



בית משפט השלום ברמלה

14 יולי 2019

ת"א 40182-01-17 טל ואח' נ' טסה ואח'

בפני כב' השופט הבכיר זכריה ימיני

ורד טל ת.ז. 310647052

תובעים

נגד

1. מאיר טסה ת.ז. 022148837

נתבעים

2. מירב זהבה מור יוסף ת.ז. 029453867

פסק דין

תביעה כספית לפיצוי והשבה של השקעה במושכר, חלק מדמי שכירות ששולמו, פיצויי מוסכם והפסדי רווחים בסך כולל של 413,718 ₪ עבור מושכר ששימש גן ילדים ומעון ושטחו היה קטן משמעותית מהשטח עליו הוצהר בהסכם השכירות, ותביעה שכנגד לפיצוי בגין תשלום דמי שכירות שלא שולמו, פיצוי בגין הפרת חוזה, הוצאת לשון הרע ועגמת נפש בסך 131,052.

כללי:

בעלי הדין:

1. התובעת והנתבעת שכנגד ביקשה להקים גן ילדים ומעון באזור גן יבנה. לצורך זה שכרה מהנתבעים את הנכס, אשר עד אותה עת שימש כגן ומעון פעילים בניהול הנתבעים.

2. הנתבעים והתובעים שכנגד הם בעלי הזכויות בבית קרקע בן 8 חדרים הנמצא ברח' הדריס 2 בגן יבנה הידוע כחלקה 457 בגוש 557 (להלן - "הנכס"). הנתבעים הפעילו בנכס גן ילדים. בשלב מסוים ביקשו להשכיר הנכס ולמכור את ציוד גן הילדים והתקשרו עם התובעת.

מערכת היחסים בין הצדדים:

הסכם השכירות הראשון ומכירת הציוד:

3. ביום 16.6.14 חתמו הצדדים על הסכם שכירות לא מוגנת שאלו עיקריו:

בהואיל הראשון הצהירו המשכירים כי הם הבעלים ובעלי החזקה בבית בגודל 220 מ"ר בנוי, על שטח כולל של כ-330 מ"ר המשמש כמעון וגן ילדים;

בהואיל השלישי נכתב כי השוכר מאשר כי הוא מעוניין לשכור הנכס על מנת לנהל בו תינוקיה, פעוטון, מעון וגן ילדים.



בית משפט השלום ברמלה

14 יולי 2019

ת"א 40182-01-17 טל ואח' נ' טסה ואח'

1
2 בסעיף 3 נכתב כי השוכר ראה ובחן את המעון והצהיר כי הוא מצא את המעון במצב טוב ותקין,
3 ראוי לשימוש ומתאים לצרכיו ולמטרותיו.
4
5 בסעיף 5 נכתב כי מטרת השכירות היא ניהול מעון וגן ילדים והשוכר התחייב לא להשתמש בנכס
6 למטרה אחרת.
7 כן נכתב בסעיף קטן ג. כי שהשוכר יודע ומסכים שהמשכיר אינו מקבל על עצמו כל אחריות
8 כספית בקשר להשגת רישיונות להפעלת העסק במעון וכי כל האחריות הכספית בקשר לכך
9 תחול על השוכר. המשכיר הצהיר כי לא הייתה כל טענה או דרישה להוצאת רישיונות. במידה
10 והשוכר יהיה מעוניין להוציא רישיונות, המשכיר התחייב לסייע לשוכר ככל שניתן וברמה
11 סבירה. כן נכתב כי היה ויהיה צורך בהוצאת רישיונות המותנים בסגירת הגן והסכום להוצאת
12 הרישיונות יעלה על סך של 10,000 ₪ לחודש, יהיה רשאי השוכר לעזוב את המושכר בהתראה
13 של 45 יום מראש.
14 בסעיף קטן ד' נכתב כי אם מסיבה כלשהי שאינה קשורה במשכיר, השוכר יפסיק להשתמש
15 במושכר לפני תום תקופת השכירות, יהיה חייב השוכר לשלם את דמי השכירות ויהיה רשאי
16 למצוא שוכר חלופי שיהיה מוסכם על המשכיר.
17 המשכיר התחייב להמשיך ולבצע את כל הנדרש לצורך רישום ילדים לגן והצהיר כי נרשמו כ-15
18 ילדים למעון.
19 בסעיף קטן ח' התחייב השוכר לא לשנות את מבנה המושכר באיזה אופן שהוא וכן לא להוסיף לו
20 כל מבנה בלי לקבל רשות מאת המשכיר.
21
22 בסעיף 6 נקבעה תקופת השכירות למשך שלוש שנים החל מיום 15.8.14 ועד ליום 14.8.17 וכן
23 נקבעו תנאי התשלום וסעיף אופציה.
24
25 בסעיף 7 נקבעו דמי השכירות החודשיים ע"ס 16,500 בתוספת מע"מ ובשנה השלישית 17,325 ₪
26 בתוספת מע"מ. כן השוכר יישא במיסים אגרות והיטלים שונים.
27
28 בסעיף 8 הצהיר המשכיר כי הבית זקוק לצביעה בשל הצפה שהייתה ותוקנה והשוכר יודע על
29 כך.
30
31 בסעיף 13 נקבע כי בהתאם לרשימה שצורפה להסכם (ולא צורפה לכתב התביעה) יימכר הציוד
32 תמורת סך של 60,000 ₪.
33
34 בסעיף 16(ב) הותנה והוסכם בין הצדדים כי אם מי מהצדדים יפר ההסכם או חלקו הוא ישלם
35 לצד השני פיצויים מוסכמים, מוערכים וקבועים בסך 25,000 ₪ בתוספת לנזק שיגרם.



בית משפט השלום ברמלה

14 יולי 2019

ת"א 40182-01-17 טל ואח' נ' טסה ואח'

הסכם השכירות השני:

4. ביום 4.8.16 חתמו הצדדים על הסכם שכירות נוסף, זהה בעיקרו להסכם הראשון.

בסעיף 6 נכתב כי תקופת השכירות הינה מיום 1.9.16 ועד ליום 22.8.17 ואופציה לשכור את המושכר לשנתיים נוספות באותם תנאים.

בסעיף 7 נכתב כי ישולם סך של 9,200 בתוספת מע"מ.

מאוחר יותר כתבה התובעת בסוף ההסכם בכתב ידה כדלקמן: "בהמשך לחוזה שכירות שנחתם בתאריך 4.8.16 בין מאיר טסה ומירב מור יוסף זהבה לבין ורד טל, יש לציין שההואיל הראשון מדובר על שכירות של קומה ראשונה במבנה דו קומותי שגודלו כ-150 מ"ר, המשמש כמעון/גן לילדים. ולא כפי שצויין בתאריך לערב החתימה על החוזה" והנתבע חתם ליד תוספת זו.

התביעה העיקרית:

5. טוענת התובעת בכתב תביעתה כי היא שכרה הנכס והסתמכה על גודלו בכל הקשור לתקינה של כמות הילדים המותרת (התקן קובע 3 מ"ר לכל ילד +39 מ"ר שטח תפעולי). היא שילמה על גודל הנכס בהסתמך על הצהרת הנתבעים. אולם היא לא הבינה מדוע הגן אינו מצליח להכיל יותר מ-40 ילדים.

ביום 22.11.16 במסגרת מדידה שביצעה התברר לה כי גודלו של הנכס רק 166 מ"ר ולא 220 מ"ר וכי גודל הקומה התחתונה 81 מ"ר בלבד ולא 150.

התובעים גרמו לה לחשוב שהנכס מתאים וראוי לניהול מעון וגן ילדים וכי אין כל מניעה כלשהי להפעיל שם מעון וגן ילדים ואין כל חריגת בנייה בנכס, אך התברר שלא כך הדבר.

בהסתמך על הצהרותיהם נטלה הלוואה בגובה 200,000 ₪ מהקרן לעידוד עסקים קטנים והחלה לשפץ, ולהשקיע במושכר סכום של 38,810 ₪.

בספטמבר 2016 החלה לשפץ המושכר בעלות של 43,580 ₪ ולטפל בהכשרת הבנייה הקלה בחצר, הביאה מודד מוסמך ואדריכלית להם שילמה סכום של 2,585 ₪ ואז גילתה את גודל השטח האמתי וכי קיימות חריגות בנייה.

כאשר הבינה שהגן אינו יכול להכיל יותר מ-40 ילדים, ביקשה לסיים ההתקשרות בתום השנה הראשונה. הנתבעים הסכימו וניהלו מו"מ עם עמותת רחשי לב, אך כאשר זה לא הבשיל לכלל חוזה, הנתבעים חזרו בהם וביקשו שתסיים את תקופת השכירות או תדאג למצוא שוכר אחר.

לבסוף הוסכם כי תשכור רק את הקומה הראשונה בגודל 150 מ"ר ונחתם הסכם השכירות השני. בעקבות כך הגישה תלונה במשטרה, והחלה לטפל בחריגות הבנייה הקיימות בעלות של 23,400

₪ + 2,106 ₪ עבור מודד. התברר לה כי כל עוד לא יוכשרו חריגות הבנייה, לא תוכל לקבל היתר לשימוש חורג.

התובעת שכרה את שירותיו של עו"ד ורשבסקי ושלחה לנתבעים מכתבים ונענתה כי נעשתה טעות סופר ומדובר בטעות בכדאיות העסקה מבחינתה, התובעת דחתה טענותיהם ושלחה להם 9



בית משפט השלום ברמלה

14 יולי 2019

ת"א 40182-01-17 טל ואח' נ' טסה ואח'

