

**ת"פ 26314/04 - דוד יעקב קוגמן נגד אלי במוות בע"מ ח.פ
515577302**

בית משפט השלום בטבריה

תפ"ם 23-04-2014 קוגמן נ' אלי במוות בע"מ
תיק חיצוני:

לפני כבוד השופטת, סגנית הנשיאה אפרת הילר
תובע דוד יעקב קוגמן
נגד
נתבעת אלי במוות בע"מ ח.פ 515577302

פסק דין

1. לפניו תביעה לפניו מושכר, שהוגשה בהתאם להוראות **תקנה 81 (א) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018.**

2. התובע הינו בעל הזכיות במרקען המידע כגוש 15249, חלקה 67/64, מגרש מס' 16 (להלן: "המרקען").

3. ביום 28.8.17, נחתם בין התובע לנتابעת הסכם שכירות בלתי מוגנת (להלן: "הסכם השכירות"), לפיו התובע השכיר לנتابעת נכס הנמצא במרקען זהה למטרת הפעלת עסק (להלן: "המושכר").

טענות התובע

4. התובע טוען כי על פי סעיף 2 להסכם השכירות, תקופת השכירות הראשונה הייתה בת 12 חודשים, מיום 1.9.17 ועד ליום 31.8.18 ולנתבעת ניתנה אופציה להארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת של עד 5 שנים נוספות, ממועד סיום תקופת השכירות הראשונה, כאשר בסעיף 3 להסכם השכירות פורטו תשלומי דמי השכירות, הן לתקופת השכירות הראשונה והן לתקופת האופציה.

5. לטענת התובע, לאחר שנتابעת מימשה את תקופת האופציה, הרי בהתאם לסעיף 2 להסכם השכירות, המועד לסיום תקופת השכירות החל ביום 31.8.23.

6. התובע טוען עם תום תקופת השכירות ביום 31.8.23, הוא פנה מספר פעמים אל הנتابעת בדרישה לפניו המושכר והשבת החזקה בו לידי, אולם הנتابעת לא עשתה כן.

עמוד 1

7. בנוסף, התובע טוען כי הנتابעת ביצעה עבודות בניה במושכר, לרבות הקמת סככות, הצבת גדרות ושערים, יציקת רצפות ותקרות, בנויות חומות, קירות, מסדרים, שירוטים והצבת מבנים יבילים/מכולות, ללא קבלת היתר דין וזאת בגיןוד להתחייבותה בסעיף 4ד להסכם השכירות, לפיו הינה אחראית על הוצאה רישיונות והיתרים הנוגעים לבניה במושכר.

8. לטענת התובע, עבודות הבניה ללא היתר הנ"ל שביצעה הנتابעת במושכר, חספו אותו, בהיותו בעליים של המקרקעין, להלכים פליליים וביום 27.12.23 אף בוצעה לו חקירה על ידי מפקח הוועדה המקומית לתכנון ובניה בטבריה, בגין ביצוע עבודות הבניה הנ"ל.

9. התובע טוען כי משביצה הנتابעת עבודות בניה ללא היתר דין, הרי בכך היא הפרה את הסכם השכירות הפרה יסודית, דבר המצדיק את ביטולו ופינויו של הנتابעת מהמושכר.

10. עוד טוען התובע כי עת נכרת הסכם השכירות, המושכר היה מגש פתוח ולא הוטלו עליו חיובי ארנונה בסיווג של עסק. עם זאת, בעקבות הבניה שביצעה הנتابעת במושכר, נוצרו חיובי ארנונה נוספים בסך של 11,582 ₪ בגין הבניה הנ"ל.

11. לטענת התובע, פניוינו אל הנتابעת לשלום הסכם הנ"ל לא נענו, דבר שאלץ אותו, על מנת להקטין את נזקייו, לשולם בעצמו. פניוינו אל הנتابעת להסביר לו את סכום הנ"ל לא נענו ובכך, לטענת התובע, הפרה הנتابעת את הסכם השכירות גם מטעם זה עלייה לפנות את המושכר.

