



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 42701-09-22 ירושלמי נ' שיימן

30 ביוני 2024

לפני כבוד השופט טל חבקין, סגן נשיאה

התובעת: רבקה ירושלמי  
על ידי עו"ד ציון בהלול

נגד

הנתבע: רומן שיימן

### פסק דין

לפניי תביעה כספית על סך של 85,751 ש"ח שעילתה הפרת הסכם השכירות.

#### כתבי הטענות

1. בכתב התביעה נטען כך: התובעת היא הבעלים של בניין משרדים ברחוב ירמיהו 7 בתל אביב. ביום 10.3.2021 הנתבע שכר ממנה נכס בקומה הרביעית של הבניין ל-12 חודשים עם אפשרות הארכה בעד דמי שכירות חודשיים בסך של 5,495 ש"ח כולל דמי ניהול, מע"מ וחשמל. לאורך תקופת השכירות הנתבע הרבה לאחר בתשלום דמי השכירות. בשלב מסוים הוא ביקש ממנה שלא תפקיד את הצ'קים שמסר לה משום שברצונו להחליפם במזומן, אך הוא לא החליפם. הנתבע לא העביר לתובעת עירבון על סך של 15,000 ש"ח בניגוד להסכם. ביום 10.5.2021 התובעת שלחה לנתבע מכתב התראה לפני ביטול ההסכם לאחר שלא שילם את דמי השכירות לחודש מאי. הנתבע שילם את החוב, אך לאחר מכן שב ואיחר בתשלומים. ביום 30.10.2021 חזר צ'ק של הנתבע, והוא הודיע לבעלה של התובעת, המוסמך לפעול בשמה ("זאבי"), כי ביטל את יתר הצ'קים ואין בכוונתו לפרוע אותם. אף שניתנו לו אורכות לשלם את החוב, הוא לא פרע אותם. ביום 2.11.2021 הודיעה התובעת, באמצעות בא כוחה, על ביטול ההסכם, ודרשה מהנתבע לפנות את המושכר עד יום 15.11.2021. הנתבע לא פינה במועד זה, אלא רק ביום 1.5.2022. על רקע זה מבוקש לחייב את הנתבע בדמי שכירות בסך של 5,495 ש"ח בגין חודש אוקטובר 2021; בסך של 2,747 ש"ח (מחצית דמי השכירות) עבור מחצית נובמבר, עד מועד הפינוי שנקבע בהודעת הביטול; וסך של 66,800 ש"ח בגין תקופה של 167 יום במכפלת פיצוי מוסכם יומי בסך של 400 ש"ח לפי סעיף 26(א) להסכם השכירות. עוד נתבעו 10,000 ש"ח בשל התנהלותו הפסולה של הנתבע, 300 ש"ח שהתובעת נשאה בהם בגין ניקיון המושכר ו-409 ש"ח בגין החלפת מנעול.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 42701-09-22 ירושלמי נ' שיימן

2. הנתבע, שעורך דין ערך את כתב ההגנה שלו אך מעבר לכך ייצג את עצמו, טען להגנתו כי התובעת הציעה לו לשכור משרד בשטח של כ-24.37 מ"ר הממוקם על חלק מקומת הגג וכולל שטח שירות בגודל של כ-8 מ"ר (מסדרון ושירותים). שטח המשרד והגג יחד הוא כ-85 מ"ר. הנתבע טוען שדמי השכירות שהוסכמו הם 4,500 ש"ח כולל דמי ניהול בצירוף מע"מ. הוא גילה בדיעבד שהתובעת הטעתה אותו: היא הסתירה ממנו שהארנונה מחושבת לפי שטח הקומה כולה, כולל הגג, ואין הפרדה בין שטח המשרד לשטח הגג. זאת על אף ששטח הגג לא נמסר לשימוש, ולא הייתה הסכמה חוזית ביחס אליו. חיובי הארנונה הגבוהים גרמו לנתבע לקשיים כלכליים. התובעת שלחה לנתבע הודעות ביטול (אחת ביום 10.5.2021 והשנייה ביום 2.11.2021), אך בפועל זנחה אותן ואפשרה לו להמשיך לשהות במושכר בהסכמה. לגרסתו, לא הייתה לה כוונה לבטל את ההסכם, אלא רק להגיע אתו להסכמה על תשלום דמי השכירות. זאת משום שהיה ידוע לה שאלמלא היא הטעתה אותו בנוגע לחיוב בארנונה, הוא לא היה נקלע לאי-קיום התחייבויותיו החוזיות כלפיה. ביום 23.11.2021 העירייה הפחיתה את שטח החיוב בארנונה מ-85 מ"ר ל-33 מ"ר מעתה ואילך, אך לא ביחס לעבר. לטענת הנתבע, ביום 30.1.2022 נחתם הסכם חדש שבו הוסכם שהחוב בגין אוקטובר ונובמבר יוקפא בשל הצעת התובעת לפצותו ולשלם חלק מהחוזר המגיע לו (בסך של 10,099 ש"ח) בגין הנזקים שנגרמו לו כתוצאה מהחיוב המופרז בארנונה. ביום 15.3.2022 הסכימו הצדדים כי הנתבע יחזיק במושכר עד 10.4.2022. ביום 18.4.2022 הנתבע פינה את המושכר, ולטענתו איחור של 8 ימים נגרם בשל עבודות שיפוץ שביצעה התובעת בקומת הגג החל מיום 7.3.2022 שעיקבו את אפשרות הפינוי. הנתבע טוען שהתובעת חייבת לשלם לו 14,000 ש"ח בגין תשלומי ארנונה ששילם במקומה בעד הגג. במישור המשפטי נטען כי התובעת נושאת באשם תורם בשיעור של 100% בשל התנהלותה בחוסר תום לב, בהטעיית הנתבע ורישומו כמחזיק בשטח הגג למרות שלא החזיק בו. לבסוף נטען כי התובעת אינה זכאית לפיצוי בגין ניקיון והחלפת מנעול משום שאין קשר סיבתי בין ההפרה לבין הנזק.