- 1 שיקים חדשים בסכום האמור להשתלם לפי גודלו האמתי של הנכס בקיזוז הפרש הארנונה על פי
2 חלקו היחסי של הנכס המושכר. מכתבה זה לא נענה והשיקים שביטלה לא הושבו.
3 לתובעת נגרמו הפסדי הכנסה בשל ילדים שלא יכלה לרשום לגן לאור שטחו בפועל המסתכמים
4 בסך של 172,800 ₪. סכום הפסד זה נקבע לפי הסך 2,550 ₪ לחודש עבור כל ילד כפול 18 ילדים
5 למשך שנתיים.
6 כמו כן בגין הפרשי השטח בהסכם השכירות הראשון, על הנתבעים להשיב לה סך של 99,225 ₪.
7 בגין הסכם השכירות השני על הנתבעים להשיב לה סך של 16,734 ₪ וכן החזר ארנונה בסך 16,734
8 ₪.
9 בסך הכל על התובעים לשלם לה סך של 413,718 הכוללים 50,000 ₪ פיצוי מוסכם בגין הפרת שני
10 הסכמי השכירות.
11
12 6. בכתב ההגנה טענו הנתבעים כי התובעת ראתה הנכס מספר פעמים בעת פעילות הגן ולפני חתימת
13 ההסכם. הנתבעת ביקשה לסיים ההתקשרות בטרם חלפה תקופת השכירות ומאחר והתקשתה
14 להמציא שוכר חלופי ומתוך רצון להקל עליה נחתם הסכם השכירות השני. במהלך אוגוסט 2016
15 גילו הנתבעים שהתובעת ביצעה תוספת חדר בחצר, תוספת המצריכה היתר, ללא אישורם
16 והסכמתם. הם פנו לתובעת וביקשו לערוך תוספת להסכם אך התובעת התחמקה מלחתום עליו.
17 בנובמבר 2016 פנתה אליהם התובעת וביקשה לקבל מסמכים לצורך הוצאת היתר לחדר
18 שהוסיפה, והשאירה רושם שברצונה להישאר בנכס זמן רב. במקביל החלה להגיש נגדם תלונה
19 למשטרה, לוועדה המקומית לתכנון ובנייה בטענה לחריגות בנייה שונות בנכס וזאת בניסיון
20 להשתחרר מהחובה אליו התחייבה. לטענתם גובה דמי השכירות לא נקבע לפי גודל הנכס. בנוסף
21 גודל הנכס היה ידוע לתובעת והיא יכלה להבחין בו במסמכי הארנונה שם מעודכן גודלו לפי 166
22 מטרים והתובעת המשיכה לשכור הנכס ואף חתמה על הסכם השכירות השני לאחר שידעה את
23 גודלו. גם אם אינה ידעה זאת וגילתה זאת רק בספטמבר היא יכלה לפנות לנתבעים אך היא בחרה
24 לעשות כן רק בחודש דצמבר 2016 לאחר שביטלה את השיקים של דמי השכירות ולכן לא הגיוני
25 כי גם לאחר מכן המשיכה להשקיע ולשפץ הנכס בעשרות אלפי שקלים. מכתב התביעה עולה כי
26 התובעת ביקשה לפעול להוצאת היתר ורישיונות עסק רק כשנתיים לאחר הפעלת גן הילדים.
27
28 **כתב התביעה שכנגד:**
29 7. הנתבעים הגישו נגד התובעת כתב תביעה שכנגד על הסך 131,052 ₪ בגין הפרת ההסכם השני סך
30 של 25,000 ₪ (שכן הפסיקה לשלם את דמי השכירות והמשיכה לשהות בנכס, ביטלה את שיק
31 הביטחון ע"ס 50,000 ₪), בגין הפרשי תשלומי דמי שכירות סך של 50,202 ₪ וכן סך של 55,850
32 ₪ בגין הוצאת לשון הרע, עגמת נפש והוצאות משפטיות שנגרמו לתובעים במסגרת הטיפול בהליך
33 הפלילי בגובה 5,000 ₪.
34



בית משפט השלום ברמלה

14 יולי 2019

ת"א 40182-01-17 טל ואח' נ' טסה ואח'

8. לטענת הנתבעת שכנגד התובעים שכנגד עושים שימוש לרעה בהליכי בית המשפט, פתחו נגדה תיק הוצאה לפועל במסלול מקוצר בגין אותם סכומים בדיוק וביקשה לדחות התביעה מתוך הנימוקים שטענה בכתב התביעה ולחייב התובעים שכנגד בהוצאות לטובת אוצר המדינה.

התצהירים והעדויות:

9. מטעם התובעת בתביעה העיקרית הוגש תצהיר עדות ראשית שלה ושל בעלה דימה, ולאחר שהוגשו תצהירי הנתבעים, הוגשו תצהירים נוספים בתובענה שכנגד של התובעת, להם צורפו תמלולי שיחות שביצע בעלה דימה, תצהירו של עו"ד רוני דוידזי, קרן בריקמן. התובעת והנתבעת שכנגד זימנה לעדות מטעמה הגב' איריס נעים מנהלת מח' הגבייה במועצה המקומית גן יבנה, והיועצת העסקית הגב' יעל יגור.

(1) מחקירתה הראשית של הגב' נעים עלה כי הנתבעים נרשמו כמחזיקי הנכס בהתאם לחוזה מכר בשנת 2009. מחקירתה הנגדית עלה כי ביום 12.12.10 במסגרת סקר נכסים במועצה נעשתה מדידה נוספת למבנה. החיוב של הקרקע התפוסה היה 195 מ"ר ועבור מגורים 166 מ"ר וכן חניה בגודל 15 מ"ר. היא אמרה כי 378 מ"ר הוא גודלו הכולל של הנכס. ישנם שני מחסנים קטנים בגודל 11 מ"ר. היו שתי קומות שבעת המדידה שימשו כגן ילדים 72 מטרים. ברישומיה לא ניתן לדעת האם הנכס קיבל בעבר היתר לשימוש חורג, ארנונה מחייבים לפי שימוש ולא לפי ייעוד ותוכנית.

(2) מחקירתה הראשית של הגב' יעל יגור עלה כי התובעת הגיעה אליהם בשנת 2014 בפעם חוזרת על מנת להקים גן ילדים. הייעוץ העסקי כלל בניית תוכנית עבור העסק לצורך גיוס אשראי, דרך קרנות חוץ בנקאיות להקמת העסק. ההלוואה היא לצורך שיפוץ, סיוד פרסום וכל הקשור להקמת גן הילדים. התוכנית מתבססת על נתונים שמתקבלים מהיזמת. בהסתמך על נתוני היזמת הם בונים תחזית עסקית לבדוק כדאיות כלכלית להחזר ההלוואה. כשנשאלה מתי התובעת הגיעה אליהם לראשונה השיבה שמדובר בשנת 2014 לצורך הקמת גן פילוני ואם אינה טועה זו הייתה הפעם הראשונה שהם בנו את התוכנית הזו. הם יצאו מנקודת הנחה שתהיה תפוקה מלאה כלומר 50 ילדים בתוך המבנה, לצורך קביעה זו הסתמכו גם על הנתונים מהסכם השכירות. מסקנתם הייתה שיש רווח תפעולי. מחקירתה הנגדית עלה שהם לא בודקים או מאמתים את הנתונים המתקבלים מהיזמת. לוקח בן שבעה ימי עסקים לחודש ימים מיום הפגישה ואיסוף הנתונים עד לסיום כתיבת התוכנית העסקית. הם מחויבים להגישה יחד עם הסכם השכירות וזה חלק מהנספחים.

(3) מתצהיר עדותה הראשית של התובעת עלה כי בעקבות מודעה שראתה באפריל 2014 יצרו, דימה והיא, קשר עם הנתבעים ונפגשו עימם בנכס. לטענתה הנתבעים אמרו בפגישה שברשותם רישיון ממשרד החינוך להפעלת גן ילדים במקום. בעקבות כך פעלה ליטול הלוואה וביום 16.6.14 נחתם הסכם השכירות הראשון והיא החלה להשקיע בו ולשפצו. בקיץ 2014 ראתה שהגן אינו יכול להכיל יותר מ-40 ילדים וביקשה לסיים את הסכם השכירות בשל כך



בית משפט השלום ברמלה

14 יולי 2019

ת"א 40182-01-17 טל ואח' נ' טסה ואח'

1 ואכן במאי-אפריל 2015 פרסמו הנתבעים את הנכס והיא חיפשה מקום אחר בו תוכל לקלוט
2 יותר ילדים. היא איתרה מקום וביקשה מהאדריכל דן מדבר לבחון אם ניתן להוציא בו היתר
3 שימוש חורג, אך ביולי הודיעו לה שאין שוכר חלופי והיא מחויבת בתשלום מלא עבור השנה
4 השלישית. בשלב מסוים הציעו להשכיר לה רק את הקומה הראשונה והיא נאלצה להסכים
5 לכך למרות שמצאה מקום גדול יותר וכבר הודיעה להורי הילדים אודות המעבר. ביום 4.8.16
6 נחתם הסכם השכירות השני ונאמר לה ששטח הקומה אותה היא שוכרת הוא 150 מ"ר.
7 במעמד חתימת ההסכם הסכימו הנתבעים כי תבנה בחצר הנכס מבנה יביל שימשם תינוקיה.
8 באותה עת בנתה את המבנה היביל ושיפצה הקומה הראשונה. האדריכלית המליצה לה לפנות
9 למודד ורו"ח מטעמה הסב תשומת ליבה לכך שהסכם השכירות השני מדבר אף הוא על שטחו
10 הכולל של הנכס ולכן הוסיפה את ההערה בסוף ההסכם בכתב יד לבקשת הנתבע 1 והוא חתם
11 על כך.
12 לטענתה רק בשלב זה הבינה שיש בעיה עם גודל הנכס, אך לא הייתה מודעת להיקפה. היא
13 ביקשה מבעל הנכס את התוכנית של הנכס אך הוא התחמק מלמסרה ולכן נאלצה לפנות
14 בעצמה לועדה המקומית לתכנון ובניה. ביום 12.11.16 ביקש ממנה הנתבע 1 לחתום על הנספח
15 להסכם לגבי תוספת הבניה אך היא סרבה כי הנתבעים היו מודעים לתוספת והכל נעשה
16 בהסכמתם. בהמלצת האדריכל פירקה את המבנה היביל והזמינה מודד נוסף שיבצע מדידה
17 חדשה של הנכס ועם קבלת התוכניות ביום 22.1.16 נדהמה לגלות כי שטחו של המושכר הינו
18 81 מ"ר בלבד וכי בנכס קיימות חריגות בניה. ביום 1.12.16 שילמה לאדריכל דן מדר את שכרו
19 בסך 23,400 ₪ וכן סך של 2,106 ₪ למודד בדיר מועמד. לו הייתה יודעת שגודל המושכר 81
20 מ"ר ושקיימות חריגות בנייה שמונעות הוצאת היתר לשימוש חורג, כלל לא הייתה חותמת
21 על הסכם השכירות השני. בשלב זה הבינה כי רומתה ופנתה ליעוץ עו"ד. ביום 28.11.16
22 הגישה תלונה במשטרה בדבר קבלת דבר במרמה כנגד הנתבעים. חריגות הבניה שגילתה היו:
23 פיצול הנכס ל-2; מחסן בקומת הקרקע; חדר נוסף בקומה השנייה; סככת חניה מקורה בחצר
24 וסגירת פטיו בכניסה לקומת הקרקע. היא מעולם לא פעלה כדי להתחמק מהמשך קיום
25 החוזה. התובעת החליפה באמצעות בא כוחה עם הנתבעים מכתבים ולמכתב מיום 25.12.16
26 צרפה 9 שיקים חדשים בסכום אותו הייתה אמורה לשלם לפי גודל המושכר. הנתבעים פתחו
27 נגדה הליכי הוצאה לפועל.
28 מתצהירה לעניין התובענה שכנגד עלה כי הנתבעים הצהירו בפניה לא אחת כי הנכס יכול
29 להכיל 50 ילדים. הנתבעים הצהירו בפניהם שיש להם אישור של משרד החינוך ל-35 ילדים
30 עבור הקומה הראשונה, אך הסתבר כי האישור היה לכל המבנה.
31 מחקירתה הנגדית עלה כי סכום דמי השכירות שהתבקשה לשלם בתחילת המו"מ היה 18,000
32 ₪. היא הסיקה שהנכס מתאים להוצאת רישיון עסק והיתר לשימוש חורג משום שלדעתה יש
33 קשר ישיר בינם לבין רישיון משרד החינוך. היא לא הגישה בקשה למשרד החינוך אך הגישה
34 בקשה להיתר חורג שהגיעה העת להגישו, וכשהיא הגיעה למצב שהייתה צריכה אותו
35 כשנתיים לאחר פתיחת הגן כאשר מספר הילדים עלה והחל להגיע לתקרה המקסימלית
36 הדורשת היתר לשימוש חורג. הכמות הנדרשת להוצאת היתר חורג היא מעל עשרה ילדים.