12. מכאן, התובע עוטר לפניו הנتابעת מהמושכר, הן בשל תום תקופת השכירות שנקבעה בסעיף 2 להסכם השכירות, הן בשל הבניה הבלתי חוקית שביצעה הנتابעת במושכר והן בשל הימנעות הנتابעת מתשלום חיובי מס הארנונה שהטילה עיריית טבריה על התובע, בהיותו בעליים של המקרקעין, בהם ביצעה הנتابעת את הבניה הבלתי חוקית.

טענות הנتابעת

13. הנتابעת טוענת כי בהתאם להסכם השכירות, תקופת השכירות הינה מיום 1.9.17 ועד ליום 31.8.22, עם אופציה להארכת תקופת השכירות ב - 5 שנים נוספות, דהיינו עד ליום 31.8.27.

14. לטענת הנتابעת, היא הודיעה, באמצעות מנהלה לתובע, שהיא מנצלת את זכותה להאריך את תקופת השכירות ב - 5 שנים נוספת זאת מיום 1.9.22 ועד ליום 31.8.27 ולא התקבל כל מענה או התנגדות מצד התובע. בכך, לטענת הנتابעת, יש לראות כי התובע הסכים לבקשתה להארכת תקופת השכירות, עד ליום 31.8.27.

15. הנتابעת טוענת כי אין לקבל את פרשנות התובע לתנאי הסכם השכירות ולפיה, תקופת השכירות הסתיימה ביום 31.8.23, שכן טענות אלו מועלות בדיעד, לאחר שהנתבעת סירבה לבקשת התובע להעלאת דמי השכירות.

16. הנتابעת מפנה להוראות סעיף 3ה להסכם השכירות וטענת שסעיף זה מבahir היטב כי כוונת הצדדים בהסכם השכירות הייתה להאריך את תקופת השכירות ב - 5 שנים נוספות מעבר לתקופת השכירות המקורי, דהיינו עד ליום 31.8.27 שכן העניין מצוי ביטוי בדמי השכירות שהוסכמו לתקופה הניל' ונקבעו בתוספת של 50% מדמי השכירות עבור השנה הראשונה.

17. באשר לבניה שבוצעה במושכר, הנتابעת טוענת כי בהסכם השכירות צוין מפורשות שהינה זכאית להציג במושכר מבנים יבילים /או קונטינרים, ליצוק בירתת הרחבה, להציג שערים ולהקם גדר, כאשר העבודות במושכר בוצעו במידיעת והסכמה התובע, אשר לא נשמעה ממנו כי טענה /או תלונה בעניין זה במהלך תקופת השכירות.

18. לעניין חיובי הארכונה, הנتابעת טוענת כי בהתאם להוראות הסכם השכירות, פרט לתשלום דמי השכירות ותשלום עבור צריכת חשמל ומים, היא אינה חייבת לשאת בתשלומים נוספים.

19. הנتابעת מכחישה את טענת התובע כי הפרה את הסכם השכירות, דבר המצדיק את פינויה מהמושכר.

הראיות

20. בישיבת הוכחות שהתקיימה בתיק ביום 8.4.24, העידו התובע, כמו כן העיד הבעלים ומנהל הנتابעת, מר אל' לייאנו (להלן: "מנהל הנتابעת"). בתום הדיון סיכמו ב"כ הצדדים טענותיהם בעל פה.

הכרעה

21. לאחר שענייתי בכתב הטענות על נספחיםם, שמעתי את התובע ומנהל הנتابעת בדיון אשר התקיים בפניי ונדרשתי לסיכומי ב"כ הצדדים, אני מורה על קבלת התביעה וזאת מן הנימוקים שיפורטו להלן.

תקופת השכירות

22. מזכיר טענות הצדדים עולה כי קיימת מחלוקת האם תקופת השכירות שנקבעה בהסכם השכירות הסתיימה ביום 31.8.22, כתענת התובע, או שמא אמורה להסתיים ביום 31.8.27, כתענת הנتابעת.

23. סעיף 25 (א) לחוק החוזים (חלהק כללי), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים"), קובע:

"חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמש מתוך החוזה ונסיבות העניין, ואולם אם אומד דעתם של הצדדים משתמש במפורש מושון החוזה, יפורש החוזה בהתאם לשונו".

