההגנה).
- 17 ד. הדיון בהליך
- 18 7. הדיון בהליך התקיים ביום 15.1.20. בדיון זה העידו התובע, בנו והנתבע. הדיון היה סוער,  
19 והחקירות הנגדיות ארכו זמן לא מבוטל, ספק רב אם לצורך. עם זאת, במהלך הדיון נעתרתי מספר  
20 פעמים לבקשות בא כוח הנתבע להאריך את משך החקירות מטעמו (הארכה שהשפיעה גם על  
21 משך החקירה מטעם בא כוח התובע). זאת, על מנת ליתן לצדדים את ההזדמנות להוכיח את  
22 גרסתם.
- 23 8. בתום העדויות סיכמו הצדדים את טענותיהם. הסכמה לא הושגה, ויש אפוא להכריע  
24 בתביעה.
- 25  
26  
27 ה. הכרעה



## בית משפט השלום בירושלים

תא"ח 15900-12-19 פסטרנק נ' וייס

- 1 9. דין התביעה להתקבל.
- 2 10. הצדדים ייחדו חלק ניכר מטיעוניהם לשאלה האם הפר הנתבע את הסכם השכירות באיזו  
3 מן ההפרות שלהן טען התובע, ובייחוד באי תשלום מלוא דמי השכירות. אלא שלטעמי, אין כל  
4 צורך להכריע בשאלה זו. לצורך הכרעה בהליך שכאן, די בכך שתקופת השכירות על פי הסכם  
5 השכירות הסתיימה, ולא הוכח שנכרת הסכם מחייב כלשהו לגבי הארכתה. אפרט.
- 6 11. כפי שכבר צוין, אין חולק כי על פי הסכם השכירות תקופת השכירות הסתיימה כבר ביום  
7 31.12.19. הנתבע טען כאמור כי בין הצדדים התגבשה הסכמה בעל פה, שלפיה הוא יוכל להמשיך  
8 את תקופת השכירות למשך שלוש שנים נוספות (ואף לשכור חלק נוסף של המבנה, שלא היה  
9 חלק מן המושכר המקורי). את טענתו זו סמך הנתבע על מסמך הנושא כותרת "חווה שכירות בלתי  
10 מוגנת לבית עסק סטנדרטי", שלדבריו הוכן ונחתם על ידו, ונמסר לתובע לצורך חתימה מצדו.  
11 לעניין תקופת השכירות נאמר במסמך כי "תקופת השכירות הינה 1 שנים החל ב-1/1/2019 עד  
12 31/12/19 אופציה ל 3 שנים" (ההדגשה הוספה; ראו גם עדות הנתבע בעמוד 8 לפרוטוקול שורה  
13 27 עד עמוד 9 שורה 13, וכן בעמוד 11 שורה 26 עד עמוד 12 שורה 5). התובע טען, מנגד,  
14 שהנתבע כלל לא העביר לו את המסמך האמור, אלא יצר אותו כדיעבד לצורך ההליך שכאן.
- 15 12. איני נדרש להכריע בין גרסאות בעלי הדין, שכן גם על פי גרסת הנתבע בדבר הסכמה בעל  
16 פה בנוגע לשינוי תנאי השכירות שבהסכם המקורי, אין חולק כי הסכמה זו לא מצאה את ביטויה  
17 במסמך כתוב וחתום על ידי שני הצדדים. במצב דברים זה חלה הוראת סעיף 14 להסכם השכירות  
18 המקורי, שכאמור קובעת כי
- 19 כל ארכה, הנחה, ויתור או נקיטת צעדים, לא ייחשבו כויתור על איזו  
20 מזכויות הצדדים עפ"י הוראות חוזה זה או על פי כל דין, אלא אם  
21 נערכו בכתב ונחתמו בידי הצדדים (ההדגשה הוספה)
- 22 הצדדים קבעו, אפוא, כי שינוי של הוראות הסכם השכירות טעון מסמך בכתב וחתום על  
23 ידי שניהם. בהיעדרו של מסמך כזה, קשה לקבוע כי גובש בין הצדדים הסכם מחייב לעניין  
24 אפשרותו של הנתבע להאריך את תקופת השכירות על פי בחירתו (להשלכותיה האפשריות של  
25 תנייה מעין זו, במישור המהותי ולכל הפחות במישור הראייתי, ראו ת"א (מחוזי י-ם) -49879-01-  
26 12 נחמיה נ' גורטד, פסקאות 33-34 (5.2.2014)).
- 27 13. מעבר לדרוש אוסיף כי גם לולא אותה תניה מפורשת, לא שוכנעתי שההסכמה בעל פה  
28 בין הצדדים, ככל שהייתה כזו, התגבשה כדי הסכם מחייב.



