



ת"פ 27267/02/21 - א.מ.מ. שרים נדל"ן בע"מ נגד אבתיאג' עומרי חמאד

בית משפט השלום בחדרה

תפ"מ 27267-02-21 א.מ.מ. שרים נדל"ן בע"מ נ' עומרי חמאד
תיק חיצוני:

לפני כבוד השופטת יפעת אונגר ביטון
התובעת
א.מ.מ. שרים נדל"ן בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד מג'אדלה

נגד
הנתבעת
אבתיאג' עומרי חמאד ע"י ב"כ עו"ד אבו שחאדה

פסק דין

לפניי תביעה לפינוי מושכר. התובעת היא הבעלים של מבנה מסחרי המצוי בחלקה 3, גוש 2013 באום אל פאחם. המבנה מיועד לצרכי מסחר: מרכז קניות ומשרדים (להלן: "**המרכז המסחרי**" או "**הקניון**"). ביום 21.12.2018 התקשרו הצדדים בהסכם שכירות בלתי מוגנת, של חנות בשטח 442 מ"ר, הנמצאת בקומת הכניסה של המרכז המסחרי (להלן: "**ההסכם**" ו"**המושכר**" או "**החנות**", בהתאמה). לטענת התובעת, הנתבעת הפרה את הסכם השכירות, באופן המקנה לה זכות לדרוש את פינויה מהמושכר.

הסעיפים הרלוונטיים בהסכם

1. סעיף 5 להסכם קובע את מטרת השכירות והיא ניהול "**סוכנות של חברת זול סטוק לשיווק מוצרי וכלי בית**". הובהר כי לא ניתן להשתמש במושכר לכל מטרה אחרת אלא אם קיבלה הנתבעת את אישור התובעת לכך מראש ובכתב.
2. סעיף 4 להסכם קובע את תקופת השכירות, למשך 36 חודשים, החל מיום 1.1.2019, כאשר הנתבעת תחל לשלם את דמי השכירות החל מיום 1.3.2019. לנתבעת ניתנה האפשרות להאריך את תקופת השכירות (אופציה) למשך 24 חודשים נוספים, היינו עד 31.12.23. תקופת האופציה תפעל אוטומטית, אלא אם תודיע הנתבעת לתובעת בכתב, עד 90 ימים לפני תום תקופת השכירות הראשונה, כי אינה מעוניינת לממש את האופציה.
3. סעיף 6 קובע כי דמי השכירות ישולמו אחת לחודש, וסכומם יהיה 6% ממחזור המכירות, במידה וזה נמוך מ- 400,000 ₪ כולל מע"מ. במידה ומחזור המכירות יעלה על 400,000 ₪, דמי השכירות יעמדו על 7% מהמחזור החודשי.



4. סעיף 10 להסכם קובע -

"השוכר לא יהיה רשאי לבצע במושכר ובסביבותיו שינויים או תוספות כלשהם, לרבות שילוט ואמצעי פרסום אחרים, ללא הסכמה בכתב מראש מאת המשכירה, הכל בכפוף לאמור בסעיף זה להלן".

5. סעיף 12 להסכם קובע -

"השוכר מתחייב לקיים חוזה זה תוך שמירה והקפדה על הוראת כל חוק ובאופן שלא היה בו משום הפרעה לדיירים או שוכרים אחרים בקרבת המקום בו מצוי המושכר ותוך שמירה על הוראות כל דין בין אם מקורו ברשויות הממשלתיות ו/או ברשויות העירוניות".

6. סעיף 19 להסכם מפרט את המקרים בהם תהא רשאית התובעת לבטל את ההסכם ולפנות את הנתבעת מהמושכר, טרם תום תקופת השכירות. בין היתר, נקבע בסעיף 19(ג) כי **"במידה והשוכר יפר תנאי מתנאי הסכם זה בהודעה בכתב ולאחר מתן תקופת תיקון של 14 יום לא תקן תחשב כהפרה יסודית"**. הגם שהשפה מעט משובשת, ניכר שכוונת הצדדים היא, כי במקרה של הפרה תינתן לצד המפר הזדמנות של 14 ימים לתקן את ההפרה.

טענות הצדדים

7. התובעת טוענת כי בחודש נובמבר 2020 ערכה ביקורת במושכר, ולאחריה, ביום 16.12.20, נערכה ביקורת של כיבוי אש. במהלך אותן ביקורות נתגלו במושכר ליקויים, פגמים, מפגעים ושינויים מהותיים שנערכו במושכר על ידי הנתבעת, ללא ידיעת התובעת וללא קבלת הסכמתה מראש ובכתב, כמתחייב בהסכם. לטענת התובעת, הפגמים והמפגעים יוצרים סכנה ממשית למרכז המסחרי ולמבקריו, כמפורט להלן:

א. הנתבעת סגרה את יציאת החירום, המשרתת את המרכז המסחרי כולו, והקימה שם מחסן המשמש אותה לאחסנת סחורה;

ב. הנתבעת חסמה את מעבר המילוט, המוביל ליציאת החירום הנ"ל על ידי הצבת מדפים וסחורות;

ג. נתגלו ליקויים וחסרים במערכת גילוי וכיבוי אש;

ד. הנתבעת חסמה את עמדת כיבוי האש על ידי הצבת מדפים וסחורות;

ה. חסרים לנתבעת אישורים, לרבות אישורי בטיחות של מכון התקנים, כיבוי אש, חברת חשמל וגופים אחרים.