24. בפסקה נקבע, כי יש לפרש חוזה תוך בחינה מקבילה של לשונו ונסיבות העניין, בכפוף לחזקה של פניה הפרשנות תואמת את המשמעות הפשוטה והטבעית של הכתוב. חזקה זו ניתנת לסתירה מקום שבית המשפט למד כי לשון החוזה אינה כה ברורה או פשוטה ועשוייה להתרפרש בדרכים שונות (ע"א 841/15 פנורמה הצפון חברה לבנייה בע"מ נ' פלוני (פורסם בנבו, 23/05/2016) וכן רע"א 3961/10 המוסד לביטוח לאומי נ' סחר חברה לתביעות בע"מ מגדל חברה לביטוח בע"מ, פ"ד סה(2) 563 (2012)).

25. בע"א 18/6497 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ (פורסם בנבו, 20.11.2019), נקבע כי יש להיעדיפ באופן כללי את פרשנות החוזה על פי לשונו, להבדיל מן הנסיבות החיצונית:

"חוזה מצה שכל תנאי מוגדרים באופן ברור ונבהיר, והוא אינו זקוק
לפרשנות יצירתיות...חוובתו של בית המשפט לפרש ולישם את תנאי
של חוזה סגור כתובם וכלשונם עולה בקנה אחד עם הגישה התכלייתית
שנקבעה בהלכת אפרופים".

עוד הוסיף בית-המשפט-

"פרשנותו של חוזה פורמלי סגור, ככל שמלאכה זו תידרש,
תaea אפוא חסינה מפני הכנסת שיקולים ערכיים, החיצוניים לחוזה,
על ידי בית המשפט. חובה תום-הלב תמשיך, כמובן, לחול על יחסיו הצדדים,
אר תחולתה תא שירות ושמורה למקרים קיצוניים של מצב שווה,
הטעה ושימוש לרעה בזכויות; היא לא תשפי על קביעת תוכנו של החוזה
כהוא זה".

26. בהחלטת כב' הנשיא א. חיוט בדנ"א 19/8100 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ (פורסם בנבו, 19.4.2020), עמדה כב' הנשיא על מעמדה המרכזי של לשון החוזה במלאת פרשנות

החוזה והזהירה מקריאת תנויות חדשות בחוזה אשר הצדדים לא התקוינו להן:

"על בית המשפט לעשות כל שנית על מנת להתקנות אחר אומד הדעת הסובייקטיבי של הצדדים לחוזה, ולהישמר ככל הנימן מלקרוא לתוך החוזה תנויות חדשות, שמא ימצא עצמו בית המשפט כותב עבור הצדדים חוזה שם מעולם לא התקוינו להתקשר בו (ע"א 8239/06 אברון נ' פלדה, פסקה 2 לחווות דעתך [פורסם בبنבו] (21.12.2008)). בבואהו לישם עקרונות אלה ולאთר את אומד דעת הצדדים, שמור ללשון החוזה תפקיד מרכזי וחשוב בתהילך הפרשני. אכן, הלשון תוחמת את גבולות הפרשנות של הטקסט החוזי וחזקת היא כי פרשנות החוזה תואמת את המשמעות הפשוטה והטבעית של הכתוב בו בראי של הקשו הכללי (ענין סהר, פסקה 15 לפסק דיןו של המשנה לנשיאה א' ריבלין).".

عن הכלל אל הפרט

27. מוקרא סעיף 2 להסכם השכירות עולה כי הצדדים הגדרו מפורשות, הן את תקופת השכירות הראשונה בת שנה מיום 1.9.17 ועד ליום 31.8.18 (להלן: **תקופת השכירות הראשונה**) והן תקופת האופציה להארכת השכירות ב- 5 שנים נוספות, מיום 1.9.18 ועד ליום 31.8.23 (להלן: **תקופת האופציה**), כדלקמן:

"השכר משכיר בזיה והשוכר מקבל בשכירות את הרחבה בלבד לשימושו הבלעדי ולכל צורך של ניהול העסק החל מיום 1.9.17 ועד יום 31.8.18. לשוכר ניתנת אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת נוספת של עד 5 שנים נוספות ממועד תום השכירות בהודעה שתימסר ע"י השוכר לשכיר בתנאי הסכם שכירות זה".