בית משפט השלום ברמלה

14 יולי 2019

ת"א 40182-01-17 טל ואח' נ' טסה ואח'

1 היא התחילה בשנה הראשונה עם עשרה ילדים ובשנה השניה היו לה יחד עם הצהרון סה"כ
2 40 ילדים. היא לא פעלה קודם להוצאת ההיתר כי מדובר בעלויות כספיות גבוהות. לו הייתה
3 יודעת שלא ניתן להוציא היתר למבנה זה לא הייתה מתקשרת עם הנתבעים, אך הם שכנעו
4 אותה שהמקום עומד מוכן לפי רישיון משרד החינוך. היא פנתה לנתבעים רבות החל מאוגוסט
5 ספטמבר 2016 כדי שיתנו לה את התוכניות להוצאת היתר לשימוש חורג אך קיבלה
6 התחמקויות רבות עד אשר קיבלה אותה. היא לא בדקה לפני כן במועצה מהם התנאים
7 הנדרשים להוצאת היתר לשימוש חורג ולא יכלה לבצע בדיקות אלו לפני מעמד חתימת
8 החוזה. כשהגיעה העת הלכה ובדקה.
9 לפני חתימת ההסכם היא לא הייתה צריכה להוציא שום רישיון כי רצתה להפעיל גן פרטי לא
10 מעל גיל שלוש ולכן לא נדרשה לשום רישיון לא התמ"ת לא משרד החינוך.
11 עורך דינה הצהיר כי הוא ערך את ההסכם אך הוא עשה זאת בשיתוף עו"ד שייצגה את
12 הנתבעים מי ששלח את הטיוטה הראשונית היו שניהם יחד לפי מה שידוע לה. היא לא
13 התלוננה מלכתחילה למרות שראתה שלא ניתן להכניס 50 ילדים כי לא היה מולה נתון יבש,
14 והיא שאלה אותם כיצד הכנסתם 35 ילדים רק בקומה הראשונה והם באו וניסו מתוך טוב
15 ליבם לסייע לה מפני שחשבו שאולי אינה מקבלת החלטות ניהוליות נכונות. מהשנה
16 הראשונה אותה סיימה עם 25 ילדים חשה בצפיפות, אך היא לא ביקשה לבטל החוזה ולמצוא
17 שוכר חלופי, כי שינוי כזה לא יכול להתחולל מעכשיו לעכשיו, יש לה אחריות וילדים שנרשמו
18 לשנה שניה ומדובר בתהליך שלוקח זמן. היא החלה להקליט שיחות בסוף יולי עקב תחושות
19 שהתעוררו בה. היא מצאה מבנה חדש לעבור אליו בתחילת אפריל אך היה עליה למצוא חוזה
20 חדש וכדי להשתחרר מההסכם. הסכימה לנהל את הגן בנכס שתשכור השוכרת החלופית
21 עמותת רחשי לב, לאחר שאלה התרשמו מיכולותיה הניהוליות, והיא לא יכלה לצאת
22 מההסכם בשום דרך אחרת. למרות הצפיפות הסכימה להצטמצם ולשכור רק את הקומה
23 הראשונה מתוך שיקולים כלכליים, כדי לשרוד שנה אחרונה לחוזה. היא גם צמצמה את
24 הצוות. בשנת 2016-2017 היו בגן עשרה ילדים, היא בנתה את החדר הנוסף כדי להקים שם
25 תינוקיה, גודל החדר 12 מ"ר. נאמר לה בתחילה שגודל הקומה התחתונה 130 מ"ר ולבסוף
26 150 מ"ר. היא לא שמה לב שנכתב בהסכם השני שגודל המושכר 220 מ"ר מפני שהייתה בלחץ
27 של מסיבת הסיום בגן. היא פשוט האמינה לגבי גודל הנכס ולא עלה בדעתה. היא טענה
28 שבחוזה הראשון חויבה לפי 75 ₪ למ"ר וכי בחוזה השני חויבה לפי 71.76 ₪ למ"ר, אך אינה
29 יודעת ממה נובע הפער במחיר, והיא לא נכנסה לראשם של הנתבעים, והניחה בליבה שזכתה
30 לסוג של הנחה מטיב היחסים ששררו ביניהם. בתצהיר טענה ששילמה לפי 64 ₪ למטר.
31 בנובמבר 2016 הבינו שיש בעיה ואמרו זאת לנתבעים ורק בדצמבר הבשילו התנאים לטפל
32 בהוצאת ההיתר לשימוש חורג. היא לא יודעת מדוע בא כוחה לא צירף את התוכניות שקיבלה
33 מהועדה המקומית או מהמודדים. אי ההתאמה במבנה התגלתה לה שנתיים אחרי הפעלת
34 הגן ולאחר שהאדריכל מטעמה הסביר לה את פשר התוכניות. היא ניהלה את הגן בנכס משך
35 3 שנים. היא סירבה לחתום על הנספח לחוזה לאחר שבחנה, בדקה והתייעצה. לטענתה קיבלה
36 אישור בעל פה לבניית החדר לתינוקיה. היא לא יודעת מדוע לא צורפו חלק מהמכתבים. היא



בית משפט השלום ברמלה

14 יולי 2019

ת"א 40182-01-17 טל ואח' נ' טסה ואח'

- 1 לא ראתה רלוונטיות לצירוף תמונות של המטבח, החצר האיזור בו נבנה ופורק החדר. לאחר
2 סגירת הגן הם לא פתחו גן חדש ובהקלטות כאשר בעלה מתאר שהייתה שרויה במצב נפשי
3 קשה והם מסכימים שהם עשו "קטע לא יפה" הכוונה לעמותת רחשי לב.
4 מחקירתה החוזרת עלה שהחלה לבצע הקלטות לאחר שהתעוררו אצלה תחושות שנבעו
5 מהצפיפות בגן. היא פנתה לעורך דין לאחר שהבינה שיש פער בין גודל המבנה בפועל לגודל
6 שנאמר לה.
7
8 (4) מתצהירה של הגב' קרן בריקמן עלה כי עבדה כסייעת בגן פילוני שהפעילה התובעת מחודש
9 פברואר 2015 ועד לנובמבר 2017. הקבוצה בה עבדה הכילה כ-20 ילדים והשנייה כ-15 ילדים.
10 סה"כ בשנים 2015-2016 היו בגן כ-35 ילדים ולא ניתן היה להכניס ילדים נוספים בגלל
11 צפיפות ולא היה ניתן לקבל ילדים נוספים כי לא היה בגן מקום.
12 מחקירתה הנגדית עלה כי הינה חברתה של התובעת. היא עבדה עד נובמבר 2017 למרות שהגן
13 לא היה פעיל מאוגוסט משום שהייתה בשמירת הריון החל בנובמבר 2016 ויש טעות
14 בתאריכים המופיעים בתצהיר. היא קבעה שלא ניתן היה להכניס יותר מ-35 ילדים כי הייתה
15 צפיפות גדולה, לא ניתן היה להכניס עוד מיטות לילדים, בזמן הארוחה היה מאוד צפוף וגם
16 בפינות המשחק והיא ראתה שבשתי הקומות לא היה יותר מדי מרחב. היא הייתה בתינוקיה
17 והיו בה באותה תקופה בשנים 2015-2016 כ-20 תינוקות ובגדולים היו כ-15 ילדים.
18
19 (5) מתצהירו של עו"ד רונן דויד עלה כי שימש עורך הדין של התובעת במגעים לכריתת הסכם
20 השכירות הראשון. בטיטת ההסכם הראשונה לא צוין גודל הנכס ובהמשך ולאור הנתונים
21 שמסרה לו התובעת הוסיף את גודל הנכס 220 מ"ר. בהסכם נעשו שינויים נוספים לבקשת
22 עו"ד אורית טסה בת משפחת הנתבעים. עורך הדין לא הוזמן לעדות באמצעות בית המשפט
23 על ידי התובעת ולא הופיע ליתן עדות באחד משני המועדים שנקבעו.
24
25 (6) מתצהירו של דימה עלה כי חיפשו נכס להפעיל בו גן ילדים, נתקלו במודעה של הנתבעים
26 ונפגשו עימם. נאמר להם שהגן פועל ברישיון משרד החינוך ולא הוזכרו חריגות בניה. בקיץ
27 2015 אמרה לו רעייתו כי הנכס צפוף מאוד ואינו יכול להכיל יותר מ-40 ילדים. לאחר חתימת
28 ההסכם השני הבינו שיש בעיה עם הנכס הם פנו אל הנתבע והוא התחמק מלמסור להם את
29 תוכניות הנכס. הוא עצמו שאל ונענה שהנתבעים גילו להם הכל, כי גודלו של הנכס כמוצג
30 ושאלו לו חריגות בניה. בהמשך לאחר שגילו את גודל המושכר, הם ביטלו השיקים ושלחו
31 שיקים המשקפים את גודל המושכר.
32 מחקירתו הנגדית עלה שבהקלטה מיום 31.7.16 אמר לו התובע שהחיוב הוא לפי מטריז'
33 ואצלנו יש 130 מטרים ובקומה העליונה רק 70. המחיר הראשוני נקבע לפי 75 כפול
34 המטריז'. הוא לא שאל כיצד השתנה השטח מ-130 מ"ר ל-150 מ"ר, כי חשב שמדובר בתיקון
35 טעות כי 150 ו-70 מגיעים ל-220 מ"ר. לאחר שרו"ח הסב תשומת ליבם לטעות בגודל המושכר
36 הוא שלח לנתבע מסרון, אשתו כתבה בכתב יד את התוספת. בהסכם זה החישוב נעשה לפי



בית משפט השלום ברמלה

14 יולי 2019

ת"א 40182-01-17 טל ואח' נ' טסה ואח'