### מהלך ההתדיינות

3. העדויות נשמעו בחקירות ראשיות. לאחר מכן העדים (זאב והנתבע) נחקרו נגדית. בסוף הדיון סוכמו טענות בעל פה. למותר לציין שניסיונות להביא את הצדדים להסכמות לא עלו יפה, ואין מנוס מלהכריע בתובענה לגופה.

### דיון והכרעה

#### התשתית העובדתית

4. אפתח בתשתית העובדתית כפי שהיא עולה מההתכתבויות בין הצדדים בזמן אמת, ולתוכן ההסכם תחילה: בהואיל הראשון להסכם (נספח 2 לכתב התביעה) נכתב שהמשכיר (התובעת) הוא הבעלים של בניין הכולל 3 קומות משרדים, מעל קומת קרקע, גלריה, מרתף וקומת גג. בהואיל השני נכתב כי "המשכיר הינו הבעלים, בין היתר, של קומת הגג (4) בבניין; ובהואיל השלישי נכתב:





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 42701-09-22 ירושלמי נ' שיימן

"השוכר מעוניין, והמשכיר מסכים, להשכיר את הקומה הרביעית בבניין (להלן: 'המושכר') בשכירות שאינה מוגנת על פי חוק הגנת הדייר, ובהתאם להוראות הסכם זה". הנתבע שכר את המושכר ל-12 חודשים החל מיום 10.3.2021 (סעיף 7(א) להסכם). הוא התחייב לשלם את כל תשלומי החובה החלים על המושכר, לרבות מיסים עירוניים (סעיף 11(א)(1) להסכם), ואת התשלומים השוטפים החלים בגין אחזקת המושכר, לרבות ארנונה (סעיף 11(א)(2) להסכם). נוסף לדמי השכירות ודמי הניהול, השוכר התחייב לשלם 400 ש"ח לחודשיים עבור צריכת חשמל והתחשבנות תיערך בסוף (קרי: 6 המחאות על סך של 400 ש"ח כל אחת) (סעיף 11(4)(3) להסכם). הנתבע הצהיר שביצע את כל הבדיקות הנדרשות בקשר למושכר (סעיף 12(א) להסכם); התחייב כי בגין הפרת החובה לפנות את המושכר במועד יחול פיצוי יומי מוסכם בסך של 400 ש"ח (סעיף 26(א) להסכם); וכי כל שינוי להסכם יהיה בתוקף רק אם ייעשה מראש ובכתב (סעיף 29 להסכם).

5. מהוראות ההסכם עולה כי הנתבע שכר מהתובעת את הקומה הרביעית כולה, בלא להבחין בין שטח הגג לשטח החדר על הגג, החל מיום 10.3.2024 למשך שנה. הוא התחייב לשלם 5,265 ש"ח דמי שכירות וניהול לחודש (כולל מע"מ) ועוד 200 ש"ח לחודש חשמל, ובסך הכול 5,465 ש"ח לחודש.

6. מההתכתבות בין הצדדים בווטסאפ שהגיש הנתבע (מוצג נ/1) עולה שביוני 2021 החלה התכתבות על רקע איחורים בתשלום דמי השכירות. בעלה של התובעת, זאב, ביקש את הכסף לאחר עיכוב בתשלום, והנתבע ביקש לדחות את מועדי הפקדות הצ'קים. ביום 6.6.2021 התובעת שלחה לנתבע מכתב התראה לפני ביטול ההסכם שבו נכתב שאם החוב (שעמד באותה עת על סך של 20,000 ש"ח) לא ישולם עד 8.6.2021, הצ'קים יופקדו וההסכם יבוטל (נספח 3 לכתב התביעה).