28. לשון סעיף 2 הנ"ל - בו הוגדרו הן **תקופת השכירות הראשונה** והן **תקופת האופציה** - הינה ברורה ומפורשת.

29. מהסכם השכירות עולה כי מלבד תקופות השכירות הראשונה ותקופת האופציה, הרי לא הוגדרה תקופת שכירות נוספת לכך. אדרבא, סעיף 2 להסכם השכירות מלמדנו על אומד דעת הצדדים בעת עריכת הסכם השכירות ולפיו נקבעו שתי תקופות שכירות, תקופת השכירות הראשונה ותקופת האופציה.

30. התובע העיד בפניי בענין **תקופת השכירות שהוסכמה עם מנהל הנתבעת ועדותם לא נסתירה**:

"הוא בא עם ההסכם, אני מדגיש שהוא בא עם ההסכם כי הם

טענו שאני הבאתם להם את ההסכם...sicmano שנה ראשונה,

שנת 2017 עד 2018 באוגוסט, ולאחר מכן 5 שנים, את כל השנים

שרינו מבחינת המחיר, סיכמנו בינו לבינו..." (עמ' 5 לפרו', ש' 33-29).

31. חיזוק לעדות התובע ולפיה תקופת השכירות הסתיימה בחודש 08/2023 ניתן ללמידה מתוכן ההודעה שליח למנהל הנتابעת בתאריך 10.3.22 (נספח 19 לכטב התביעה המתווך), במסגרתה מבקש המتابع ממנהל הנتابעת להודיע לו האם הוא חףז בהארכת תקופת השכירות לחמש שנים נוספות "כמו חוזה הק"ם" כלשונו, וככל שכן, יש צורך בעריכת חוזה חדש, הודעה אשר לא זכתה לمعנה כלשהו מצד מנהל הנتابעת.

32. מושנשאל התובע מה הייתה כוונתו עת שלח את ההודעה הנ"ל למנהל הנتابעת העד:

"אני אומר לו שבמידה ואתה רוצה לחדש את החוזה אחרי אוגוסט 22' אנחנו צריכים לשפט על חוזה חדש עם תנאים אחרים.

ש: אבל למה אתה כותב לו 5 שנים בדיקן כמו החוזה הק"ם?

ת: אז מה אני אكتب לו?

ש: אם החוזה לשנה למה אתה כותב ל-5 שנים (הטעות במקור)?

ת: שנה הוא גמר, אולי אני לא אינטיליגנט כמוך, אולי סגנון הדיבור שלי לא. אני רציתי להגיד אם הוא רוצה להמשיך או לא..

....

ש: עוזר שלך כותב עמוד שלם על המסמך זהה, למה לא חשב מסמך שזה היה חוזה לשנה ולא ל - 5 שנים?

ת: בכל מסמך אני צריך לכתוב זה שנה משנת 2017 עד 18 ועוד 5 שנים מ 19' עד 22? אין לי חשיבה של עוזר

ש: לפי החוזה תקופת השכירות מוגדרת מבחינת תאריכים ותשלומים ל - 5 שנים מקסימום? החוזה מסתיים ב - 31.8.22 לפי האמור בסעיף ב זה אומר שכל החוזה הוא 5 שנים.

ת: כל החוזה הוא שנה ועוד 5 שנים".

(עמ' 9 לפרו', ש' 28-20, עמ' 10, ש' 10-2)

33. עדות התובע בדבר תקופת השכירות הראשונה ותקופת האופציה שנקבעו בהסכם, הייתה עדות אמונה ומשמעות ומתיישבת עם סעיף 2 להסכם השכירות, בו הוגדרו שתי תקופות השכירות הנ"ל.

34. מנגד העיד מנהל הנتابעת כי תקופות השכירות שהוסכמו בין לberman התובע היו לתקופה ראשונה של 5 שנים + תקופת אופציה של 5 שנים נוספת (עמ' 14 לפ', ש' 4, עמ' 15, ש' 16).