1 64 כפול 150 מ"ר. הוא התחיל להקליט את כל השיחות לאחר שהסכימו שהם יעזבו כעבור
2 שנתיים, אך לאחר שהתפוצץ המו"מ עם עמותת רחשי לב הוא הופתע כאשר הנתבע אמר לו
3 שיש להם שיקים שלהם ועליהם להמשיך לשנה השלישית. באותו רגע הצטער שלא הקליט
4 את ההסכמה ולכן החל להקליט שיחות. הם החליטו לשכור את הקומה התחתונה בלבד ולא
5 למצוא שוכר חלופי, כי היו בסוף שנת לימודים והיו צריכים להיערך לקראת שנה נוספת.
6 בשלב זה לא היה להם שום מבנה והם נאלצו להסתפק במה שהנתבע הציע להם ולא נותרה
7 להם ברירה. למרות שאמר שלא נותרה להם ברירה הם השקיעו בשיפוץ ובניה כי מבחינתם
8 לאחר שירדו קומה וצמצמו צוות הם ביצעו שיפוץ כי יכלו להישאר בנכס עוד מספר שנים. אם
9 הם היו חותמים על הנספח הם היו לוקחים על עצמם את כל חריגות הבנייה. לא היו ברשותו
10 תוכניות וכשהם גילו את המדידה הנכונה הוא היה המום ולא האמין שרימו אותם ב-60 מ"ר
11 שזה מסתכם בסכום של 4,500 ₪ שזה סכום השכר של עובדת נוספת שיכלו להביא. הוא כתב
12 לנתבעים שהוא מעריך אותם ורוצה להישאר בנכס למרות שכבר ידע את גודלו כי היה מבולבל
13 מאוד ולא עיכל עדיין, ואז הם הלכו לעורך דין כי הוא הבין שאין לו עם מי לנהל מו"מ. נכון
14 לאותו מועד הוא חש שהוא מעריך את הנתבעים והם עדיין לא "פוצצו" את העניין כי טרם
15 קיבלו החלטה, והוא המשיך לבקש את הגרמושקא כי חשב שאולי יש טעות ושם הוא יראה
16 שהגודל אכן 220 מ"ר. הם קיבלו את הגרמושקא אך לאחר זמן רב משום שביקש מהם לחתום
17 על הנספח והנספח היה שקרי ולא נכון. הוא לא יודע מדוע הם לא צרפו את הגרמושקא והיא
18 נמסרה לבא כוחם ואין לו מושג היכן היא. בנובמבר 2016 הם הגישו תלונה במשטרה וביטלו
19 את השיקים. אך הם עדיין המשיכו להתנהל כאילו לא גילו זאת בעצתה של עורך דינם דאז.
20 הם לא הצליחו להוציא היתר למבנה כי הנתבעים לא נתנו להם את הגרמושקא עד שפירקו
21 את המבנה בחצר או שהיו חותמים על הנספח שמבחינתם הוא שקרי. את המבנה הם בנו
22 בהסכמת הנתבעים והסכמה זו באה לידי ביטוי לדידו בשיחה המוקלטת מיום 4.8.16
23 ומבחינתו זה היה האישור שלהם לבניית החדר בחוף. לאחר שעורך הדין הטיח בו שאין שם
24 הסכמה לבניית החדר החיצוני הוא טען כי ההסכמה נעשתה בעל פה מחוץ לגן בשיחה אחרת.
25 למרות שטען בתחילת עדותו שהמכשיר הנייד שברשותו מקליט כל שיחה אך עליו לשמור את
26 ההקלטה, טען ואמר שהמכשיר לא מקליט כל שיחה והוא ראה שהיו שיחות שלא הוקלטו כי
27 המיקרופון היה סגור. את כל ההקלטות שהיו לו מסר לבא כוחו.
28
29 10. מטעם הנתבעים הוגשו תצהירי עדות ראשית של הנתבע, הנתבעת, הגב' רעות פישמן, הגב' סניורה
30 שמואל והגב' מאיה שמואל ;
31 (1) מתצהירה של הגב' רעות פישמן עלה כי בשנים 2015-2016 בנה שהיה בן שלושה חודשים ועד
32 שנתיים לערך היה בגן התובעת שבנכס. למיטב זיכרונה בתקופה זו היו עם בנה בקבוצת
33 הבוגרים והצעירים כ-16 ילדים. המנהלת לא עדכנה אותם בשום שלב שבכוונתה לעבור מקום
34 והיא שאלה את התובעת באופן אישי לאור שמועות שנפוצו בקרב ההורים האם קורה משהו
35 והתובעת השיבה שלא קורה כלום ושאים יהיה משהו היא תעדכן.



בית משפט השלום ברמלה

14 יולי 2019

ת"א 40182-01-17 טל ואח' נ' טסה ואח'

- 1 מחקירתה הנגדית עלה כי בנה היה רשום לגן של התובעת מאמצע שנת 2015 ועד לסגירת הגן.
2 היו בגן קבוצה של גדולים וקבוצת תינוקות. בקבוצה של בנה היו 15-16 ילדים עד גיל שנתיים
3 או שלוש ולמטה היו גילאי 3 ו-4 והיא לא יודעת כמה היו. אין לה קשר חברי עם הנתבעת.
4 היא לא נכחה במסיבת הסיום כי כעסה על הנתבעת בשל שקרים שלה שנתגלו ומפני שאחיה
5 נרצח באותו שבוע והיא לא השתתפה במסיבות.
6
- 7 (2) תצהירה של הגב' סניורה שמואל הוגש, אך בשל מחלה קשה נבצר ממנה להגיע ליתן עדות
8 ולכן תצהירה הוצא מתיק בית המשפט.
9
- 10 (3) מתצהירה של הגב' מאיה מויאל עלה כי עבדה בגן בהנהלת התובעת בתפקיד סייעת גנת
11 ומטפלת בקבוצת הבוגרים מגיל 3-2.5 למיטב זיכרונה בשנים 2014-2015 היו בקבוצה כ-13
12 ילדים ובשנים 2015-2016 היו בקבוצה כ-15 ילדים היא צרפה תמונה להוכחת מספר הילדים.
13 היא עבדה אצל הנתבעת כמובילת קבוצה של בני השנתיים ושלוש. היא אינה גנת בהכשרתה
14 והחלה לעבוד עם התובעת בתחילת דרכה בנכס. לפני כן עבדה אצל הנתבעים. בשנה הראשונה
15 היו בגן 13 ילדים בשנייה 15 בקבוצתה. למעלה אינה יודעת מה היה. היא קיבלה את
16 משכורתה בזמן וגם הפיצויים הופרשו כדין. בסוף השנה השנייה פוטרה אך הן שמרו על
17 יחסים טובים. היא פוטרה לאחר שהוסבר לה שאין צורך בה יותר ושאלו מספיק ילדים
18 והוחלט לפתוח כיתה אחת בלבד. קדמה לכך פגישה עם הצוות הורים וכן יועצת מטעם
19 התובעת. בזמן שעבדה בגן התובעת צבעה את הגן, סידרה את הלוחות לפי טעמה. היא לא
20 בנתה קיר ולא החליפה ריצוף בתקופה זו, רק ייפתה את המקום בעזרת דברים וצביעה.
21 הנתבעת היא אשה טובה, וקשה שלא להיקשר אליה. גם כאשר פוטרה על ידה קיבלה את
22 הפיצויים וכל מה שהגיע לה במועד שהובטח לה.
23
- 24 (4) בעקבות בקשת בא כוח הנתבעים נחקר הנתבע שלא בנוכחות הנתבעת ובהמשך היא נכנסה
25 לאולם ונחקרה אף היא, למרות שלא הייתה באולם בעת חקירתו, לא נמצאו סתירות
26 בעדויותיהם.
27 מתצהיר הנתבע עלה כי הם רכשו הנכס המושכר בנובמבר 2009 במצבו as is, לא ביצעו בו כל
28 שינוי ולא בדקו את גודלו. הם קיבלו את כל האישורים הנדרשים מהרשויות לצורך העברת
29 הזכויות ללא כל הערה אודות חריגות בנייה. משנת 2011-2014 הם הפעילו במקום גן ילדים.
30 בשום שלב הם לא ציינו או התחייבו שהנכס מוכן להוצאת רישיון עסק והיתר לשימוש חורג,
31 אלא ציינו שברשותם רישיון משרד החינוך שניתן להעבירו לשוכר. התובעת ראתה את הגן
32 וביקשה להמשיך את שנת הלימודים אותה הם פתחו ואז חתמו על הסכם השכירות. היא
33 הצהירה כי בדקה את הנכס וראתה כי הוא מתאים לצרכיה והיא אף הייתה מלווה על ידי
34 בעלי מקצוע כעורך דין ויועץ עסקי. גובה דמי השכירות לא נקבע לפי שטח המושכר והיא
35 הסכימה לשלמו לאחר שבחנה את המושכר ולוותה על ידי אנשי מקצוע. בתחילת שנת
36 השכירות השנייה, פנתה אליהם וביקשה לסיים את חוזה השכירות, והיה עליה למצוא שוכר



בית משפט השלום ברמלה

14 יולי 2019

ת"א 40182-01-17 טל ואח' נ' טסה ואח'

1 חלופי, גם הם פרסמו מודעה על מנת לסייע לתובעת. באותה עת פנתה אליהם עמותת רחשי
2 לב, אשר ביקשה לשכור הנכס, להפעיל בו גן ולתת לתובעת לנהלו, לבסוף הדיאלוג עימם לא
3 התגבש לידי הסכם שכירות בשל חזרת העמותה מזיכרון הדברים, מסיבה שאינה ידועה להם.
4 מתוך רצון טוב לסייע לתובעת אשר ככל הנראה לא הצליחה בעסקה, הסכימו לבטל עמה את
5 הסכם השכירות ולהשכיר לה רק את הקומה התחתונה בדמי שכירות מופחתים. התובעת
6 הסכימה להצעה ויתר השטח לא הושכר מאז וביתם עברה להתגורר בו. ההסכם השני כמו
7 הראשון לא נכתב על ידם אלא מדובר בטיוטה אשר התובעת שלחה להם. סוכם כי יקוּזז סכום
8 של 400 ₪ עבור ארנונה של הקומה העליונה משום שתשלום הארנונה עבור הפעלת גן גבוה
9 יותר מארנונה למגורים ולא ניתן לחלקו ומדובר בסכום של יותר מ-2,000 ₪. בהמשך פנתה
10 התובעת וביקשה להוסיף הערה בכתב ידה והוא הוסיף את המילים בערך ליד גודל הקומה
11 הכתוב. באוגוסט 2016 הם גילו שהתובעת הוסיפה חדר בחצר ללא הסכמתם ואישורם, והדבר
12 מצריך היתר בניה. בעקבות כך דרשו שיתקבל היתר ושהתובעת תחתום על נספח לחוזה בעניין
13 זה, אך היא התחמקה מכך. בחודש נובמבר או בסמוך אליו ביקשו התובעים לקבל מסמכים
14 להוצאת היתר כביכול אך במקביל הם גילו שהשיק לא נפרע בשל הודעת ביטול ובהמשך גילו
15 שכל השיקים בוטלו לרבות שיק הביטחון. במקביל גילו שהתובעת החלה לנקוט נגדם הליכים
16 במשטרת ישראל ובוועדה המקומית לתכנון ובניה זמורה. הם נאלצו לשכור שירותי עו"ד
17 שתגן על זכויותיהם במהלך החקירה וצרפו חשבונית תשלום על סך 4,680 ₪, בה נרשמה
18 הערה שהם נותרו חייבים 1,170 ₪. למיטב ידיעתו התיק נסגר לאחר שהמשטרה הבינה
19 שמדובר בתלונת שווא ובסכסוך אזרחי עסקי. בהמשך זומנו לחקירה בוועדה המקומית
20 זמורה בעקבות שימוש חורג בנכס וחריגות בניה, בו בזמן שהתובעת היא זו שעושה שימוש
21 חורג בנכס והיה עליה לדאוג לאישורים המתאימים לשם כך. בסופו של דבר הוגש נגדם כתב
22 אישום והם נאלצו לשכור שירותי עורך דין נוסף. בכתב האישום יוחסה להם עבירה של שימוש
23 במקרקעין בסטייה מהתכנית ובלא היתר בניה כדין וזאת כבעלי הנכס. ביום 5.1.17 שלחו
24 לתובעת מכתב ובו דרשו לשלם דמי השכירות במלואם לתקן את ההפרה או לפנות את
25 המושכר, אך ביום 17.1.17 קיבלו מכתב תשובה ובו הודיעה התובעת כי החליטה על דעת
26 עצמה להפחית את דמי השכירות לסך של 5,186 ₪ ושלחה להם תשעה שיקים. באותו יום
27 הוגש כתב התביעה בחוסר תום לב ועוד לפני שהספיקו להגיב למכתב. התובע צרף לתצהירו
28 את רישיונות משרד החינוך לקיום גן ילדים בנכס על מנת להוכיח כי דבר אמת, יתרה מזאת
29 התובעת מעולם לא פנתה אליהם וביקשה עזרתם בהוצאת היתר שימוש חורג. גודל הנכס
30 המתואר בהסכם הינו טעות סופר שנוספה על ידי עורך הדין והם לא שמו לב אליה. אפילו
31 בהסכם השכירות החדש על הקומה הראשונה אף אחד מהצדדים לא שם לב בתחילה ונותר
32 הכיתוב 220 מ"ר וכל ההסכם נוסח על ידי עורך הדין שייצג את התובעת, הם לא הצהירו ולא
33 ידעו מה גודל הנכס. כמו כן יודגש כי גובה דמי השכירות לא נקבע לפי גודל הנכס והדבר לא
34 עלה כלל במסגרת המו"מ. את תיק ההוצאה לפועל הוא הסכים לבטל לאור הליך זה ולא
35 מדובר בכפל הליכים. התובעת גרמה לפגיעה בשמם הטוב והוציאו דיבתם. בנוסף נותרו בנכס