8. התובעת מוסיפה, כי משהובאו הדברים שנחשפו בביקורות לידיעתה, פנתה אל הנתבעת על מנת שתתקן את הליקויים, תסיר ותסלק את המפגעים ואת השינויים שערכה במושכר, ותשיבו לקדמותו. עיון בנספחי התביעה מעלה,



שהפניה הראשונה לנתבעת עקב הליקויים הייתה ביום 26.11.20, באשר לבניית המחסן. מאז נערכו עוד פניות אל הנתבעת, ובין היתר נערכה ביקורת של רשות הכבאות ונערך דו"ח מיום 16.12.20. טוענת התובעת, כי למרות זאת, הנתבעת לא פעלה לצורך תיקון הליקויים תוך הזמן הנקוב בהסכם, היינו לכל היותר עד ליום 30.12.20. הנתבעת לא שעתה לדרישות, חרף מספר הזדמנויות שניתנו, והיא מתמידה בהפרה יסודית ומתמשכת של ההסכם. לפיכך זכאית התובעת לדרוש את הפינוי.

9. הנתבעת כופרת בעילת הפינוי ולטענתה פועלת התובעת בחוסר תום לב. לדעתה, הביקורת והדו"ח שהוגש בעקבותיה, הוזמנו על ידי התובעת בשל אי שביעות רצונה מגובה דמי השכירות בתקופת הקורונה. הנתבעת הבהירה, כי לאור הסגרים שהוטלו במהלך תקופה זו, שפגעו בהכנסותיה באופן משמעותי, ובהינתן שדמי השכירות הם נגזרת מההכנסות, חלה ירידה ניכרת בשיעור דמי השכירות. התובעת העלתה טענות שונות, שלא עלו בעבר, על מנת לסלק את ידה של הנתבעת מהמושכר, ולהשכירו בשנית בדמי שכירות גבוהים יותר.

10. הנתבעת טענה עוד, שהליקויים והפגמים הנטענים היו קיימים במועד חתימת ההסכם וקבלת החזקה במושכר. המחסן הוקם ביוזמת התובעת ובהסכמתה המלאה, טרם פתיחת החנות, כאשר גרם המדרגות - מפתח המילוט אל מחוץ לבניין - לא היה קיים, והמעבר לא שימש ליציאת חירום. אם לא די בכך, הרי שבהתאם לסעיף 3(ה) להסכם, על התובעת הייתה מוטלת החובה למסור לה את המושכר עם הכנות למערכות כיבוי אש, לרבות למתזים. כמו כן, בהתאם לסעיף 10(ב), התחייבה התובעת לספק למושכר חשמל, מים ותשתיות לכיבוי אש, ולפי סעיף 11(ג) על התובעת לתקן פגמים שבאחריותה, לרבות תשתית המבנה, שלטענת הנתבעת כולל את ההכנות הנ"ל. מכאן, התובעת היא שהפרה את ההסכם, עת מסרה את המושכר עם ליקויים חמורים בתשתיות החשמל, כיבוי אש ומתזים.

11. הנתבעת ציינה, כי על אף שהחובה לדאוג לתשתיות כיבוי אש מוטלת על התובעת, ועל אף שהפרה התחייבות זו, נענתה לדרישתה לתיקון הליקויים, אף הזמינה דו"ח בדיקה ותחזוקה של מערכת מתזים לכיבוי אש. בנוסף, על מנת לשמור על יחסים טובים בין הצדדים, פירקה את המחסן וספגה את עלויות הקמתו והריסתו.

12. הנתבעת טענה כי מעולם לא סגרה יציאת חירום, ובמעמד חתימת ההסכם לא הייתה קיימת יציאת חירום כלשהי. במעבר המילוט הנטען, הוצבה דלת יציאה ששימשה את הנתבעת בלבד. כך, לא ביצעה שינוי כלשהו במערכת כיבוי האש. החסרים והליקויים עליהם הצביעה התובעת, היו קיימים עוד במועד החתימה, ובהתאם להסכם התובעת אחראית לתיקונם, לרבות האחריות לקבלת אישורי בטיחות של מכון התקנים, רשות כיבוי והצלה וחברת החשמל.