35. מושנאל מנהל הנتابעת מודיע בכתב בהסכם השכירות כי תקופת השכירות הינה למשך שנה השיב: " אנחנו לא אנשים של חוזים והוציאנו משם מהאינטרנט וסוכם שבתום 5 שנים נאריך ל - 5 שנים נוספות ". (עמ' 15 לפ', ש' 27-25).

36. אלא מי, תשובהו הנ"ל של מנהל הנتابעת אינה מתישבת עם עדותו ולפיה, טרם החתימה על אותו חוזה סטנדרטי "שהזא מהאינטרנט", ביצע בו מנהל הנتابעת, תיקונים, בהתאם להסכמות עם התובע (עמ' 16 לפ', ש' 21-35), תיקונים, אשר מן הסתם, באו לידי ביתו גם בתוכן סעיף 2 להסכם השכירות.

37. בעניין זה אציג כי ברגע לטענת מנהל הנتابעת, ולפי הסיקום שלו עם התובע כי תקופת השכירות הינה בת 5 שנים הראשונות + תקופת אופציה של 5 שנים נוספת מופיע בהסכם השכירות (עמ' 17 לפ', ש' 26-22), הרי שהסיקום הנטען אינו מקבל ביטוי ברור בהסכם השכירות, על אף שלידי התובע, טרם החתימה על ההסכם, בוצעו בו תיקונים בהתאם להסכמות בין לberman התובע.

38. זאת ועוד, משועמת מנהל הנتابעת עם תוכנו של סעיף 2 להסכם השכירות, הוא אישר כי תקופת השכירות שנקבעה בסעיף זה הינה שנת שכירות ראשונה לשנים 2017-2018 + תקופת אופציה בת 5 שנים, עד 2023 (עמ' 19 לפ', ש' 9-3).

39. ככל שacen בטרם החתימה על ההסכם השכירות, סוכם כטענת מנהל הנتابעת, עם התובע, שתקופת השכירות הינה למשך 5 שנים הראשונות עם תקופת אופציה של 5 שנים נוספת לא קיבל ביטוי בהסכם השכירות.

40. אציג כי מנהל הנتابעת אישר בחקירהו הנגדית כי הוא לא הגיע להודעה שליח לו התובע ביום 20.3.22 וענינה הארכת תקופת השכירות מעבר לתקופת האופציה (עמ' 23 לפ', ש' 3-2). בכך, הרי מנהל הנتابעת לא טרח לצין בפני התובע, בمعנה להודעה הנ"ל, כי תוקפו של ההסכם השכירות טרם פג, כטענתו /או כי הוא מנצל את תקופת האופציה השנייה הנטען, בת 5 שנים עד ליום 31.8.27, שהוסכמה, כאמור, בין הצדדים.

41. משאkaza ב"כ התובע בשאלה, כיצד סוכם בין לberman התובע על תקופת שכירות של 5 שנים הראשונות + תקופת אופציה בת 5 שנים נוספת שיב מנהל הנتابעת: "בעל פה וחטמנו בניר. אני לא איש של חוזים, הורדתי מהאינטרנט ואם סעיף 2 לא מדויק כל כך אבל אפשר להבין לפי הדיפרנציאל שסעיף 3ה נותן את התשובה..." (עמ' 22 לפ', ש' 11-10).

42. עם זאת, משועמת מנהל הנتابעת עם העובדה שעניין זה אינו מופיע בסעיף 2 להסכם השכירות השיב: " **סעיף 2**

מופייע אولي בלשון לא מופייע מדויק אבל מופייע 5 שנים ובנוסף לזה מופייע דיפרנציאלי שמופייע ב-3ה שחופיע ל-2 ואתה מבין שהוא 5 שנים אחרי 2,250 ₪ וכך יהיה 5 שנים הבאות. ש: כך אתה מבין? ת: כן" (עמ' 22 לפ', ש' 20-16).

43. אין לקבל פרשנותו הנ"ל של מנהל הנטבעת ולפיה תקופת השכירות הוארכה עד ליום 31.8.27, תוך הסתמכותו על סעיף 3 להסכם השכירות אשר קובע: "היה והשוכר ימשח את האופציה שניתנה לו לתקופת שכירות נוספת של עד 5 שנים לאחר תום תקופת השכירות יעדכו דמי השכירות על 2250 ₪ (או בסכום שיעוסכם ע"י הצדדים במועד הארכת החוזה)".