בית משפט השלום ברמלה

14 יולי 2019

ת"א 40182-01-17 טל ואח' נ' טסה ואח'

1 נזקים שנגרמו בשל שינויי הבניה ועלות פירוקם ותיקונם הגיעו לסך של 15,210 ₪ לפי הצעת
2 מחיר שקיבלו. הם פנו לתובעת בדרישה לתקן זאת אך עד היום סירבה לשלם.
3 מחקירתנו הנגדית עלה כי הינו יבואן למוצרי אפיה מסיליקון. הוא עסק בתחום גם בעת
4 שהפעילו את הגן ולאחר שנכח שמדובר בעסק טוב, הם החלו לעסוק בתחום הייבוא בלבד.
5 כאשר רכשו הנכס שילמו באמצעות אנשי המקצוע שטיפלו ברכישה 50 אלף ₪ מס שבת.
6 אמנם נכונה העובדה שהיה קטע בשיחה שהוא אמר לדימה שאין לו בעיה, אך הנתבעת נכנסה
7 לשיחה וביקשה להבין במה מדובר, ובודאי שהם לא נתנו אישור לבניית חדר נוסף בחוץ, הוא
8 דיבר על קיר גבס בחללים הפנימיים ועל אוהל מניילון אך זה לא הגיע לכדי בשלות העניין,
9 והם לא הסכימו לדבר. השיחה מראה שהם הלכו איתם ורצו לסייע להם, אך מדובר בחללים
10 פנימיים ורק את זה הם אישרו בכפוף לכך שהתובעים ישיבו את המצב לקדמותו לבסוף. אין
11 לו את האישור הכתוב לכך. הוא לא עיכב את מתן הגרמושקא והתנה את מסירתה בחתימה
12 על הנספח שהם בנו ללא רשות או היתר ובאופן בלתי חוקי. הוא לא הכשיל אותם אלא תמיד
13 עזר להם וגם בנקודה זו רצה לסייע להם אך לא רצה לסבך עצמו. אחותו עורכת הדין אורית
14 טסה ניסחה את הנספח וסייעה לו נקודתית בכמה סעיפים, לא היה לו עו"ד והוא לא היה
15 מיוצג. עורך הדין של התובעת הוא שניסח את ההסכם, השאלה לגבי גודל הנכס לא עלתה
16 בכלל והגודל לא היה אישיו. וכך היה גם לגבי ההערה בהסכם השני. הוא העריך גודל של 150
17 מטרים בטביעת עין הוא מעולם לא בדק זאת והעריך כך את גודל המבנה והחצרות. גם לא
18 היה לו מושג פעם אמר 130 ופעם 150 הוא איש פשוט ואין לו מושג בדברים הללו, הוא לא
19 היה מיוצג והגודל לא היה אישיו, לראיה גם בחוזה השני הם פשוט חתמו על אותו הסכם
20 והפחיתו את דמי השכירות. הוא לא יודע מה הדרישות של משרד החינוך, הייתה לו חברה
21 שטיפלה בנושא של כל האישורים והוא התנהל מולם. לצורך הוצאת האישור טיפולי בציוד
22 כיבוי אש והתקנות שונות של אנשי מקצוע, שונתה מערכת החשמל, התברואה השירותים
23 והמקלחות נבנו מחדש בצורה מותאמת וזו הייתה השקעה עצומה. למיטב זכרונו היו להם
24 רישיונות עד שנת 2014. הם הסבירו לה שאם ברצונה להמשיך עם גילאי שלוש עליה להתחיל
25 את כל התהליך מחדש וכל שנה טעונה אישור. הנכס הושכר משנת 2014 ועד ליום קבלת
26 התביעה שהפתיעה אותם מאוד. אחותו עברה על ההסכם אך עשתה זאת לא במהלך העסקים
27 הרגיל אלא בלילות וברפרוף. הנכס כרגע ברשותו לצורך שיפוץ והשכרה. הוא הורשע בבית
28 המשפט בשל השימוש החורג של התובעת ושילם קנס. הוא נתן לתובעת לסיים את השנה
29 למרות הפרת ההסכם מפני שהתחשב בהורים ובילדים שהיו רשומים בגן. היא לא השאירה
30 חובות מים ארנונה או חשמל אך כן חוב שכר דירה. כל הברדק מול הרשויות קרה בשל
31 התובעת ותלונותיה לרשויות. מדובר היה בחריגה מינורית של שלושה וחצי מטרים בקומה
32 העליונה מתקופת הדייר הקודם והפקח אמר שזה שטויות ומינורי. באוגוסט 2016 התובעת
33 פינתה את הנכס. השיקים ששלחה שולמו במלואם אך היוו כמחצית מדמי השכירות. בנוסף
34 הנכס שב אליהם עם נזקים בעקבות הבניה וההרס של התוספת הבנייה בחצר. הוא עדיין לא
35 ביצע את התיקון כי עלותו גבוהה. אין לו מושג בענייני רווחיות הגן כי בזה אשתו עסקה.
36



בית משפט השלום ברמלה

14 יולי 2019

ת"א 40182-01-17 טל ואח' נ' טסה ואח'

5) הנתבעת הגישה תצהיר עדות ראשית ממנו עלו דברים דומים לתצהירו של הנתבע. מחקירתה הנגדית עלה כי בעת רכישת הנכס היו מיוצגים, אך ההסכם נוסח על ידי המוכר והנתבע הוא שטיפל בכל ענייני הניירת והקניה. הנכס הועבר לחזקתם ב-2009. היא הציעה לתובעת להעביר אליה את רישיון משרד החינוך והיא יכלה לחדש אותו. בעת חתימת הסכם השכירות הרישיון עוד היה בתוקף. כיום היא מסייעת לבעלה בעסקי הייבוא. נחתם זיכרון דברים ביניהם לבין עמותת רחשי לב, לאחר מו"מ בינם לבין הנתבע ומתווך. היא ניהלה את המו"מ עם התובעת רק בכל הקשור לענייני הגן והיא ביקשה מאחות הנתבע לעבור על סעיפים שתיקנה בהסכם ולראות שהוא בסדר מבחינה משפטית, כמו בעניין חריגות הבנייה. אם היה נכתב גוש חלקה אחר לא הייתה שמה לב לכך. בהסכם השני ערכו שינוי רק בעניין ההודעה להורים ואפילו את גודל המושכר לא שינו. היא לא יודעת מה גודל הנכס והנושא כלל לא עלה באף אחת מהפעמים. ליד התיקון בהסכם השני רק הנתבע חתם. היו ביניהם יחסי אמון ויחסים תקינים והיא הייתה בהלם כאשר קיבלה טלפון מהמשטרה. היא לא אישרה להם בשום צורה לעשות שינויים במבנה. לגבי שינויים פנימיים היא לא נתנה אישור כתוב, ביום החתימה דימה אמר לה שהוא רוצה לערוך כמה שינויים כמו קיר גבס בתוך הגן והיא אמרה לו שלא אכפת לה ושיעדכן אותה אך היא לא חושבת שזה אישור תקף משפטית. כל עוד היה מדובר בשינוי בתוך הגן וקיר גבס לא היה אכפת לה כי זה לא מצריך אישור, לכן אמרה שאין בעיה וחזרה על כך שהכל צריך להיות באישורם. מבחינתה עדיין לא אישרה את השינויים גם בתוך המבנה. בהוצאת רישיון משרד החינוך טיפלה חברה שהנתבע היה אמון על הקשר עמה. אחות של הנתבע לא הייתה עורכת הדין שלהם ורק סייעה להם. היא גבתה עבור כל ילד 2,200 או 2,500 ₪ והם התפרנסו יפה, היא לא יודעת לומר כמה הוצאות יש בגין כל ילד. היו לה 40 ילדים בגן והוא היה רווחי. השיקים החלקיים ששלחו התובעים לאחר שביטלו את השיקים שניתנו עבור דמי השכירות, נשלחו על ידי בא כח התובעים לעו"ד טסה והשיקים נפרעו במלואם. בנכס לא נשארו חובות אך נותרו נזקים בחצר באזור שבנו את החדר, במטבח הפרקט היה שרוף ובכל הנכס הפרקט נהרס משום שכנראה נשטף עם מים. הם עדיין לא תיקנו את הנזקים. בעקבות כתב האישום שהוגש נגדם שילמו קנס של 7,000 ₪ ולא זכור לה שהיה תנאי. השיקים שהנתבעת ביטלה מצויים בלשכת ההוצאה לפועל, או אצלה.

הסיכומים:

11. לאחר העדויות הגישו הצדדים סיכומיהם בכתב.

12. בסיכומיה התובעת והנתבעת שכנגד שבה על טענותיה. וטענה כי אף אחת מהחשבוניות שהגישה לא נסתרה, כי הוכח שהנתבעים היו מיוצגים בשלב הטרם חוזי ולאורך כל ההתקשרות. הנתבעים סתרו עצמם בנוגע להיותם מיוצגים, והוכח כי ידעו אודות גודל הנכס אך הציגו מצג שווא והטעו את התובעת שכן העדה מטעם המועצה מסרה שנעשתה מדידה בשנת 2010 וכי תוצאותיה נשלחו לנתבעים. הנתבעים הפרו את חובת הגילוי שהוטלה עליהם. הוכח של-15 ילדים בגן חייבים לפחות 50 מ"ר לפי עדותה של היועצת העסקית של התובעת וכי הסכם השכירות היה חלק מבניית



בית משפט השלום ברמלה

14 יולי 2019

ת"א 40182-01-17 טל ואח' נ' טסה ואח'

1 התוכנית העסקית ועליו הסתמכו בהערכת הכדאיות העסקית. העובדת קרן ברימן העידה שבגן
2 היו 35 ילדים והעדים האחרים לא סתרו זאת. הנתבעים הואשמו והורשעו בעבירה של שימוש
3 במקרקעין בסטייה מתוכנית ובלא היתר כדין ומכאן כי הם הטעו את התובעת שניתן להוציא לגן
4 שימוש חורג. הנתבעת הסבירה כי בתחילה היו בגנה עשרה ילדים ולכן לא היה לה צורך בהיתר
5 לשימוש חורג ובהמשך כאשר מספר הילדים גדל הנתבעים לא שיתפו עימה פעולה ולכן ומשום
6 שמדובר בהליך ארוך לא היה היתר. היא ביטלה השיקים רק כאשר גילתה אודות ההטעיה ולכן
7 יש לקבל את כל רכיבי התביעה:

8
9 בגין השיפוצים בראשית תקופת השכירות, השיפוצים שבוצעו בספטמבר 2016, התשלומים עבור
10 המודד והאדריכלית והוצאותיה בגין היתר לשימוש חורג ואף אובדן ההכנסה בשנים 2014-2015
11 בסך 147,692 ₪ בהתאם לחישוב שהציגה. כמו כן יש להשיב לה את הסך 115,959 ₪ בגין השבת
12 דמי שכירות ופיצויים מוסכמים בגין הפרת שני ההסכמים בגובה 50,000 ₪.
13 לטענתה, התביעה שכנגד לא הוכחה, לא הובאה כל ראיה לעניין הוצאת לשון הרע, ועל כן יש
14 לדחות את התביעה שכנגד וכן את טענות הנתבעים שהיא כשלה בעסקיה מאחר והעובדת מאיה
15 מויאל העידה כי היא שילמה בזמן והיועצת העסקית העידה שהייתה כדאיות כלכלית ורווח
16 תפעולי בעסק. הסיבה לרצונה לעזוב היה רק לאחר שגילתה שהנתבעים הונו אותה ואין אפשרות
17 לממש את מלוא פוטנציאל הרווח מבחינת כמות הילדים שהמקום יכול להכיל. בנוסף לטענתה
18 הנתבעים עשו שימוש לרעה בהליכי ביית המשפט בעת שפתחו נגדה תיק הוצאה לפועל והגישו את
19 השיקים שביטלה.