7. הנתבע שילם את החוב דאז וההסכם לא בוטל, אך עיכוב בתשלום דמי השכירות חל גם בחודש יולי ואוגוסט 2021.

8. הנתבע לא שילם את דמי השכירות בגין חודש אוקטובר 2021 ואילך. צ'ק שהתובעת הפקידה ביום 30.10.2021 לא כובד מחמת ביטול, והנתבע הודיע לתובעת שביטל את שאר הצ'קים שמסר לה.

9. ביום 2.11.2021 התובעת שלחה לנתבע (באמצעות בא כוחה) הודעה על ביטול ההסכם ודרשה שיפנה את המושכר עד ליום 15.11.2021. נכתב שהנתבע הפר את ההסכם מתחילתו: איחר בתשלום; לא הפקיד ביטחון על סך של 15,000 ש"ח; ולא שילם את תשלומי החובה (ארנונה ומים) על הנכס בלא שהודיע על כך לתובעת. על כן הודיעה התובעת על ביטול ההסכם, ודרשה מהנתבע לפנות את הנכס עד יום 15.11.2021. ממכתב זה אנו למדים שאף שהנתבע טען שהתובעת הטעתה



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 42701-09-22 ירושלמי נ' שיימן

אותו, בזמן אמת, כשהחל לפגור בתשלום דמי השכירות, הוא לא הודיע לה זאת כלל, ואף הפר את ההסכם בכך שלא שילם את תשלומי הארנונה החלים על הנכס במועד.

10. ביום 23.11.2021 התקבלה השגה שהגיש הנתבע על חיוב הקומה הרביעית כולה בתשלום ארנונה, ושטח החיוב הופחת מ-85 מ"ר ל-34 מ"ר החל מיום 25.10.2021 (נספח 3 לכתב ההגנה).

11. ביום 13.12.2021 הנתבע כתב לזאב: "תבקש ה[ש]גה מעיריית תל אביב גם בשמך". מעבר לכך לא הוצגה התכתבות בווטסאפ בין הצדדים בנושא הארנונה.

12. ביום 30.1.2022 זאב שלח לתובע הודעת דוא"ל המעלה על הכתב סיכום שהושג ביניהם בעקבות שיחה טלפונית בין השניים כדלקמן:

### רומן שלום

בשיחה טלפונית שניהלנו הגענו לתובנות הבאות.

- א. מחודש אוקטובר יורדת הארנונה ב 3000 שח ללא תוספת הגג.
- ב. חוב הפרש הארנונה לגג הוא מחודש מרץ ועד אוקטובר לפיכך הוא  $7X3000=21000$  ש"ח.
- ג. מתוך רצון כנה לפתוח דף חדש (אם לא תתקבל ההשגה) הסכום יחולק בין שנינו.
- ד. כך שהפרש הוא 10500 ש"ח.
- ה. שכירות ודמי ניהול לא שולם מחודש אוקטובר בסך 5495 ועד היום.
- ו. לפיכך חודשים אוקטובר נובמבר יעמדו ויוקפאו לטובת החובה בסך 10990 ש"ח.
- ז. חובך אלינו מחודש דצמבר 2021 ועד פברואר 2021 כולל, על שכירות ודמי ניהול בסך  $5495X3=16,485$  ש"ח.
- ח. לפי בקשתך הכסף יועבר ב 6.2.2022 ישירות לחשבוננו. מימוש האופציה לשנת 2022 מותנה בסיכום זה וקבלת 12 שיקים מעותדים מ 10.3.22-10.2.22 וכן קבלת בטחון בסך 17000 ש"ח על פי תנאי החוזה. נבקשך לאשר במייל חוזר את הסיכום.

13. הנתבע השיב למייל רק ביום 10.3.2022, כארבעים יום לאחר שנשלח, בדרך של הוספת הערות על גבי המייל ששלחו זאב והתובעת. התוספות בצבע אדום הן של הנתבע:

בשיחה טלפונית שניהלנו הגענו לתובעות הבאות.