## בית משפט השלום בירושלים

תא"ח 15900-12-19 פסטרנק נ' וייס

1 ראשית, הנתבע טען כי הוא ערך את המסמך נספח ג ומסר אותו לתובע על מנת שיחתום  
2 עליו. טענה זו תומכת במסקנה כי הנתבע עצמו סבר שבמסגרת יחסי הצדדים, על מנת ליתן  
3 להסכמה הנטענת שבעל פה תוקף מחייב, עליה לעלות על הכתב ולהיחתם על ידי שניהם. סברה  
4 זו של הנתבע מתיישבת עם העובדה שמדובר בהסכמה בעלת משמעות לא מבוטלת, שמכוחה  
5 עשויה תקופת השכירות הכוללת להימשך פי ארבעה מתקופת השכירות שעליה הוסכם במקור.  
6 סברה זו אף מתיישבת עם הנוהג הקודם בין הצדדים, שבעבר עיגנו את הסכמותיהם במסמכים  
7 כתובים כלשהם, גם כאשר הסכמות אלה התייחסו לעניינים משמעותיים פחות (ראו למשל  
8 ההסכמים שצורפו כנספחים ג-ד לכתב התביעה; כמו כן ראו את פירוט התשלומים נספח ו לכתב  
9 התביעה).

10 שנית, ההסכמה לשינוי תקופת השכירות שלה טוען הנתבע מופיעה במסמך במילים  
11 הלקוניות "אופציה ל 3 שנים": המסמך לא מפרט את התנאים למימוש האופציה ולמי היא נתונה;  
12 לא מציין האם האופציה מתייחסת לכל שנה בנפרד או לשלוש שנים כיחידה אחת; ואפילו שיעור  
13 דמי השכירות לא נקבע ביחס למלוא התקופה (ההתייחסות היא רק "לשנה שנייה", ראו סעיף 4  
14 למסמך וכן עדות הנתבע בעמוד 9 לפרוטוקול שורות 3-5). חסר זה בפרטים מעורר ספק בשאלה  
15 אם ההסכמה הנטענת בעל פה – שאותה העלה הנתבע על הכתב לטענתו – הייתה מסויימת דייה  
16 כדי להפוך להסכם מחייב, ובכל מקרה הוא תומך במסקנה שאם הייתה הסכמה כלשהי בעל פה  
17 היא הייתה הסכמה עקרונית וכללית בלבד, ולא גובשה להסכם מחייב (וראו דברי הנתבע עצמו  
18 בעמוד 9 לפרוטוקול שורה 6, לגבי האפשרות שהתובע לא היה שבע רצון מהוראות המסמך ועל  
19 כן לא חתם עליו).

20 שלישית, הנתבע טען שההסכמה בעל פה מצאה את ביטויה במסמך שצורף כנספח ד  
21 לכתב התביעה, אשר התייחס לכך ש"בהמשך השבוע יהיה חוזה חדש שמשקף נאמנה את ההסכם  
22 בינינו". אלא שטענה זו עוררה קושי: המסמך הנזכר מתייחס לחוזה מיום 29.1.19 שכלל לא הוצג;  
23 צוין בו כי חוזה זה "תקף לאותו יום"; כי הוא "זמני (עד שבוע ימים)"; וכי "ההסכם הנוכחי בוצע  
24 על מנת לנסות שכירות משנה עם [שוכרת משנה אחרת] ושום דבר ולו מעבר" (הנוסח כפי שהוא  
25 במקור, ההדגשה הוספה). קשה לראות במסמך המתייחס כולו לשכירות משנה ניסיונית "ושום  
26 דבר [לא] מעבר", ככזה המלמד על קיומו של הסכם מחייב בין הצדדים, שמכוחו יוכל הנתבע  
27 לשכור את המבנה כולו למשך שלוש שנים נוספות (וראו את עדות התובע בעניין בעמוד 5  
28 לפרוטוקול שורה 33 עד עמוד 6 שורה 5).