20 לחזוק טענותיה צרפה את ת"א (שלום ת"א) 39456-04-17 א. שלומי פרופיטייק בע"מ נ' כ.ל.
21 שרון ייזום פרוייקטים נדל"ן (פורסם בנבו, 31.12.18)(להלן- "פסק הדין בעניין שלומי").

22
23 13. מסיכומי הנתבעים עלה כי התובעת היא שהעבירה את טיוטת ההסכם ממנה עלה כי שטח
24 המושכר הינו 220 מ"ר והם כלל לא שמו לב לכך, הם לא היו מיוצגים ונעזרו באחותו של הנתבע
25 לגבי סעיפים מסוימים, ובכלל לא שמו לב לתיאור בהואיל הראשון בהסכם. כבר בתחילת שנת
26 השכירות השנייה ביקשה התובעת לצאת מן ההסכם מבלי שטענה טענה אחת מאלו שטענה בכתב
27 התביעה. הנתבעים סייעו לה במציאת שוכר אחר ובעזרת מתווך הגיעו לעמותת רחשי לב, אשר
28 חתמה עימם זיכרון דברים ואף חתמה הסכם להעסקת התובעת כשכירה בגן, עובדה שהתובעת
29 בחרה להסתיר. עמותת רחשי לב חזרה בה מן ההסכמות מסיבה שאינה ידוע לנתבעים, ומאחר
30 שהבינו שהתובעת לא מצליחה בעסקיה הציעו לה לשכור רק את הקומה התחתונה בדמי שכירות
31 מופחתים על מנת שתוכל להמשיך ולהמשיך ולהפעיל את הגן עד לסיום תקופת השכירות. התובעת
32 נענתה להצעה וביום 4.8.16 נחתם ההסכם, על בסיס ההסכם השכירות הראשון וללא מעורבות
33 עורכי דין. התובעת החלה לשלם סך של 9,200 במקום 16,500 בתוספת מע"מ. במהלך אותו חודש
34 גילו כי התובעת הוסיפה חדר נוסף בחצר ללא אישורם ורשותם והם דרשו מהנתבעת לפעול
35 להוצאת היתר בניה לתוספת שבנתה. כשהבינו שהתובעת לא פעלה בנידון דרשו ממנה לחתום על
36 נספח בו היא מאשרת שבנתה את התוספת ללא ידיעתם אך היא סירבה. בחודש נובמבר ומאחר



בית משפט השלום ברמלה

14 יולי 2019

ת"א 40182-01-17 טל ואח' נ' טסה ואח'

1 ונרשמו מעט ילדים לגן הם החלו לנקוט נגד התובעים במספר פעולות בליווי עורך דין ביקשו מהם
2 גרמושקא, פירקו את המבנה, ביטלו את ההמחאות ואת שיק הביטחון והגישו נגד הנתבעים תלונה
3 במשטרה בזמן שהם ממשיכים להחזיק בנכס. כל הטענות הללו נתגלו לתובעים רק ביום 7.12.16
4 בעקבות מכתבו של עו"ד ורשבסקי. התובעת אף הגישה תלונה על שימוש חורג לוועדה המקומית
5 בשעה שהיא עצמה עושה בנכס את השימוש החורג ומבלי שהגישה בקשה לשימוש חורג.
6 לאחר ששלחו לה מכתב בדבר הפרת הסכם שלחה שיקים עם דמי שכירות חדשים בגובה 5,186 ₪
7 לחודש סכום שקבעה על דעת עצמה. התובעת לא הוכיחה שהם הטעו אותה, ושלא הייתה
8 מתקשרת בהסכם לו הייתה יודעת את גודלו של הנכס. לא הוכח שהם גרמו לה לחשוב שהנכס
9 מוכן להוצאת היתר והיא ממילא לא פעלה להוצאתו. לא הוכח כי הם פרסמו את גודל הנכס או
10 את מספר הילדים שניתן להכניס בו והוכח מתצהירו של עו"ד דוידי כי הוא עצמו ניסח את טיוטת
11 ההסכם. המקום היחיד שנכתב בו גודל הנכס היה טיוטת ההסכם שהוכנה על ידי בא כוח התובעת.
12 התובעת פגעה בהגנתם בכך שבחרה לא להעיד את עו"ד דוידי. הוכח שהתובעת לא טרחה לבדוק
13 אם ניתן להוציא היתר לשימוש חורג בנכס, לא הוציאה היתר כזה וגם לא המשיכה לחדש את
14 רישיון משרד החינוך וצוין בהסכם מפורשות שאין היתר כזה ושהשוכר יכול להוציאו והנתבעים
15 יסייעו לו בכך. התובעת ביקרה בנכס וראתה אותו בעת שהיו בו 40 ילדים לפחות, עובדה שלא
16 הוכחה או נסתרה על ידי התובעת לכן לא הגיוני שגילתה אודות הצפיפות רק בתום השנה
17 הראשונה, בה היו בגן כ-25 ילדים כפי שעלה מעדותה. לא הייתה לה כל בעיה עם גודל הנכס עד
18 למכתבו של עו"ד ורשבסקי מדצמבר 2016. טענת התובעת בסיכומיה כי מדידה חדשה נשלחה
19 לנתבעים אינה נכונה, כי מעדות הגב' נעים עלה כי המדידה נשלחת רק אם יש שינוי בחיוב
20 הארנונה וכי לא היה שינוי בגודל הנכס ולכן הודעה זו לא נשלחה. מאחר ונטל הראיה מוטל על
21 התובעת ובטענות של מרמה הנטל אף גבוה יותר, הנתבעת לא הצליחה לעמוד בנטל זה. הנתבעת
22 לא הגישה את התוכניות הסותרות, והסתמכה רק על המוצהר בחוזה השכירות אשר עורך דינה
23 ניסח. התובעת עצמה מציינת בתצהירה לתביעה שכנגד כי בגרמושקא נכתב כי גודל השטח הבנוי
24 הינו 220 מ"ר. התובעת לא הציגה את הגרמושקא או כל מדידה אחרת למרות שלטענתה שני
25 מודדים שונים מדדו את הנכס. כשנשאלה מדוע לא הגישה אותם השיבה שיש להפנות השאלה
26 לבא כוחה. התובעת הגישה מפה טופוגרפית שאין ללמוד ממנה דבר ולא הביאה לעדות את
27 האדריכל שלטענתה הסביר לה כי גודל הנכס קטן יותר. יתר על כן מעדותה של הגב' נעים עלה כי
28 גודל הנכס הינו שגודל הנכס כולל בתוכו 195 מ"ר תפוסים, מגורים בשטח 166 מ"ר, שני מחסנים
29 בשטח 11 מ"ר חניה בשטח 15 מ"ר ואמרה שאם מחברים זאת מגיעים ל- 378 מ"רועדות זו אינה
30 תומכת בגרסת התובעת. התובעת העידה שחשה בצפיפות כבר בתום השנה הראשונה והחלה
31 להקליט משום שהרגישה שמהו אינו כשורה, אם כך מדוע חתמה על ההסכם השני לאחר מכן,
32 ולא העלתה אף טענה כלפיהם. הוכח שהיו בגן פחות ילדים מכפי שנדרש בתוכנית העסקית, ואף
33 פחות ילדים מאשר היו בגן שהפעילו הנתבעים. ככל שהייתה צפיפות מדוע הסכימה התובעת
34 לצמצם את השטח ולשכור רק את הקומה התחתונה, ובעקבות כך לצמצם לכאורה את כמות
35 הילדים והכנסתה. התברר שהתובעת לא הצליחה בעסקיה ולכן צמצמה את הצוות, ואם היה
36 מקום חלופי מדוע הסכימה לשמש שכירה בעמותת רחשי לב. התובעת לא הוכיחה כי נרשמו לגן



בית משפט השלום ברמלה

14 יולי 2019

ת"א 40182-01-17 טל ואח' נ' טסה ואח'

1 מעל 42 ילדים הכמות שלפי טענותיה היה ניתן להכניס לשטח המבנה. כל הטענות נולדו בעקבות
 2 ייעוץ משפטי שניתן במטרה להשתחרר מההסכם עם הנתבעים. התובעת לא יכולה להסתמך על
 3 אי ההתאמה משום שלא גילתה אותה זמן סביר לאחר גילוייה. ההמחאות בוטלו ביום 29.11.16
 4 ורק ביום 7.12.16 התקבלו המחאות חדשות בזמן שהמשיכה לנהל את גן הילדים במושכר.
 5 התובעת עשתה שימוש בנכס המשופץ, ונהנתה ממנו במשך שנים. הגן הושכר as is ולא הוצגה
 6 ראייה אודות השיפוץ הנרחב למעט החשבונות שאין בהן ללמד שהציוד הרב אכן הושקע בנכס.
 7 מאיה מויאל העידה שנערך שיפוץ מזערי, וכן מבנה שנוסף ללא אישורם והצריך היתר.
 8 דמי השכירות לא נקבעו בהתאם לגודל המושכר התובעת הפרה את ההסכם, לא שילמה מלוא
 9 דמי השכירות, ביצעה שינויים בנכס ללא אישורם והגישה תלונת שווא נגד הנתבעים במטרה לא
 10 בחלה באמצעים וגרמה להם לעגמת נפש ולפגיעה ולהוצאות מיותרות. מעבר לכך לא צורפו
 11 ההקלטות והם הוגשו שלא על ידי עורכם וצורפו רק לתצהיר התובעת בתביעה שכנגד, על אף
 12 שתוכנם קשור לתובענה העיקרית וזאת בכדי להסתירם מהנתבעים בעת כתיבת והגשת תצהירי
 13 העדות הראשית מטעמם.

14 לאור הסתירות שינוי הגרסאות, הימנעות התובעת מהבאת עדים ומסמכים רלוונטיים ומהותיים
 15 ואי סתירת טענות הנתבעים והתובעים שכנגד יש לדחות את התביעה ולקבל את התביעה שכנגד.