- א. מחודש אוקטובר יורדת הארנונה ב 3000 שח ללא תוספת הגג.
- ב. חוב הפרש הארנונה לגג הוא מחודש מרץ ועד אוקטובר לפיכך הוא  $7X3000=21000$  ש"ח.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 42701-09-22 ירושלמי נ' שיימן

- ג. מתוך רצון כנה לפתוח דף חדש (אם לא תתקבל ההשגה) הסכום יחולק בין שנינו. (קודם כל אני רוצה להתנצל מעומק ליבי על כל הדם הרע שעבר ביננו עקב הסיטואציה שנוצרה לגבי החיוב ארנונה של הגג.  
כמו כן אני רוצה להודות לך ולרבקה על הסבלנות וההבנה לאורך כל התקופה שנוצרה)
- ד. כך שההפרש הוא 10500 ש"ח.
- ה. שכירות ודמי ניהול לא שולם מחודש אוקטובר בסך 5495 ועד היום.
- ו. לפיכך חודשים אוקטובר נובמבר יעמדו ויוקפאו לטובת החוב בסך 10990 ש"ח
- ז. חובך אלינו מחודש דצמבר 2021 ועד פברואר 2021 כולל, על שכירות ודמי ניהול בסך  $5495 \times 3 = 16,485$  ש"ח.
- ח. לפי בקשתך הכסף יועבר ב 6.2.2022 ישירות לחשבונינו (זאב ולצערי הרב הקונים המיועדים לא עמדו בהתחייבות שלהם לכן ההסכם מולם בוטל ולצערי הרב אני לא יוכל להשלים לך את התשלום עד המכירה של הנכס ולכן אני יבקש ממכם עוד קצת סבלנות ואני יסלק את החוב)
- מימוש האופציה לשנת 2022 מותנה בסיכום זה וקבלת 12 שיקים מעותדים מ 10.3.22-10.2.22 וכן קבלת בטחון בסך 17000 ש"ח על פי תנאי החוזה.
- (אני כן מעוניין לממש את האופציה לעוד שנה אבל אני יבקש ממך להוריד את השכירות ל100 שקל למטר, כמו כן אני ישלם לכם שנה מראש את כל סכום השכירות ברגע שאני מוכר את הדירה).  
במידה וההצעה לא מתקבל עליכם אז אני יבקש להשאר במשרד עוד חודש נוסף עד תאריך 10.4 תודה רבה על הכל וסופ"ש נעים לך ולרבקה

14. ביום 13.3.2022 הנתבע שאל את זאב בווטסאפ אם ראה את התשובה במייל. זאב השיב: "היות ולא התקיים שום תשלום בגין חובך ולא עמדת במהלך השנה בתנאי ההסכם עליך לפנות עוד היום את המשרד ולשלם מידית את חובך". במענה לכך הנתבע ביקש מהתובע ארכה עד יום 10.4 לפינוי המושכר.

15. ביום 15.3.2022 זאב השיב בדוא"ל לפנייתו של הנתבע כדלקמן (נספח 3 לכתב ההגנה):

- רומן שלום  
לפנים משורת הדין בהמשך לשיחת הטלפון שניהלנו היום אנו מעלים על הכתב את הנקודות שסוכמו ובהמשך למייל שלנו מ 30.1.22
- א. **אם עד יום 18.3.22 תשלם את סכום השכירות בסך 5500 ש"ח בהעברה או מזומן בלבד** נאפשר לך להשאר במשרד עד 10.4.22. והיה ולא ישולם עליך לפנות את המשרד עד התאריך הנ"ל.
- ב. את חובך המצטבר בהתאם לסיכום מ 30.1.22 בו לא שילמת שכירות מ10.21-2.22 תשלם עד מועד זה לפי דבריך.
- ג. אם יתקיימו התנאים הללו נבדוק ונשקול את ההמשך.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 42701-09-22 ירושלמי נ' שיימן

ד. אבקש לאשר את המייל מידית.

16. גם הפעם הנתבע לא אישר את המייל, וביום 17.3.2024 זאב כתב לו: "בוקר טוב, מתזכר אותך לגבי המייל וכן תשלום או פינוי מידי של המשרד".

17. עולה עוד מההתכתבות שביום 18.3.2022 הנתבע שאל את זאב אם הוא (זאב) מעדיף להגיע לאזורי חן כדי לקבל כסף או שהוא מעדיף שהנתבע ישאיר אותו במשרד. זאב השיב לנתבע שייתן לו כתובת, והוא (זאב) יגיע תוך חצי שעה. הנתבע מסר כתובת.

18. ההתכתבות הבאה היא מיום 11.4.2022: זאב כותב לנתבע שהוא לא רואה שהנתבע ביצע העברה של הכסף, ומציין שהוא רואה זאת בחומרה.

19. הצדדים שבו להתכתב ביום 24.4.2022. הם קבעו להיפגש במשרד כדי שהנתבע יסנה את המושכר והם "ייסגרו עניינים".

20. ההתכתבות האחרונה בין הצדדים היא מחודש יוני 2022. זאב והנתבע קבעו להיפגש בניסיון לסגור את המחלוקת ברוח טובה.