44. בנגדו לפרשנותו אותה ניסה מנהל הנטבעת לשער לאמור בסעיף 3 להסכם השכירות, הרי שמסעיף זה לא עולה שכונת הצדדים הייתה לקביעת אופציה נוספת מעבר לאופציה של ה-5 שנים שנקבעה בסעיף 2 להסכם השכירות, סעיף המגדיר ברורות את תקופת השכירות הראשונה ואת תקופת האופציה. ולמעשה, סעיף 2 אשר מגדיר את תקופת השכירות בין הצדדים לא קובע תקופת אופציה נוספת כפי שתוען מנהל הנטבעת.

45. בעניין זה אצין שגם אם כטענת מנהל הנטבעת הסכם השכירות אינו ברור די ואינו מנוסח באופן מדויק, כטעنته, ונathan לפרשונים שונים, הרי משעה שאין מחלוקת שהסכם השכירות הוקן על ידי מנהלת הנטבעת והוא זה אף שביצעו בו את התקיונים הנדרשים, כפי שהעיד בפני (עמ' 17 לפ', ש' 12) ומайдן, על פי עדותו, הרי במקרה זה יש מקום להחלטת הוראת סעיף 25(ב1) לחוק החוזים, שעוסק בפרשנות חוזה נגד המנכח, וככלל咚ן:

"חוזה הנitan לפירושים שונים והיתה לאחד הצדדים לחוזה

עדיפות בעיצוב תנאי, פירוש נגדו עדיף על פירוש לטובתו."

(ראו גם ע"א 1527/16 **כאמל מוחמד שיבלי נ' מדינת ישראל רשות**

מרקעי ישראל (פורסם בנבו, 29.03.2018)).

46. כדיו מקום בו החוזה "ניתן לפירושים שונים", דהיינו כאשר הלשון אינה ברורה ולפני הפרשן ניצבות שתי משמעותות סבירות באותה מידת לבחינה לשונית הרוי שיש לפרש את החוזה נגד המנכח (ת.א 16-25429-05-25.3.2018).
(מחוזי תל אביב-יפו) **דנון נ' ב.א.יטי יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ** (פורסם בנבו, 25.3.2018).

47. מכל מקום, בענייננו, הפרשנות לה טוען מנהל הנטבעת אינה תואמת את לשונו הפשוטה והברורה של סעיף 2 להסכם השכירות, ולא מצאת מקום לקבללה.

48. לאור האמור לעיל, המסקנה הינה כי בהתאם להסכם השכירות, הרי תקופת השכירות הראשונה שהוסכמה בין הצדדים הינה מיום 1.9.17 ועד ליום 31.8.18 ותקופת האופציה הינה מיום 1.9.18 ועד ליום 31.8.23.

49. על כן, תקופת השכירות שנקבעה בהסכם השכירות הסתיימה ביום 31.8.23 והتובע זכאי, מטעם זה, לسعد של פינוי הנتابעת מהמושכר והחזרת החזקה לו לידיו.

50. הגם שהגעתי למסקנה לעיל, אצין כי התובע זכאי לפינוי הנتابעת מהמושכר גם בשל הבניה הבלתי חוקית שביצעה הנتابעת במקום, ללא קבלת היתר בניה כדין ואסביר.

בנייה בלתי חוקית במושכר

51. התובע טוען כי הנتابעת ביצעה עבודות בניה במושכר, ללא קבלת היתר בניה כדין וזאת בגין התחריבותה בסעיף 4ד להסכם השכירות ולפיו הינה אחראית להוצאה רישיונות והיתרים הנוגעים לבניה במושכר, דבר שלטענת התובע, חף אותו, בהיותו הבעלים של המקרקעין, להילכים פליליים, בגין ביצוע עבודות הבניה הנ"ל וגם מטעם זה יש להורות על פינוי הנتابעת מהמושכר.

52. מנגד, הנتابעת טוענת כי עבודות הבניה במושכר בוצעו בהתאם למציאותה בהסכם השכירות ובידיעת והסכמה התובע.