13. אליבא הנתבעת, לתובעת אין זכות לבטל את ההסכם, היא זו המערימה קשיים בפני הנתבעת, בפרט בנושא תיקון הליקויים, והיא זו המפרה אותו, תוך ניצול מעמדה כמשכירה לרעה, ומתנהלת בחוסר תום לב.

דין והכרעה

דו"ח רשות הכבאות ועדות ראש המדור



14. רשימת הליקויים בגינם דורשת התובעת את פינוי הנתבעת מהמושכר, נחלקת לשניים: לגבי האחד, טוענת הנתבעת כי "הליקויים" היו בידיעת התובעת ולכן אין מדובר בהפרה של החוזה. לגבי השני, היא טוענת כי מדובר בליקויים המצויים, לפי ההסכם, בתחום אחריות התובעת.

15. ביום 16.12.20 הוגש דו"ח מטעם רשות כבאות והצלה (להלן: "רשות הכבאות"), שסיכם ביקורת שערך נציג הרשות. בדו"ח הוצגו הפעולות והאישורים הנדרשים למושכר לצורך קבלת אישור מטעם רשות הכבאות. ביום 20.6.21, נערכה ביקורת נוספת מטעם רשות הכבאות, שלאחריה הוגש דו"ח נוסף מיום 22.6.21. דו"ח זה תוקן ביום המחרת ונוספו לו הערות שונות (להלן: "הדו"ח האחרון" או "הדו"ח"). כן שמעתי את עדותו של ראש מדור הגנה מאש, מתחנת כיבוי אש בחדרה, סאמר עבד אל באקי (להלן: "ראש המדור").

16. ראוי לציין, כי בין הצדדים התעוררה מחלוקת בשאלה איזה מהדו"חות הוא הדו"ח הרלבנטי להתייחסות בהליך זה, כאשר התובעת טוענת כי נערכו שינויים ע"י הרשות לפי דברי הנתבעת. ההבדל העיקרי בין שני הדוחות נעוץ בכך שבדו"ח מיום 20.6.21 נשמטה ההתייחסות לביטול פתח המילוט עקב חלוקת הפנים החדשה של החנות. בפתח עדותו, תיאר ראש המדור את שהתרחש, כך (עמ' 7, שו' 17-25 לפרוט'):

"ביום של הדיון בבית המשפט, הנציגים של השוכר או השוכר עצמו הגיע אלינו ישירות מהדיון בבית המשפט לתחנה, ברו לדלפק המזכירות ויש שם מפקח שעדיין לא הוסמך וסייע למזכירות במדור. זה לא קרה, באו ובלבלו והטעו אותו ואמרו שיש דרישה ליציאה נוספת שזה לא נכון וזה נכתב לא נכון וצריך להסיר את זה. הבחור שישב בדלפק בתום לב הסיר את הדרישה. אחרי שהלכו הוא הוציא להם דוח חדש עם יציאה נוספת והלך לממלא מקום ואמר לו שזה לא נכון והכל מתועד בפרוטוקול התיק אצלנו. מה שקרה בפועל, נוצר מצב שיש להם דוח ראשוני עם דרישה ליציאה נוספת מהחנות. דוח שני, סיכום ביקורת, ללא יציאה נוספת ודוח שלישי לאחר שהתייעץ עם ממלא מקום עם הדרישה שוב. נוצרה סתירה בדוחות".

לעומת זאת, הנתבעת אישרה בעדותה כי פנתה לרשות הכבאות עם סיום הדיון בבית המשפט, וציינה כי הנציג שקיבל אותם לא עשה דבר על דעת עצמו אלא קיבל אישור על כל דבר שכתב (עמ' 50, שו' 13-26).

17. לטעמי הדו"ח אליו יש להתייחס, ועל הצדדים החובה לפעול על פי הנחיותיו, הוא הדו"ח האחרון. בדו"ח מיום 22.6.21 לא צוין נושא פתח המילוט, שניכר כי הוא הנושא האקוטי מבין הליקויים שמנתה רשות הכבאות. ראש המדור הסביר את הפער בין הדו"חות בהטעיה שהטעו, לשיטתו, הנתבעת ובעלה את נציג רשות הכבאות, שלא היה מעורב בביקורת, וביצע את השינוי על בסיס דברי הנתבעת. אולם, מיד כשנתגלתה הטעות, הדו"ח תוקן והרשות הוציאה את הדו"ח האחרון. עדות זו מקובלת עלי: ראשית, אין חולק שהנתבעת נפגשה עם נציג הרשות; שנית, הדו"ח תוקן יום אחד בלבד אחרי הפגישה והדבר תומך בטענת הטעות; שלישית, כפי שכבר ציינתי, "ביטולה" של יציאת חירום עקב חלוקת פנים חדשה של החנות איננה ליקוי של מה בכך. כשאין חולק כי אותו ליקוי לא תוקן, אין הסבר להשמטתו מדו"ח ביקורת, פרט לטעות. מכאן, הדו"ח הרלבנטי לדיון הוא הדו"ח האחרון - המתוקן.