21. אין חולק שהמחלוקת לא יושבה. התביעה הוגשה בספטמבר 2022.

22. להשלמת התמונה יוער שביום 2.6.2022 הנתבע שילם את חוב הארנונה על הנכס בסך של 23,511 ש"ח. החוב כולל הוצאות גביה בדמות עיקולים, ריבית והצמדה.

### ממצאים עובדתיים ודיון בטענות ההגנה

23. התמונה העולה מההתכתבות הצדדים מזמן אמת היא אפוא כדלקמן: הנתבע הפר את הסכם השכירות משלבים מוקדמים של ההתקשרות. הוא לא הפקיד בידי התובעת ביטחון בסך של 15,000 ש"ח בניגוד להסכם; והחל מיוני 2021 (שלושה חודשים לאחר תחילת ההסכם) החל לאחר בתשלום דמי השכירות. התובעת אומנם מחלה על הפרות הללו ולא ביטלה את ההסכם, אך משחזר הצ'ק של הנתבע (שהופקד ביום 30.10.2021), התובעת הודיעה על ביטולו ודרשה פינוי של המושכר עד ליום 15.11.2021. לאחר מכן בא דין ודברים בעל פה בין הצדדים. כשהושגו סיכומים בעקבות שיחה בעל פה, זאב העלה אותם על הכתב. ביום 30.1.2022 זאב הציע לנתבע הצעה הכוללת הפחתה בסך של בסך של 10,990 ש"ח מתוך החוב שהיה תלוי ועומד עד אותה עת. לאחר ההפחתה





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 42701-09-22 ירושלמי נ' שיימן

נותר לתשלום סך של 16,485 ש"ח, והנתבע התחייב שיעביר סכום זה עד ליום 6.2.2022. זאב ביקש מהנתבע לאשר את הסיכום (ובכלל זה את ההסכמה לשלם את החוב עד ליום 6.2.2022), אך הנתבע לא אישר, לא שילם את הכסף עד מועד זה, וממילא לא פינה את המושכר. במקום זאת הנתבע הציע הצעה חדשה ביום 10.3.2024. באותה הצעה הודה הנתבע לתובעת ולבעלה שהלכו לקראתו חרף "הדם הרע" שעבר ביניהם בגלל נושא הארנונה; אישר שישלם את החוב; והסביר שלא שילם אותו כי עסקה אחרת בוטלה והוא לא קיבל כסף. הוא ביקש להישאר עד יום 10.4.2022 ולממש את האופציה בתנאים שונים מאלה שהוסכמו במקור. זאב הציע לו הצעה אחרת ביום 15.3.2022, הכוללת את ההפחתה שהוצעה ביום 30.1.2021, ובלבד שהנתבע ישלם סכום של חודש אחד עד 18.3.2022 (תוך 3 ימים), שישלם את יתרת החוב עד ליום 10.4.2022, ויאשר את הסיכום בכתב. הנתבע לא השיב למייל הזה. זאב תיזכר אותו ביום 17.3.2022, יום אחד לפני מועד הפינוי החדש לפי אותה הצעה. הנתבע לא אישר. ביום 24.4.2024 הנתבע הודיע שיפנה את הנכס ביום 25.4.2022, והשניים קבעו להיפגש בנכס כדי למסור את החזקה. כאן מתפצלות הגרסאות: הנתבע טוען שהם נפגשו. זאב מכחיש זאת.

24. במישור המשפטי, הנתבע טען שההצעות מיום 30.1.2022 ומיום 15.3.2022 מגבשות הסכם חדש המכיר בטענתו בעניין הטעיה בחיוב בארנונה, קרי: שהתובעת הטעתה אותו לחשוב שסכום הארנונה שהוא יידרש לשלם בגין המושכר הוא נמוך משמעותית ולא כולל את שטח הגג, שבו לא השתמש ולא קיבל זכות להחזיק. איני סבור כך. מתוכן ההודעה עולה כי ההצעה להפחית כ-11,000 ש"ח מתוך החוב, המבטא את מחצית מסכום חוב הארנונה בגין הגג, הוצעה לנתבע "מתוך רצון [כן] לפתוח דף חדש", ולא מתוך הכרה בכך שהתובעת הטעתה את הנתבע. נזכיר כי לפי לשון ההסכם, הנתבע שכר מהתובעת את שטח הקומה כולה; ציין בהסכם שבדק את הנכס קודם לכן; ואין בהסכם הבחנה בין משטח הגג לשטח המשרד. טענת הנתבע שהוטעה אינה מתיישבת עם לשון ההסכם.