דיון ומסקנות:

התביעה העיקרית:

טענת התובעת להפרת ההסכם על ידי הנתבעים:

14. התובעת סמכה ידיה על פסק הדין בעניין שלומי של בית משפט השלום בתל אביב. מקריאת פסק
 21 הדין עולה כי מדובר במקרה בו המשכיר הסתיר מהשוכרות ביודעין את העובדה שלמושכר אין
 22 היתר לשמש כמשחקייה, ושייעודו אינו מאפשר זאת. התובעות נקלעו למצב שלא יכלו להפסיק
 23 את הפעלת המשחקייה בה השקיעו כספים רבים ולא יכלו למכרה בשל חוסר תום הלב של
 24 הנתבעים ואף הייתה עסקה בשווי 300,000 ₪ שסוכלה עקב כך. במקרה שעלה בפסק הדין הנ"ל,
 25 הנתבעים הונו את התובעים ואמרו שעורך דינם מטפל בהוצאת האישורים הנדרשים, וכאשר נודע
 26 על כוונת מנהל מקרקעי ישראל לערוך ביקור במושכר, הנחה אחד הנתבעים לשנות את השילוט
 27 על מנת להערים ולהטעות את המנהל, אשר דרש מהם להפסיק את הפעילות באופן מידי.

29 בעניינו התובעת לא אומרת שהנתבעים אמרו לה או גרמו לה לחשוב שיש היתר. היא ידעה מראש
 30 שעליה לדאוג להיתר כזה (סעיף 3 לחוזה השכירות), ואמרה שהיא חשבה שאם יש רישיון של
 31 משרד החינוך אז הכל מוכן להוצאת היתר שכזה, אך לא פעלה להוצאתו לפחות לא לפני שביצעה
 32 את תוספת הבנייה בחצר. היא לא ביררה מה התנאים להוצאת היתר משום שלטענתה, אשר
 33 נסתרה, היו רק עשרה ילדים במושכר. היא גם לא ביקשה לחדש את רישיון משרד החינוך משום
 34 שלטענתה היו בגן רק ילדים מתחת לגיל 3. ניכר היה כי התובעת שינתה גרסתה לגבי מספר
 35 הילדים בהתאם לטענה אותה ביקשה לטעון ולשאלה לה נדרשה להשיב. ולמעשה נראה שכל



בית משפט השלום ברמלה

14 יולי 2019

ת"א 40182-01-17 טל ואח' נ' טסה ואח'

- 1 העניין הסתבך מאחר והיו מיעוט נרשמים לגן מאחר והוסיפה תוספת בניה בלתי חוקית בחצר.
2 מהסכם השכירות עולה כי למקום אין רישיונות ובאחריות השוכר להוציאם וכי המשכיר אף
3 מוכן להשתתף בסך מסוים לצורך הוצאתם, וכי במידה ועלויות הוצאת הרישיונות יהיו גבוהים
4 מסך של 10,000 ₪ לחודש יוכל השוכר להודיע על עזיבתו בתוך 45 יום.
5 נראה כי התובעת לא פעלה להוצאת היתר בתחילה, וניסתה להוציא לאחר שביצעה את עבירת
6 הבנייה. לכן אין לתובעת אלא להלין על עצמה. הנתבעים הואשמו בכך שאפשרו הדבר, ושילמו
7 את חובם בהליכים שנוהלו כנגדם, כאשר התובעת, בחוסר תום לב, האשימה אותם בעבירות אותם
8 ביצעה.
9
10 15. התובעת לא הוכיחה כי שטחו של המושכר היה קטן מהשטח עליו הצהירו הנתבעים, שכן לא
11 הגישה את המדידות שביצעה, את הגרמושקא של הנכס שלפי תצהירה בתביעה שכנגד, שם מופיע
12 ששטח המושכר הינו 220 מ"ר, ולא הגישה אפילו חשבון ארנונה להוכיח טענה זו או הביאה לעדות
13 את האדריכל שתכנן עבורה את השינויים או הסביר לה את ההבדלים בגודל המושכר לטענתה.
14 הלכה ידועה היא שבעל דין לא ימנע מבית המשפט כל ראיה שהיא לטובתו, ואם לא הביאה לבית
15 המשפט, קיימת חזקה שהיא פועלת לרעתו (ראה ע"א 465/88 **הבנק למימון ולסחר בע"מ נ'**
16 **מתיתיהו**, פ"ד מה (4) 651 1991; ע"א 143/08 **קרצמן נ' שירותי בריאות כללית** (פורסם בנבו),
17 26.5.10) וכן יי קדמי **"על הראיות"**, חלק שלישי (תשס"ד, 2003).
18
19 מעדותה של גב' נעים לא מובן האם מדובר בשטח ברוטו או בשטח נטו, כאשר שטח הבנייה
20 המדויק מופיע בגרמושקא, שכן בה מופיע חישוב השטחים שהותרו לבנייה.
21
22 בנוסף, מי שרשם את שטח המושכר היה עוה"ד של התובעת, בהתאם לבקשת התובעת, על מנת
23 להתאים את שטח המושכר לתכנית העסקית שלה. וראיה לכך, שגם בחוזה השני נרשם שטח של
24 220 מ"ר. דבר זה מלמד שהנתבעים השכירו את כל הנכס בלי להתייחס לשטחו הבנוי.
25
26 לפיכך אני סבור כי שהתובעת לא הוכיחה שהנתבעים הפרו את ההסכם. דווקא עדותה של עובדת
27 המועצה לא בהכרח חיזקה את גרסתה של הנתבעת ואינה מעידה דבר שכן הראיות הטובות ביותר
28 נמצאות אצל התובעת וזאת נמנעה מלהציגן.
29
30 16. אין לקבל את גרסת התובעת שהנתבעים הערימו קשיים בהוצאת היתר בכך שלא העבירו את
31 הגרמושקא וניסו להתחמק מכך. הסיבה לכך היא הוספת החדר בחצר ורצונם של הנתבעים
32 שהתובעת תחתום על הנספח שניסחו בעניין זה. התובעת ובעלה טענו שהנתבעים אישרו להם את
33 הבנייה של החדר, אך שינו גרסתם לעניין מועד מתן ההרשאה. בתחילה טענו שזה נאמר בתמלול
34 השיחה אך משהוברר כי שם דובר על שינויים פנימיים ומינוריים טענו כי ההרשאה ניתנה בעת
35 חתימת ההסכם, אך דברים אלו לא באו לידי ביטוי בהסכם. לעומתם גרסת הנתבעים הייתה
36 אחידה, נטולת סתירות אפילו שנחקרו אחד שלא בנוכחות השני. מבין שתי הגרסאות מקובלת



בית משפט השלום ברמלה

14 יולי 2019

ת"א 40182-01-17 טל ואח' נ' טסה ואח'

1 עלי גרסת הנתבעים אשר קיבלה חיזוק בהריסת המבנה, נוסח הנספח להסכם ובעדותם וכן
2 מהסתירות שבעדות התובעת, בעלה ומחדליהם שפורטו לעיל.

3
4 טענת התובעת בעניין הגרמושקא תמוהה, שכן הגרמושקא הינה מסמך המצוי בתיק הנכס
5 במחלקת ההנדסה בעירייה, והתובעת או האדריכל מטעמה יכלו לבדוק את הגרמושקא ללא כל
6 צורך בהסכמת הנתבעים. הנתבעת הייתה מלווה על ידי עו"ד וע"י אדריכל, אשר יודעים זאת, ועל
7 כן יש לדחות טענתה בדבר אי קבלת הגרמושקא.

הפחתת דמי השכירות:

8
9
10 17. התובעת טענה כי שטח המושכר היה קטן משמעותית מהשטח עליו הוצהר בחוזה.
11 התברר כי את חוזה השכירות ניסח עורך הדין דוידוב מטעם התובעת, אשר התובעת הגישה
12 תצהיר עדות ראשית מטעמו אך לא זימנה אותו לחקירה נגדית על תצהירו, ובכך מנעה מהנתבעים
13 הזכות לחקרו בחקירה ראשית. מתצהירו של דוידוב עלה כי תוספת גודל המושכר נעשתה לבקשת
14 התובעת וכי שטח הנכס לא נרשם בטיוטה הראשונית. בהמשך התברר כי התובעת השתמשה
15 בנתון זה לצורך קבלת הלוואה מהקרן לעסקים קטנים, ובבניית התוכנית העסקית שנעשתה
16 לצורך זה והתבססה על כדאיות כלכלית של הפעלת הגן, בהסתמך על הנתונים שהעבירה התובעת.
17 הנתבעים טענו כי לא ייחסו חשיבות לגודל המושכר, לא שמו לב לכך וכי זה לא היה הדבר שדובר
18 עליו במסגרת המו"מ. לטענתם הם לא היו מיוצגים וביקשו מאחות הנתבע לתקן ולעבור על מספר
19 סעיפים ספציפיים. לראיה גם בהסכם השכירות השני בו שכרה רק את קומת הקרקע, גודל
20 המושכר זה לא השתנה. הוכח כי התובעת ביקרה בנכס מספר פעמים לפני שסגרה את ההסכם,
21 ראתה אותו והתרשמה ממנו בזמן שעבד ותפקד והיו בו כארבעים ילדים (לטענת הנתבעים, טענה
22 אשר לא נסתרה).

23
24 התובעת הייתה מיוצגת על ידי עורך דין ולוותה ביועצת עסקית.

25
26 התובעת יכלה לראות את גודל המושכר בחשבונות הארנונה, וכפי שנאמר לעיל היא נמנעה מהגשת
27 חשבונות אלו או הגרמושקא והמדידות שביצעה ומחדלים אלו פועלים לחובתה.

28
29 מתצהירה לתביעה שכנגד עולה כי בגרמושקא נכתב כי גודלו של המושכר הוא 220 מ"ר בנוי, ולכן
30 לא ברור כיצד יכלו הנתבעים לדעת שלא כך הדבר. יש לציין שבגרמושקא נרשמים מידות חוץ של
31 הבניין, ולא ידוע אם בחוזה או במדידות העירייה נרשמו מידות חוץ של הבניין או מידות פנים,
32 ללא חישוב שטח הקירות.

33
34 ההקלטה שהתובעת הגישה במסגרת תצהירה בתביעה שכנגד ולא באמצעות תצהיר בעלה אשר
35 ערך ההקלטה, כדי לגרום לכך שהנתבעים יגישו תצהירי עדותם הראשית קודם, אפילו היא, לא



בית משפט השלום ברמלה

14 יולי 2019

ת"א 40182-01-17 טל ואח' נ' טסה ואח'

1 סותרת עובדה זו. מקריאת התמליל עולה כי כאשר מדברים הצדדים על גודל המושכר הדבר נעשה
2 לצורך התחשבות בענייני הארנונה ולא לצורך קביעת שכר הדירה.

3
4 כתב האישום שהוגש נגד הנתבעים הוגש בגין שימוש במושכר באופן חורג מההיתר בשל הפעלת
5 הגן על ידי התובעת ולא בגין חריגות בנייה כאלה ואחרות שהתובעת טענה שקיימות אך לא
6 הוכיחה זאת.

7
8 עובדה היא שהתובעת עשתה שימוש במושכר והפעילה בו גן משך שלוש שנים. גם לאחר שלכאורה
9 גילתה כי הגודל לא תואם למוסכם, בחרה להישאר במושכר ואף ביקשה להקטין את שטחו על
10 מנת לשלם פחות שכר דירה.