18. בדו"ח האחרון רשימת דרישות, שעל הנתבעת למלא. אתמקד בדרישות שבגינן דורשת התובעת את סעד הפינוי:



סעיף 7 בעמ' 2 לדו"ח: "בחלוקת הפנים החדשה לעסק הנ"ל נחסמה יציאת חירום שהייתה מיועדת (ע"פ אישור האכלוס של הקניון) ליציאת חירום עבור קומת קרקע דרך שטח ציבורי המשרת את כל הקומה. יש להגיע להסדר עם הנהלת הקניון להחזיר את הגישה ליציאת החירום כך שהיא תשרת את כל קומת הקרקע או לחילופין על הנהלת הקניון להגיש הצעה לפתיחת יציאת חירום חלופית במקום היציאה שנחסמה עקב חלוקת הפנים החדשה של העסק".

נוסף לדרישה זו, פורטה בדו"ח רשימת אישורים נדרשים שטרם הוגשו (כאמור, ישנה מחלוקת בין הצדדים על מי מוטלת האחריות לדאוג לאותם אישורים). לעניין המתזים נקבע בסעיף 6, עמ' 2 לדו"ח כי יש למקם סחורה לפחות 50 ס"מ תחת המתזים.

19. ראש המדור הסביר בעדותו, שחלוקת המושכר מחדש יצרה בעיה כפולה: גרמה לביטול יציאת חירום אחת של הקניון, אשר לא יכולה להיות בתוך החנות (עמ' 8, שו' 32-30 לפרוט') והביאה לכך שהחנות, כפי שהיא כיום, מחויבת ביציאת חירום נוספת (עמ' 8, שו' 18-12). לא זו אף זו: גם היציאה הקיימת אינה תקנית, לאור הדרישה לידיות דחיפה (עמ' 8, שו' 21-19). הפתרון, לשיטתו, הוא צמצום החנות והפרדתה לשני חלקים, תוך יצירת פרוזדור שישימש את יציאת החירום הקודמת לכלל מבקרי הקניון (עמ' 8, שו' 34-33).

20. בנושא האישורים, הבהיר, שכל עוד לא ניתן אישור סופי, משמע שלא הוגשו כל המסמכים הנדרשים (עמ' 9, שו' 29-28). לדבריו, מחובתו של המחזיק בנכס לעקוב אחר משלוח המסמכים וקבלתם ברשות, ועליו האחריות לברר אילו אישורים דרושים על פי הדו"ח (עמ' 9, שו' 34-31). מבחינת רשות הכבאות אין משמעות לשאלה מי מהצדדים אחראי להמצאת המסמכים, והדבר תלוי בהתחייבויות הצדדים בהסכם ביניהם (עמ' 10, שו' 33-27).

21. חרף טענות הנתבעת בעניין מהימנותו של ראש המדור, מצאתי את עדותו סדורה ומנומקת. מדובר בעד לא מעוניין ואובייקטיבי, וברי כי מערכת היחסים החוזית בין הצדדים, איננה מעניינו ואינה מצויה בתחום ידיעתו. העד נתן הסברים מנומקים על הליקויים והדרישות שיש למלא על מנת לקבל את אישור רשות הכבאות. לכן, אני מקבלת את גרסתו, כי הדו"ח מפרט בצורה אמינה, המשקפת נכונה את המציאות, את הליקויים הנדרשים לתיקון ואת האישורים שיש למסור לרשות הכבאות על מנת שזו תיתן אישור כיבוי אש למושכר. העובדה כי לא נקט עמדה בשאלה מי מהצדדים חדל או התרשל במילוי הנחיות רשות הכבאות, תורמת כשלעצמה לאובייקטיביות העדות ולמהימנות העד.

22. הדו"ח עוסק בשלושה ליקויים עיקריים: יציאת החירום, שאמורה לשמש את כל באי הקניון, וכתוצאה משינוי מבני של המושכר, מצויה בתוך החנות עצמה; מסמכים שונים שיש להציג וטרם הוצגו; הסדרה פיזית של ליקויים במושכר - כגון התקנת ידיות דחיפה בדלת היציאה מהחנות, הורדת גובה הסחורה למרחק קבוע מהמתזים וכד'. יש לבחון כל ליקוי בנפרד ולקבוע האם הוא מדובר בהפרה המצדיקה את פינוי הנתבעת מהמושכר.

פתח המילוט

23. עיון ברשימת הליקויים שפורטו בכתב התביעה, והשוואתה אל הדו"ח ועדות ראש המדור, ועם התמונות (נספחים ג-ד לכתב התביעה), מעלה שסגירת יציאת החירום, הקמת המחסן וחסיתת מעבר המילוט, כל אלה הם למעשה ליקוי



אחד. מהתמונות שצורפו עולה בבירור, כי מדובר באותו הפתח (ראו את הקיר הצבוע כחול מימין הדלת והקיר הלבן עם המדפים משמאל), כאשר בנספח ג' נראית הדלת מובילה לשטח פתוח ובנספח ד' הדלת מובילה אל מחסן. עובדה זו עולה גם מעדותו של מנכ"ל התובעת (עמ' 30, שו' 27-30) וכן מתיישבת עם טענת הנתבעת כי פירקה את המחסן.