25. כך או אחרת, וכאן העיקר: הנתבע לא אישר את הצעת התובעת בשום שלב, ולא עמד בתוכן ההסכמה. על אף שהוסכם שהוא ישלם את החוב המופחת עד יום 6.2.2022, הנתבע לא שילם אותו. אין חולק שהנתבע שילם סך של 3,000 ש"ח במזומן בפברואר 2022 או סמוך לכך, אך לא שילם את החוב כולו כפי שסוכם. לא עלה בידי הנתבע להוכיח ששילם יותר מכך. הנתבע אף לא אישר את ההצעה שנשלחה לו. אזכיר כי סעיף 29 להסכם קובע שכל שינוי שלו ייעשה מראש ובכתב.

26. במקום לאשר את ההסכמה או לפעול בהתאם לה, הנתבע השיב רק ביום 10.3.2022 והציע הצעה נגדית הכוללת תנאים שונים מאלה שהוסכמו. הנתבע הסביר שלא שילם בגלל שעסקה אחרת שתכנן לא יצאה לפועל, ולא הזכיר ולו במילה את הטענה שהוטעה. במישור המשפטי, "קיבול שיש בו תוספת, הגבלה או שינוי אחר לעומת ההצעה כמוהו כהצעה חדשה", ואין הוא יוצר הסכם חדש (סעיף 11 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973). המשמעות היא שלא נכרת הסכם חדש בין



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 42701-09-22 ירושלמי נ' שיימן

הצדדים בעקבות הצעת התובעת מיום 10.1.2022. הוא הדין גם ביחס להצעה מיום 15.3.2022 : גם אותה הנתבע התבקש לאשר, והוא לא אישר. ממילא הנתבע לא פעל בהתאם לה.

27. הנתבע טען לראשונה בדיון שהוא ביקש לשלם והתובעת לא הסכימה לקבל תשלום (עמ' 9 לפרוטוקול ישיבת 17.6.2024, שוי' 24). טענה זו של הנתבע לא הוכחה, היא מחוסרת היגיון, ואני דוחה אותה.

28. לחלופין, גם בהנחה, לצורך הדיון בלבד, שנכרת הסכם חדש (על סמך ההנחה שהדברים סוכמו בעל פה ואינם מצריכים אישור נוסף למרות שהתובעת ביקשה לקבלו והנתבע לא אישר את הסיכום), שני ה"הסכמים החדשים" כללו תנאי מתלה שלפיו הנתבע ישלם את הסכום שהתחייב לשלם עד תאריך מסוים : בהצעה מיום 30.1.2022 הנתבע התחייב לשלם עד 6.2.2022 ; ובהצעה מיום 15.3.2022 הנתבע התחייב לשלם לפחות חודש אחד עד 18.3.2022. תנאים מתלים אלה לא התקיימו, ולכן ההסכמים לא נכנסו לתוקף. בנסיבות אלו אנו שבים להסכם המקורי.

29. לחלופי חלופין, ואף בהנחה (שוב, לצורך הדיון בלבד), שההסכמים כן נכנסו לתוקף, הרי שהנתבע הפר אותם בכך שלא שילם את הסכומים שהתחייב לשלם במועדים. לכן התובעת אינה מחויבת לתת לו את התמורה מצדה : היתר להישאר במושכר עד יום 10.4.2022, ואת אותה הנחה שהסכימה לתת לו על סמך התחייבותו לשלם את החובות עד למועדים מסוימים וקונקרטיים.

30. הנתבע טען שהתובעת הטעתה אותו בקשר לגובה החיוב בארנונה ולכן יש להפחית סכום מסוים מהחוב. דין הטענה להידחות משני טעמים. ראשית, משום שהיא לא הוכחה. לא עלה בידו הנתבע להראות שהתובעת ידעה או צריכה הייתה לדעת שאין הוא מתכוון להשתמש בגג, ושהחיוב בארנונה בגין הגג יהיה גבוה. יוזכר כי הנתבע שכר את הקומה הרביעית כולה, לרבות שטח הגג, ואישר שבדק את כל העניינים הנוגעים למושכר. הנתבע לא הוכיח שאמר לתובעת שאין הוא מתכוון להשתמש בגג, ושהוא מבקש לשכור את שטח המשרד בלבד. זאב העיד שהנתבע שכר את שטח הגג כולו והיה מודע לכך (עמ' 12 לפרוטוקול ישיבת 17.6.2024, שוי' 16-19). ההתכתבות מזמן אמת מעלה שאכן עבר בין הצדדים "דם רע", כלשון הנתבע, עקב החיוב הגבוה בארנונה, אך הנתבע לא "האשים" את התובעת בזמן אמת, אלא הודה לה ולזאב על נכונותם ללכת לקראתו לכל אורך התקופה.