11
12 התובעת לא הוכיחה טענה זו, לא הביאה חוות דעת שמאית לעניין דמי השכירות הראויים באזור
13 זה ומשמעות גודל הנכס ולא הוכיחה כי גודל המושכר היה קטן יותר.

14
15 לפיכך, סבור אני שיש לדחות את תביעת התובעת תובעת להשבת דמי השכירות ששילמה.

השקעות שבוצעו במושכר:

16
17
18 18. מאחר והתובעת עשתה במושכר שימוש במשך שלוש שנים, נהנתה מהשקעותיה ואף ביצעה חלק
19 ניכר מהשיפוצים לאחר ששכרה הקומה התחתונה בלבד, וכבר ידעה מהי גודלה (עובדה שהיה לה
20 חשוב להוסיף את התוספת בכתב היד ולהקליט את הנתבע אומר מהו גודל הקומה התחתונה
21 לשיטתו) ומה היא יכולה להכיל.

22
23 בהסכם הראשון נכתב כי הבית זקוק לצביעה לאחר שהתגלתה בו ונפתרה בעיית רטיבות. פרט זה
24 מוכיח כי התובעת הייתה מודעת לבעיה זו ולקחה על עצמה את עלות התיקון. הוכח כי ביקרה
25 בנכס מספר פעמים וכי היא ערכה את טיוטת ההסכם ויכלה לנסחו אחרת, אם רצתה לעשות כן.

26
27 בנוסף מחומר הראיות עולה כי חלק מעלות זו שולמה עבור בניית החדר החיצוני שבנתה לטובת
28 התינוקיה, ללא קבלת אישור בכתב והוצאת היתר וגם עבור פירוק החדר ואיני סבור שעל
29 התובעים לשאת בעלות זו.

30
31 בנוסף, תקופת השכירות הייתה ל-3 שנים (על פי החוזה הראשון והשני יחד), והתובעת הפעילה
32 במושכר גן ילדים במשך 3 שנים. כך שהיא נהנתה מהשקעותיה בגן במשך תקופת השכירות
33 המוסכמת.

34
35 לאור כל האמור לעיל, אני דוחה את תביעת התובעת בקשר להחזרת השקעותיה בגן.



בית משפט השלום ברמלה

14 יולי 2019

ת"א 40182-01-17 טל ואח' נ' טסה ואח'

אבדן הכנסת התובעת:

19. איני סבור שעל הנתבעים לשאת באובדן הכנסות התובעת ממספר הילדים שלפי התקינה לא יכלה לרשום, לטענתה, מאחר שהתובעת לא הוכיחה מה מספר הילדים שנרשמו לגן שלה, וכי לא יכלה לקבל אותם עקב חוסר מקום.

בעניין זה שינתה התובעת גרסאותיה. כאשר נשאלה לגבי אי הוצאת היתר אמרה שבשנה הראשונה היו רק עשרה ילדים ומהעדויות עלה כי היו כ-25 ילדים. בכל פנים עלה מהעדויות כי באף שלב לא היו במושכר יותר מ-35 ילדים. העובדה שהתובעת ביקשה להפוך להיות שכירה, ולבסוף לצמצם את שטח המושכר, מעיד כי בשנים לאחר מכן המספר הלך וירד, ואכן התובעת צמצמה את אנשי הצוות ואף את שטח המושכר.

איני מקבל גרסתה לכך שהייתה לה אפשרות לעבור לנכס מרווח יותר, והיא אף הודיעה על המעבר להורים, אך לטענתה מאחר והייתה כבולה בחוזה לא יכלה לעבור, לא נותרה לה ברירה והיא הסכימה לשכור את הקומה התחתונה בלבד. מההקלטות שביצע בעלה דימה ומעדויות עלה כי לא היה כל נכס אחר, והם רצו להישאר במושכר. גם היא העידה שהדבר הקל עליהם מבחינה כלכלית והדבר סייע להם "לשרוד" כלשונה. בנוסף, התובעת לא מסרה פרטים על הנכס האחר, ולא זימנה לעדות את הבעלים של הנכס האחר על מנת שיעיד עם המו"מ לשכירת הנכס האחר.

התובעת לא גילתה את העובדה שביקשה להפוך שכירה בגן שהייתה אמורה להפעיל עמותת "רחשי לב", דבר המצביע על חוסר הצלחה כלכלית בהפעלת הגן עקב רישום מועט של ילדים לגן.

מכאן שאין לקבל את טענת הנתבעת. אובדן ההכנסות לא אירע בשל הנתבעים ולא הוכח קיומו.

לאור האמור לעיל, אני דוחה את תביעת התובעת לאבדן הכנסות.

התביעה שכנגד:

20. התובעת הודתה שביטלה השיקים ושיק הביטחון על דעת עצמה ושלחה שיקים עם דמי שכירות נמוכים יותר משמעותית, לפי קביעתה השרירותית באופן יחסי לגודל המושכר בפועל לשיטתה. הוכח שחלף זמן מה ממועד ביטול השיקים ועד לקבלת השיקים החלופיים וכי רק לאחר קבל ייעוץ מעורך דינה, שלחה שיקים עם סכום הנמוך מדמי השכירות שנקבעו.

21. כנגד הפרת ההסכם לא הציגה הנתבעת שכנגד ראיות טובות להוכחת טענותיה, ומחדלים אלו פועלים כנגדה, כפי שפורט לעיל. לפיכך על התובעת להשלים את דמי השכירות בסך 50,202 ₪ ולשלם את הסך 25,000 בגין הפרת ההסכם השני.



בית משפט השלום ברמלה

14 יולי 2019

ת"א 40182-01-17 טל ואח' נ' טסה ואח'

1 22. התובעים זנחו בסיכומיהם את התביעה להוצאת דיבה וביקשו שיוחזר להם סכום ההוצאות
2 המשפטיות שנגרמו להם במסגרת הטיפול בהליך הפלילי בסך 5,850 ₪.

3
4 התובעים שכנגד צירפו קבלה על תשלום הסך 4,680 ₪ מיום 20.12.16 מאת עו"ד מיטל כהן-אפללו
5 עבור ייעוץ משפטי (ליווי לחקירה בתחנת קרית מלאכי). בקבלה זו נרשם כי התובעים שכנגד נותרו
6 חייבים את הסך 1,170 ₪.

7
8 לאור האמור לעיל, על הנתבעת שכנגד לשלם לתובעים שכנגד את הסך 5,850 ₪.

9
10 23. התובעים שכנגד לא הוכיחו שהנתבעת שכנגד הותירה במושכר נזקים, ולא הגישו חוות דעת
11 מומחה בגין אותם הנזקים, או לחילופין, קבלות בגין תיקון הנזקים, ולכן אין לפסוק פיצוי בגין
12 ראש נזק זה.

13
14 24. מכל האמור לעיל עולה שהתנהלות של הנתבעת שכנגד הייתה חסרת תום לב באופן קיצוני.
15 הנתבעת שכנגד הפרה את חוזי השכירות, הגישה תלונת שווא נגד התובעים שכנגד במשטרה, ובגין
16 מחדליה ומעשיה, ופנייתה בתלונה לוועדה המקומית ולבנייה עקב מחדליה שלה ומעשיה שלה,
17 הוגש נגד התובעת שכנגד כתב אישום. מפליא הדבר שהוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לא הגיש
18 כתב אישום נגד הנתבעת שכנגד, שכן היא זו שעשתה את המעשים הפליליים הנזכרים בכתב
19 האישום.

20
21 לאור כל האמור לעיל, סבור אני שנגרמה לתובעים שכנגד עגמת נפש רבה כתוצאה ממעשיה
22 ומחדליה של הנתבעת שכנגד, והם זכאים לפיצויים בגין עגמת נפש עקב כך.

23
24 סבור אני שהסך 30,000 ₪, בערכים של יום הגשת התביעה הינו פיצוי סביר בנסיבות העניין.

סוף דבר:

25
26 לאור כל האמור לעיל, תוצאת פסק הדין הינה כדלקמן:

בתביעה העיקרית:

27
28 תביעת התובעת נגד הנתבעים נדחת.

29
30 את הוצאות המשפט ושכ"ט עו"ד אכלול בהוצאות ושכ"ט בתביעה שכנגד.

בתביעה שכנגד:

31
32 על הנתבעת שכנגד (גב' טל ורד) לשלם לתובעים שכנגד (ה"ה טסה מאיר ומור יוסף מירב זהבה)
33 כדלקמן:



בית משפט השלום ברמלה

14 יולי 2019

ת"א 40182-01-17 טל ואח' נ' טסה ואח'

- 1 סך של 111,052 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ורבית מיום הגשת התביעה (17.1.17) ועד ליום
2 התשלום בפועל ;
- 3 את הוצאות המשפט בתוספת הפרשי הצמדה ורבית מיום מתן פסק הדין ועד ליום התשלום
4 בפועל ;
- 5 שכר טרחת עורך דין בסך 30,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ורבית מיום מתן פסק הדין ועד
6 ליום התשלום בפועל. (שכר הטרחה נקבע בהתחשב בסכום התביעה הראשית וסכום התביעה
7 שכנגד).
- 8
- 9 לפני החתימה על פסק הדין הגישו הנתבעים והתובעים שכנגד את השיקים שמסרה להם התובעת
10 והנתבעת שכנגד אשר סומנו כמוצגים, כדלקמן :
- 11 (1) תשעה שיקים של התובעת והנתבעת שכנגד המשוכים לטובת מר מאיר טסה על בנק מזרחי
12 טפחות (20) סניף 416 (מרכז עסקים אשדוד, רח' רוגוזין 3, אשדוד) ח-ן 139986 :
- 13 - שיק מס' 3130213 ז.פ. 10.12.16 על הסך 10,764 ₪, סומן במ/1 ;
- 14 - שיק מס' 3130214 ז.פ. 10.1.17 על הסך 10,764 ₪, סומן במ/2 ;
- 15 - שיק מס' 3130215 ז.פ. 10.2.17 על הסך 10,764 ₪, סומן במ/3 ;
- 16 - שיק מס' 3130216 ז.פ. 10.3.17 על הסך 10,764 ₪, סומן במ/4 ;
- 17 - שיק מס' 3130217 ז.פ. 10.4.17 על הסך 10,764 ₪, סומן במ/5 ;
- 18 - שיק מס' 3130218 ז.פ. 10.5.17 על הסך 10,764 ₪, סומן במ/6 ;
- 19 - שיק מס' 3130219 ז.פ. 10.6.17 על הסך 10,764 ₪, סומן במ/7 ;
- 20 - שיק מס' 3130220 ז.פ. 10.7.17 על הסך 10,764 ₪, סומן במ/8 ;
- 21 - שיק מס' 3130221 ז.פ. 10.8.17 על הסך 10,764 ₪, סומן במ/9 ;
- 22 (2) שיק מס' 80000368 של התובעת והנתבעת שכנגד המשוך לטובת מר מאיר טסה מחשבון
23 053299 על הסך 50,000 ₪ על בנק דיסקונט (11) סניף אשקלון (0128) (שד' בן גוריון 15
24 אשקלון) ח-ן 9053299 סומן במ/10. על שיק זה נרשם כי הוא לבטחון בלבד.
- 25
- 26 סימון כל השיקים כמוצגים נעשה בגב השיקים.
- 27
- 28 ניתן היום, י"א תמוז תשע"ט, 14 יולי 2019, בהעדר הצדדים.
- 29

זכריה ימיני, שופט בכיר

30
31