24. נראה כי בעת הגשת התביעה פתח המילוט סבל ממספר בעיות: במקום שהגישה אליו תהיה בשטח ציבורי של הקניון, היא "הוכנסה" לשטח המושכר, והפתח גופו היה חסום במחסן הציוד, שנבנה בקצה המושכר. הטענה כי המחסן פורק לא נסתרה. יוצא מכך, שבכל הקשור לפתח המילוט, הטענה העומדת לדין היא כי איחוד חלקי המושכר, ביטלה, דה פקטו, יציאת חירום אחת של הקניון, מה שמונע, הן מהנתבעת והן מהתובעת, לקבל את אישור רשות הכבאות: זו לחנות וזו לקניון.

25. ברי, אם יוכח כי הנתבעת ביצעה את השינוי ללא ידיעת התובעת, הרי שמדובר בהפרת סעיף 10 להסכם.

26. בחוות דעת מומחה התובעת, קוסאי אגבאריה (להלן: "**אגבאריה**"), פורטו ההשלכות, הן הבטיחותיות והן הברוקריות של חסימת פתח המילוט - הדבר גורם לשינוי מהותי לנספח הבטיחות שאושר בכיבוי אש. השינוי סותר ומפר את כללי הבטיחות, מבטל את מערך פתחי המילוט בקומת הקרקע ומסכן את שלום הציבור המבקר במרכז המסחרי. מסקנתו הייתה כי יש להחזיר את המצב לקדמותו. מסקנותיו של אגבאריה דומות למסקנות שעלו מהדו"ח, פרט לכך שעל פי הדו"ח יש אפשרות נוספת לפתרון חסימת פתח המילוט והיא הגשת הצעה ע"י הנהלת הקניון, היינו התובעת, לפתיחת יציאת חירום חלופית. אגבאריה אישר כי ניתן להגיש תכניות חדשות עבור הקניון, אך ציין כי מדובר במהלך מסובך וארוך טווח (עמ' 20, שו' 18-24).

27. מנכ"ל התובעת, מוסטפא שרם (להלן: "**מוסטפא**"), טען שהתובעת השכירה את החנות כאשר בין חלקיה מעבר מילוט (עמ' 25, שו' 10-13). לגרסתו, על פי ההסכם, כל שינוי במושכר דרש הסכמה בכתב, שלא ניתנה, ואין בידי הנתבעת להציגה. משמע, התובעת לא הייתה מודעת לשינוי שביצעה הנתבעת על דעת עצמה (עמ' 32, שו' 22-24). מוסטפא עומת עם הטענה כי התביעה הוגשה רק בתחילת שנת 2021, הגם שעל פניו חלקי החנות אוחדו זמן רב קודם לכן, והבהיר כי גילה אודות המחסן וחסימת פתח המילוט בשלב מאוחר יחסית. לגרסתו, מיעט לבקר בקניון, בעקבות משבר הקורונה, שגרם להפחתת ביקוריו במתחם, לתדירות של אחת לחצי שנה, במקום ביקורים תכופים יותר קודם לכן. מוסטפא מדגיש, כי ברגע שגילה את בניית המחסן, התריע מיד בנתבעת והיא הרסה אותו (עמ' 31, שו' 29-33). לעמדתו, זוהי הראיה לכך שחסימת פתח המילוט על ידי המחסן לא הייתה ידועה לתובעת קודם לכן.

28. עיון בהסכם מעורר תהייה בשאלה אם התובעת לא ידעה על איחוד חלקי המושכר. בסעיף 3ד' להסכם, בפרק הצהרות המשכירה, מצהירה התובעת כי שטחו של המושכר הוא כ-442 מ"ר ברוטו, כאשר שטח המושכר כולל את השטח התחום בקו החיצוני של המושכר. בשום מקום בחוזה לא צוין שמדובר בשתיים או שלוש חנויות נפרדות, המושכרות יחד לנתבעת, ואדם שאינו מכיר את המקום וקורא את החוזה מתרשם כי עסקינן בהשכרה של חנות אחת גדולה. לאור עובדה זו, נשאל מוסטפא על ידי בית המשפט, כיצד סבר שהנתבעת תנהל חנות בשני חלקים,



כשבאמצע מעבר המילוט, והשיב שיש בקניין חנות נוספת, המתנהלת באותו אופן. לטענתו, השכיר לנתבעת שתי חנויות, והנתבעת הרסה את המעבר ביניהן, ואיחדה אותן לחנות אחת. כשהבחין בדבר, הגיש את התביעה (עמ' 40, שו' 1-7).