## בית משפט השלום בירושלים

תא"ח 15900-12-19 פסטרנק נ' וייס

14. הנתבע ייחד חלק ניכר מחקירתו הנגדית של התובע ומטענותיו בסיכומים, לערעור על זכות התובע להחזיק במושכר במישור הקנייני, ולעשות בו שימוש במישור התכנוני. אלא שהלכה מושרשת היא כי שוכר אינו יכול לכפור בזכויותיו של המשכיר שמכוחו הוא הגיע אל המושכר מעיקרא. כך בייחוד כאשר הכפירה בזכויות מועלית כטענת הגנה מפני תביעת פינוי כמו במקרה שכאן, שכן בכך שומט השוכר את הקרקע מתחת לזכותו שלו להחזיק במושכר, אשר באה מכוחו של המשכיר (ראו למשל: ע"א 18/91 אוחנה נ' עיריית בת ים 19.11.96); ת"א (מחוזי י-ם) 176/59 מנהל מסדר האבות של נוטרדם דה ציון בירושלים נ מדור חברה לבניין ולפיננסים בע"מ פ"מ לב 277, 284 (1962); ע"א (מחוזי מרכז) 14232-09-09 חאן עדן בע"מ נ' מול גולן בע"מ (18.4.2010); ע"א 350/75 נסים נ' פאשה פ"ד ל(1) 99, 104 (1975); ת"א (מחוזי י-ם) 913/93 מנהל הווקף המוסלמי בירושלים נ עו"ד סגל, פסקה 5 (25.8.1998); ת"א (מחוזי חיפה) 9943/93 מרום נ' דואק, פסקה 26 (31.8.1998)). לא למותר לציין כי הסכם השכירות, שמכוחו קיבל הנתבע את החזקה במושכר וחתום על ידו, קובע מפורשות כי "המשכיר הנו בעל הזכויות והחזקה הייחודית והמחזיק בפועל" במושכר ובמקרקעין שבהם הוא שוכן (ראו ה"הואיל" הראשון להסכם השכירות, נספח א לכתב התביעה). לפיכך, טענות אלה של הנתבע כלפי זכויות התובע במושכר ובמבנה אינן יכולות לסייע לו בתביעה שכאן.
15. נוכח מסקנתי, לא ראיתי כאמור צורך להכריע בטענות ההדדיות בנוגע לשאלה האם שילם הנתבע לתובע את מלוא דמי השכירות עד חודש אוקטובר 2019.<sup>1</sup> כמו כן לא ראיתי צורך להכריע בטענות ההדדיות בנוגע לשאלה האם היה רשאי הנתבע להימנע מלשלם את דמי השכירות עבור החודשים שלאחר מכן, מכוח טענתו בדבר קיזוז נזקי הגניבה הנטענת.<sup>2</sup>
16. יצוין כי בסיכומיו טען הנתבע – לראשונה – כי המחלוקת אינה מתאימה להידון כתביעה לפינוי מושכר, ויש להעביר את הדיון בה לסדר דין רגיל. טענה זו הועלתה בתום ההליך ובשיהוי ניכר, ודי בכך כדי לדחותה (ראו תקנות 215 יב יחד עם 214 יג(א) ו-214 יג(ב)(1) לתקנות סדר הדין

<sup>1</sup> במאמר מוסגר יצוין כי לא הייתה מחלוקת בין הצדדים שהמסמך שצורף כנספח ו לכתב התביעה משקף את הסכומים ששולמו. נראה כי עיקר המחלוקת נעוצה בשאלה האם היה מקום לזקוף איזה מן הסכומים על חשבון חובות נטענים אחרים של הנתבע לתובע.