31. שנית, גם בהנחה, לצורך הדיון בלבד, שהייתה כאן הטעיה במונח זה שהתובעת ידעה שהנתבע לא מתכוון להשתמש בגג ושהוא אכן לא הושכר לו (הנתבע טען שהגג לא היה שמיש, לא שהוא לא הושכר לו (עמ' 6 לפרוטוקול ישיבת 7.1.2024) – אין לכך נפקות בענייננו. זאת משום שמי







## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 42701-09-22 ירושלמי נ' שיימן

שהוטעה על ידי הצד שכנגד רשאי לבטל את ההסכם, ועליו לעשות זאת תוך זמן סביר ממועד הידיעה על ההטעה (סעיפים 15 ו-20 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973). הנתבע לא ביטל את ההסכם בשום שלב, לבטח לא סמוך לאחר שנודע לו על ההטעה הנתבעת. ההיפך הוא הנכון: הוא נשאר במושכר לאחר שההסכם בוטל ולא פינה אותו במועד שנדרש. הוא קיבל אורכות לפינוי בתנאי שיעמוד בתנאים, אך חרף התחייבותו לעמוד בהם, הוא לא אישר את ההצעות שהוצעו לו, ולא עמד בתנאים שלטענתו הוסכמו עמו, ולא פינה במועד.

32. ודוק: הנתבע אינו רשאי לרדות את הדבש (התנאים שנוחים לו מתוך ההסכמה מיום 30.1.2022) ולוותר על העוקץ (ההתחייבות לשלם את החוב עד מועד מסוים). ההצעות מיום 30.1.2022 ו-15.3.2022 היו "עסקת חבילה". מתוכן ההצעות עולה שכדי שהן ייכנסו לתוקף כהסכם מחייב, היה על הנתבע לעשות שניים אלה: (1) לאשר בכתב את תוכן ההסכמה; (2) לשלם את החוב עד המועד שהוסכם בשתי ההצעות. הנתבע לא אישר בכתב ולא שילם את החוב. כאמור, בין אם נראה בכך הצעות שלא שוכללו בהיעדר קיבול של הנתבע, בין אם נראה בכך הסכמים עם תנאי מתלה שלא התקיים (ולכן לא נכנסו לתוקף), בין אם נראה בכך הסכמים ששוכללו והופרו מצד הנתבע – הנתבע אינו זכאי לאותה הנחה שניתנה לו, ובמקום זאת חלים תנאי ההסכם המקורי: הסכם השכירות בוטל כדין ביום 2.11.2021, לאחר שהנתבע לא שילם את דמי השכירות וחל איחור העולה על 14 יום אשר לפי סעיף 26(א) מגבש הפרה יסודית של ההסכם. הפרה יסודית מזכה את המשכיר בזכות לבטל את ההסכם, לדרוש פינוי לאלתר ולתבוע את הפיצוי המוסכם (סעיף 26(א) רישא). התובעת נתנה לנתבע 12 יום לפנות את המושכר. הוא לא עמד בכך.

33. הנתבע טען שהתובעת נהגה בחוסר תום לב. אין בידי לקבל טענה זו. הרושם המתקבל הוא שהתובעת הסכימה ללכת כברת דרך ארוכה לטובת הנתבע. היא הסכימה להפחית כ-11,000 ש"ח מסכום החוב מתוך 14,000 ש"ח שהנתבע עצמו טען בכתב ההגנה שהיה עליה להפחית ושהוא מבקש לקזז מהסכום שייפסק לחובתו. הנתבע טוען שהחוב בארנונה הכביד עליו כלכלית ולא אפשר לו לשלם את דמי השכירות במועד. ברם לטענה זו אין עיגון בחומר הראיות. הנתבע החל לפגור בתשלום דמי השכירות ללא קשר לחוב בארנונה, ולא הראה שהוא שילם את תשלומי הארנונה במועד באופן שלא הותיר לו די כסף לשלם את דמי השכירות. מהראיות עלה שהנתבע לא שילם עקב קושי כלכלי שלו שאינו קשור בארנונה, ואת חוב הארנונה שילם רק ביוני 2022 כתוצאה מהליכי גבייה שננקטו נגדו. הנתבע אף אישר שלא שילם את החוב חרף ההסכמה בעל פה שעוגנה במייל מיום 30.1.2022 מאחר שעסקה נפלה, ולא מהטעם שהוא הוטעה או משום שנאלץ לשלם את הארנונה במקום את דמי השכירות. לו היה הנתבע משלם את הסכום שאינו שנוי במחלוקת במועד ומותיר את המחלוקת בסוגיית הארנונה לפתרון באמצעות הידברות, המסקנה המסתברת היא שהוא היה מגיע לעמק השווה עם זאב ולא היה נפתח הליך משפטי. הרושם המתקבל הוא שההליך המשפטי נפתח בליט ברירה, והתובעת הייתה מוכנה להתגמש עם הנתבע (לרבות בשלבים מוקדמים יותר של ההליך,