29. בניגוד לטענותיו של מוסטפא, הנתבעת טענה כי למיטב זיכרונה החנות הושכרה לה כיחידה אחת, והוסיפה, שכאשר התחילה להכניס סחורה לחנות, החנות הייתה כפי שהיא כיום (עמ' 53, שו' 24-29), היינו ללא מעבר המילוט. היא העידה שהשינויים היחידים שערכה במושכר הם הכנסת ציוד והרכבת תאורה (עמ' 54, שו' 5-8).

30. ההכרעה בין הצדדים, במחלוקת זו, ובשאלה אם התובעת ידעה אודות איחוד שני חלקי החנות ליחידה אחת, מצויה בעדותו של אחמד מחאמיד (להלן: "**אחמד**"), ששימש כמנהל הקניין בתקופה הרלוונטית לתביעה. מעדותו עלה, כי התובעת היא שהרסה את המעבר בין החנויות ואיחדה אותן לחנות אחת, לאחר שסיכמה זאת עם הנתבעת (עמ' 42, שו' 33-35). אחמד הבהיר, מספר פעמים, כי התובעת ביצעה את חלוקת הפנים המחודשת (עמ' 43, שו' 10-13), וכן ציין שלא בוצעה שום עבודה או שינוי, שלא בידיעתה או הסכמתה (עמ' 43, שו' 23). לא זו אף זאת, לפי עדותו, גם המחסן, שהנתבעת כבר הספיקה לפרק, נבנה בהסכמת התובעת (עמ' 44, שו' 10-11).

31. יש לציין כי אחמד הינו עד חיצוני, לא מעוניין. הוא אינו עובד עוד עבור התובעת ועדותו הייתה סדורה וקוהרנטית. עדות זו, יחד עם הצורה בה נוסח החוזה, מובילות למסקנה כי התובעת הייתה מודעת לחלוקת הפנים המחודשת, באופן שבו נהרס מעבר המילוט ויציאת החירום של הקניון "הוכנסה" לתוך המושכר. יכול ולאחר זמן התברר לתובעת כי הדבר מצריך את אישור רשות הכבאות, וכי איחוד זה של שתי החנויות יגרור את ביטול אישור הרשות לקניין כולו. יחד עם זאת, לאור המפורט לעיל, אין הדבר מצדיק את פינויה של הנתבעת, כיוון שהתובעת היא זו שביצעה את העבודות, או למצער ידעה עליהן ואישרה אותן, כך שלא הוכח כי מדובר בעבודות שביצעה הנתבעת בניגוד להסכם, תוך הפרתו.

32. כפי שצינתי לעיל, בהתאם לדו"ח הרשות, ניתן לתקן את הליקוי על ידי הגשת הצעה אחרת לפתיחת יציאת חירום חלופית. על אף שמדובר בהליך מסובך, כטענת המומחה אגבאריה, הדבר מאפשר את תיקון הליקוי מבלי לפגוע בנתבעת. אשר על כן אני קובעת כי חסימת פתח המילוט, בהתאם לנסיבות שפורטו לעיל, אינה הפרת הסכם ולא מקימה לתובעת עילת פינוי.

המצאת מסמכים לרשות הכיבוי

33. בדו"ח פורטה רשימת מסמכים, אותם נדרש מי מהצדדים לספק, על מנת שיתקבל אישור הרשות להפעלת המושכר. המחלוקת בין הצדדים נסובה על השאלה - מי מהם אחראי לספקם.

34. בסעיף 5(ד) להסכם השכירות נקבע במפורש (ההדגשות אינן במקור, י.א.) -



"על אף האמור בכל מקום בהסכם זה השוכר יהא האחראי הבלעדי להשגת כל האישורים, ההיתרים והרשיונות הנדרשים על פי כל דין להפעלת המושכר למטרות המנויות לעיל, וכן יהא האחראי בלעדי לקיום כל תנאיהם, לחידושם במועד, לתשלום כל האגרות ו/או ההיטלים ו/או התשלומים על פיהם ו/או על פי כל דין בגין הפעלת המושכר למטרות האמורות לעיל".

35. בהתאם לסעיף זה, הנתבעת היא זו שאמונה על השגת כלל האישורים הנדרשים, לרבות אלו שפורטו בדו"ח. משלא עשתה כן, מדובר בהפרה שאינה יסודית, בהתאם לסעיף 19(ג) להסכם, המקנה לה הזדמנות לתקן ההפרה תוך 14 ימים.