<sup>2</sup> בקשר לכך יש להעיר כי מן המסמכים שהוצגו לא עלה שהנתבע הודיע לתובע על קיזוז זה בהודעה כתובה (ראו גם עדות הנתבע בעמוד 11 לפרוטוקול שורות 5-16). יתר על כן, במסרון ששלח הנתבע לתובע בעניין נזקיו הנטענים הוא ציין כי הוא "ש[נ]מ[ר] את הזכות לתביעה עתידית" (ראו מסרון מיום 27.11.19, נספח ה לכתב ההגנה, ההדגשה הוספה). את טענת הקיזוז העלה לכאורה הנתבע בכתב לראשונה במסגרת כתב ההגנה.



## בית משפט השלום בירושלים

תא"ח 15900-12-19 פסטרנק נ' וייס

1 האזרחי, התשמ"ד-1984). לא זו בלבד, אלא שמכתב ההגנה עולה לכאורה כי הנתבע דווקא  
2 השלים עם סדר הדין שבו הוגשה התביעה, ואף טען כי נוכח סדר דין זה יש להתעלם מעניינים  
3 מסוימים שהועלו בכתב התביעה. מכל מקום, מן הטעמים שפורטו לעיל סבורני כי אין כל מניעה  
4 להכריע בהליך בסדר הדין שבו הוא הוגש, וממילא יש לדחות את הטענה גם לגופה.

5 1. סיכום  
6 17. נוכח האמור, התביעה מתקבלת. על הנתבע לפנות את המושכר וכל חלק אחר של המבנה  
7 מושא התביעה שבו הוא מחזיק (בין מכוח הסכם השכירות ובין מכוח המסמך שצורף כנספח ג  
8 לכתב ההגנה).

9 18. לעניין מועד הפינוי, הרי שבשים לב לכך שממילא כבר חלפו 16 ימים מאז המועד שבו  
10 היה על הנתבע לפנות את המושכר; למשך השכירות שעליה הוסכם במקור, שאינו ארוך יחסית;  
11 לדברי הנתבע עצמו כי "אני גם לא נוכח במקום ואין לי פעילות במקום מלבד אחסנה של מספר  
12 פריטים" (עמוד 11 לפרוטוקול שורות 1-2), שמהם עולה כי הוא לא אמור להידרש לזמן היערכות  
13 משמעותי; ולרצון לסיים את יחסי הצדדים בהקדם, נוכח המטענים הרגשיים ביניהם שניכרו  
14 במהלך הדיון ואף הביאו לאירועים שבגינם הוגשו תלונות הודיות למשטרה – בשים לב לכל  
15 אלה, אני מורה כי הפינוי יבוצע עד ליום 2.2.20. הנתבע יותיר את הנכס בהתאם להוראות סעיף  
16 11.1 להסכם השכירות.

17 19. לעניין הוצאות המשפט ושכר טרחת עורך דין, הרי ששני הצדדים עמדו על כך שבפסיקה  
18 בעניין זה יש ליתן משקל ממשי להיקף הדיון הארוך (ראו טענות התובע בעמוד 13 לפרוטוקול  
19 שורות 35-36, וטענות הנתבע בעמוד 16 שורות 5-6). בשים לב לתוצאת ההליך ולהיקף הטרחה  
20 הסבירה בו, יישא הנתבע בהוצאות התובע בסך של 1,200 ₪, ובשכר טרחת עורך דינו בסך של  
21 7,500 ₪.

22 20. ניתן להשיג על פסק הדין בהתאם להוראות הדין.

23 ניתן היום, י"ט טבת תש"פ, 16 ינואר 2020, בהעדר הצדדים.

24

אלנור נחלון, שופט

25



## בית משפט השלום בירושלים

תא"ח 15900-12-19 פסטרנק נ' וייס

- 1
- 2
- 3