53. מעיון בסעיפים 4ב-ג להסכם השכירות עולה כי התובע הסכים שהנتابעת תציב במושכר קונטינרדים /או מבנה יוביל /או סככה לשימוש עסקה וכן נתן הסכמתו לביצוע יציקה במושכר.

54. בסעיף 4ד להסכם השכירות נקבע: "**כל קשרו בנושא הרישי של השוכר מול הרשות יהיה באחריותו הבלתי של השוכר במוסכם בין הצדדים.**"

55. מכאן הרי בהתאם להוראות הסכם השכירות ועדות התובע בפניו (עמ' 6 לפרק', ש' 7-5), התובע נתן הסכמתו לביצוע הבניה והצבת מבנים במושכר, אך הדבר הוותנה בקבלת היתרים מעיריית טבריה.

56. מעיון בתמונות שצורפו כנספח 4 לכתב התביעה המתוקן עולה כי הנتابעת ביצעה עבודות בניה שונות במושכר. עם זאת, הנتابעת לא הציגה בפניו כל היתר בניה לביצוע העבודות הנ"ל ואף לא כל בקשה שהגישה לעיריית טבריה להוצאה היתר, דבר שהוביל לזמן התובע, כבעל המקרקעין, לחקירה בגין ביצוע עבודות בניה ללא היתר (נספח 5 לכתב התביעה המתוקן).

57. אציגש כי גם אם הותר לנتابעת, בהסכם השכירות, לבצע עבודות והתובע נתן הסכמתו לכך, אולם שומה היה על הנتابעת, בהתאם להוראות סעיף 4ד לפעול להוצאה היתר בניה לצורך ביצוען, דבר אותו לא עשתה.

58. מושנאל מנהל הנتابעת באמ פועל להוצאה היותר בניה למבנים שהציב במרקען השיב בשלילה. כמו כן, מנהל הנتابעת אישר בעדותו כי הוא נחקר באזהרה על ידי מפקח הוועדה לתכנון ובניה של עיריית טבריה, בגין ביצוע עבודות ללא היתר במרקען (עמ' 23 לפ', ש' 26-34).

59. שעה שסעיף 4 להסכם השכירות קובע מפורשות כי ביצוע עבודות בניה במרקען טעון קבלת היתר מהרשויות, ושעה שהנתבעת הקיימה במרקען מבנים ללא קבלת היתר בניה מעת עיריית טבריה, דבר שהוביל לחייבת מנהל הנتابעת בחשד לביצוע עבירה של בניה ללא היתר, הרוי בנסיבות העניין הנتابעת הפרה את הסכם השכירות בדבר המצדיק, גם מטעם זה, את פינויו מהמושכר.

התוצאה

60. התוצאה כי התובע זכאי לسعد של פינוי הנتابעת מהמושכר, הן בשל תום תקופת השכירות ביום 31.8.23, כפי שנקבע בהסכם השכירות, והן בשל הבניה הבלתי חוקית שביצעה הנتابעת במושכר, ללא קבלת היתר בניה כדין.

61. מעהגתי לתוצאה הנ"ל, הרוי מתיירר, הצורך לדון בטענת התובע ולפיה הנتابעת הפרה את הסכם השכירות, עת מיאנה להשיב לו את תשלום הארכונה בהם חייב, כבעל המרקען, לאחר ביצוע עבודות הבניה ואוטם שילם בגין ביצוע הבניה הבלתי חוקית במושכר.

סוף דבר

62. לאור האמור לעיל, אני מקבלת את התביעה ומורה כדלקמן:

א. אני מורה על פינוי הנتابעת מנכס התובע הידוע כגוש 15249 חלקה 67/64 מגרש מס' 16 והמצוי בטבריה.

ב. הנتابעת תפנה את הנכס הנ"ל ותשיבו לידי התובע עד ליום 16.6.24 בשעה 10:00 כשהוא נקי מכל אדם וחוץ.

ג. אני מחייבת את הנتابעת לשלם לתובע הוצאות משפט בסך של 729 ₪ בגין האגרה ששולם מהכ"ט עו"ד בסך של 8,000 ₪ אשר ישולמו בתוך 30 יום מהיום.

ניתן היום, ל"י ניסן תשפ"ד, 08 Mai 2024, בהעדר הצדדים.