36. הנתבעת נשאלה האם לאחר עדותו של ראש המדור פנתה לרשות הכבאות וביררה מה המסמכים שעליה להשלים, אולם השיבה כי לא פנו אליה (עמ' 56, שו' 14-16). יש להסיק, שהנתבעת לא פנתה מיוזמתה לרשות הכבאות ולא ביררה מה הדרישות לקבלת ההיתר, זאת על אף שראש המדור העיד במפורש כי מחובתו של המחזיק בנכס לעקוב אחרי המצאת כל האישורים הנדרשים. מדובר בדרישה הגיונית וסבירה. המחזיק במושכר הוא בעל העניין המרכזי לנהל עסק מורשה בנכס מורשה, ולכן הוא זה שאמור לשאת בנטל הבירור והביצוע. על פניו נראה, שהנתבעת העדיפה לעצום עיניה ולהמתין שהתובעת והרשות יבצעו את העבודה עבורה, כפי שבא לידי ביטוי בהתבטאותה: **"הבעיה לא אצלי, צריך אישורים של הבניין והיה אמור להגיע לפה, אנחנו עשינו הכל. חיכינו שיגיע אלינו נציג מכיבוי אש לבצע ביקורת פעם נוספת"** (עמ' 57, שו' 4-5 לפרוט').

37. הנתבעת הלינה שכשלה שבהמצאת מסמכים לרשות, משום שהתובעת לא סייעה לה בכך (עמ' 18, שו' 14-18). אכן, התכתובת מיום 26.11.20 (בנספח ג' לכתב ההגנה) מעלה שהנתבעת ביקשה מהתובעת מסמכים, הנדרשים לצורך ביצוע בדיקה של רשות הכבאות, אך התובעת השיבה באופן לא ענייני. מאידך, קיים "דילוג" בתאריכי התכתובת, כאשר הפניה הבאה שצורפה הינה מיום 17.12.20, כך שלא ניתן ללמוד אם התובעת סיפקה מסמכים בסופו של דבר, אם לאו.

38. מוסטפא הכחיש כל טענה לפיה התובעת או מי מטעמה הכשילו את הנתבעת ולא סייעה לה להשיג את האישורים הנדרשים או לתקן את הליקויים (עמ' 26, שו' 12-19 לפרוט'). לשיטתו, הנתבעת לא הציגה פניות בכתב לקבלת אישורים נדרשים (עמ' 37, שו' 28-29). נטען, כי אם פנתה פעמים רבות ולא נענתה, הרי שהיה עליה לגבות פניות אלה בכתב, ולו מהסיבה כי לפניות בעל פה יש נטייה "ליפול בין הכיסאות" ולהישכח. כפי שכבר הוצג, לא פעם הנתבעת עצמה עיניה והשליכה אחריותה על התובעת ו/או על רשות הכבאות. נראה שכך גם בסוגיית המסמכים שנדרשו להשגת אישור רשות הכבאות, על אף התנאי הברור בהסכם המטיל עליה את האחריות הבלעדית להשגתם.

39. בהתאם להסכם, אי עמידה בדרישת הרשות מהווה הפרה. כזכור, דו"ח הכבאות הראשון הוא מדצמבר 2020. מאז ועד היום נראה, שהנתבעת לא עשתה די על מנת להשיג את אישור הכבאות וכן לא הציגה כל פניה סדורה אל התובעת בבקשה לסיוע בהשגת המסמכים הדרושים.