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 42701-09-22 ירושלמי נ' שיימן

וראו עמ' 15-17 לפרוטוקול הדיון מיום 7.1.2024). מאחר שהנתבע לא שילם כמעט כלום על חשבון החוב ולא הראה בחלוף הזמן שבכוונתו לעשות כן, לא נותרה ברירה אלא לפנות לאפיק משפטי. המסקנה היא אפוא שאין קשר סיבתי בין טענת ההטעיה (שלא הוכחה לגופה) לבין הפרת ההסכם מצד הנתבע.

34. הצדדים נחלקו בשאלה מתי הנתבע פינה את המושכר בפועל. הנתבע טען שפינה אותו ביום 25.4.2022, כעולה מההתכתבות בווסטאפ (נ/1). התובעת (באמצעות זאב) טענה שהמושכר פונה רק ביום 1.5.2022. הואיל ובהתכתבות בווסטאפ נכתב שהצדדים קבעו להיפגש במושכר ביום 25.4.2022, ואין ראיה אחרת בדבר מועד תפיסת החזקה במושכר על ידי התובעת, אני קובע כי המושכר פונה ביום 25.4.2022. ממילא התובעת הותירה סוגיה זו לשיקול דעת בית המשפט (עמ' 27 לפרוטוקול ישיבת 17.6.2024, שו' 21 לתמלול).

### דיון בסכומים הנתבעים

35. על רקע זה יש לבחון את זכאות התובעת לסכומים שתבעה. התובעת תבעה דמי שכירות בגין חודש וחצי עד למועד הפינוי שקצבה לנתבע בהודעת הפינוי, בסך כולל של 8,242 ש"ח, והיא זכאית לסכום זה.

36. מעבר לכך היא תבעה פיצוי מוסכם יומי על סך של 400 ש"ח כאמור בסעיף 26(א) להסכם בעד 167 ימים (עד 1.5.2022). בהיעדר טענה להפחתת הפיצויים בנימוק שהם נקבעו ללא כל יחס סביר לנזק שניתן היה לראותו מראש בעת כריתת החוזה כתוצאה מסתברת של ההפרה (כלשון סעיף 15(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970) ובהיעדר הוכחה וביסוס של תנאי זה, התובעת זכאית לפיצוי מוסכם יומי החל מיום 15.11.2021 עד יום 24.4.2022 שהם 160 ימים. הסכום מגיע ל-64,000 ש"ח.

37. התובעת לא הוכיחה שהיה צריך להחליף מנעול, ולא הוכיחה שהנכס היה מלוכלך והצריך ניקיון (ואף לא צירפה אסמכתה לסכום זה). על כן היא אינה זכאית לסכומים אלה.

38. הואיל ועסקינן בנכס עסקי, והתובעת זכתה לפיצוי ללא הוכחת נזק בסכום גבוה יחסית אשר ספק אם מגיע כדי נזקה הממוני בפועל, לא מצאתי מקום לפסוק פיצוי בגין נזק לא ממוני.

39. מהסכום המצטבר יש להפחית סך של 3,000 ש"ח שהנתבע שילם במזומן על חשבון החוב. הנתבע טען ששילם 4,800 ש"ח או 4,900 ש"ח, אך טענתו זו לא הוכחה בהיעדר כל אסמכתה לסכום



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 42701-09-22 ירושלמי נ' שיימן

ששילם במזומן (עמ' 3 לפרוטוקול ישיבת 7.1.2024). נותר 69,242 ש"ח. על הנתבע לשלם לתובעת סכום זה.

40. לקראת סיום אציין כי יש ממש בטענת הנתבע שהיה על התובעת לציין בכתב התביעה שקיבלה ממנו 3,000 ש"ח במזומן, ולהפחיתו מהסכום הנתבע. לעובדה שלא עשתה כן יינתן ביטוי מה בסכום ההוצאות שייפסק.

### סוף דבר

41. מכל המקובץ לעיל, התביעה מתקבלת בחלקה.

הנתבע ישלם לתובעת סך של 69,242 ש"ח. הסכום ישולם תוך 30 יום שאם לא כן יישא ריבית פיגורים כדין.

כמו כן יישא הנתבע בהוצאות התובעת בסך של 8,000 ש"ח בצירוף מע"מ.

זכות ערעור לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו תוך 60 יום ממועד המצאת פסק הדין.

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, כ"ד בסיוון התשפ"ד, 30 ביוני 2024, בהעדר הצדדים.

טל חבקין, שופט, סגן הנשיאה