שאר הליקויים

40. בדומה לרשימת המסמכים, קיימת בדו"ח רשימת דרישות לביצוע פיזי לצורך קבלת אישור רשות הכבאות: להתקין דלת יציאה עם ידית בהלה, או לחילופין לשנות את דלת ההזזה בכניסה הראשית לדלת קורסת; להעביר את תאורת החירות בדיקת תקינות; להתקין גלגלון כיבוי אש ביציאה האחורית; להוריד את הסחורה המוצבת במרחק נמוך מ- 50 ס"מ מהמתזים.
41. לאורך ההליך, הצדדים התרכזו בעניין המתזים בלבד, ככל הנראה עקב האמור בחוזה (כפי שיפורט בהמשך), אך לא התייחסו כלל לשאר הליקויים שפורטו לעיל, ומהווים גם הם חסם בפני השגת אישור רשות הכבאות, אם לא יוסדרו. אציין כבר כעת, כי הנתבעת לא הציגה ואף לא טענה לתיקון ליקויים אלה, פרט לעניין המתזים, ואין לי אלא להניח כי הליקויים הללו לא טופלו, בניגוד להתחייבות הנתבעת בהסכם.
42. על פי סעיף 3(ה) להסכם, התובעת הייתה אחראית למסירת המושכר לשוכר עם הכנות לכיבוי אש, הכוללות מתזי ספרינקלרים. אליבא התובעת, ביצעה את המוטל עליה (עדות מוסטפא בעמ' 37, שו' 20-21 לפרוט') אך לאחר הגדלת החנות היה צורך לבצע התאמות, ואלו, לשיטתה, היו מוטלות על הנתבעת.
43. מעדותה של הנתבעת עולה, כי לאחר שיצא הדו"ח של רשות הכבאות (אם כי לא פורט לאיזה דו"ח הכוונה), פנתה אל התובעת באמצעות מנהל הקניון, בעל פה, וביקשה להוסיף מתזים לנכס. הנתבעת הבהירה, כי בסופו של דבר הוסיפה את המתזים על חשבונה, לפני כשנתיים, היינו בשנת 2020 (עמ' 54, שו' 19-27). כמו כן, אישרה, שהתובעת סיפקה לה תשתית בסיסית של מתזים, אלא שחלק ממנה לא תאם לצרכים. הדרישה של הרשות הייתה להוסיף ולשנות את מיקומי המתזים (עמ' 55, שו' 1-5). היינו, גם לשיטת הנתבעת עצמה, התובעת עמדה בהתחייבותה לפי תנאי הסכם, וסיפקה את הספרינקלרים הדרושים. ככל שנדרשו התאמות, מקובלת עלי טענת התובעת, שהאחריות לכך היא על הנתבעת, כפוף לקבלת הסכמתה בכתב.
44. איש מהצדדים לא התייחס לדו"ח, על פיו הדרישה לעניין המתזים שונה, קרי - הנמכת גובה הסחורה, ליצירת מרווח, בן 50 ס"מ לפחות, בינה לבין המתזים. לא יכול להיות ספק כי דרישה זו מופנית אל הנתבעת ולא אל התובעת. הנתבעת היא זו שאחראית על סידור הפנים של החנות, לרבות ארגון הסחורה, ואינה יכולה להטיל משימה זו על התובעת.
45. לא זו אף זאת, כפי שכבר ציינתי לעיל, הצדדים לא התייחסו לשאר הליקויים. על פניו מדובר בליקויים שניתן להסדיר בנקל והנתבעת, שעליה החובה לדאוג לקבלת אישורים והיתרים מהרשויות לא הציגה, ולו ראשית ראייה לתיקון המחדלים. לכן אין לי אלא לקבוע כי הנתבעת היא זו שלא מילאה אחר דרישות הדו"ח, מה שמונע את קבלת אישור רשות הכבאות, ומהווה הפרת הסכם מבחינתה.
46. שוב אדגיש שעלה מחומר הראיות שכל פניות הנתבעת לתובעת, לשתף פעולה ולהמציא אישורים או מסמכים, על



מנת לסייע לנתבעת במילוי הדרישות, וכל טענותיה וטרונותיה כלפיה, מתייחסות רק להתקנת הספרינקלרים. כאמור, בדו"ח דרישות נוספות, לא מעטות, להן אין זכר בפניותיה של הנתבעת לתובעת. יתרה מכך, על פי החוזה ביצוע כל ההתאמות הנדרשות במושכר מוטל על הנתבעת. לכן, גם אם היה בידי התובעת נכונות לסייע לה, אין זה מחובתה על פי החוזה. אמנם, אין משמעות הדבר כי הערמת קשיים על ידי התובעת היא תקינה וחוקית, אולם למעט טענות בעלמא, הנתבעת לא הצביעה על מעשה או מחדל של התובעת, שמנע ממנה לעמוד בדרישות רשות הכיבוי.

47. הנתבעת ביקשה להסתמך על הוראות סעי' 10 (ב) להסכם, על פיו על התובעת החובה לספק למושכר חשמל, מים ותשתיות כיבוי אש. ברם, בסופו של יום הוכח כי התובעת עמדה בנטל זה, וביצוע ההתאמות מונח על שכמי הנתבעת. הנתבעת לא עמדה בנטל להוכיח כי נבצר ממנה לעמוד בדרישות בשל כשל באספקת התשתיות.

48. כך גם באשר לטענת הנתבעת כי התובעת הפרה את סעיף 11(ג) להסכם, המחייב את התובעת לתקן פגמים שבאחריותה, לרבות בתשתית המבנה. הנתבעת לא הציגה כל פגם קונקרטי בתשתית המושכר שהתובעת נמנעה מלתקן. שוב נטעה הטענה בעלמא, ללא ביסוס מספק, ויש לדחותה.

49. לאחר שהגעתי למסקנה כי הנתבעת הפרה את החוזה, ומאחר שאין מחלוקת בין הצדדים כי מדובר בהפרות שאינן יסודיות, אך נראה שהתובעת נתנה לנתבעת מספר הזדמנויות לתקן, כעולה מההתכתבות בין הצדדים המפורטת בנספחים ג'-ד' לכתב ההגנה, הרי שמדובר בהפרה יסודית של ההסכם, שלא תוקנה, המקנה לתובעת קבלת סעד של פינוי הנתבעת מהמושכר, בהתאם לסעיף 19(ג) להסכם השכירות.

תום לב

50. סעיף 4 לחוק השכירות והשאלה, תשל"א - 1971 קובע:

"חייב הנובע מחוזה שכירות יש לקיימו בדרך מקובלת ובתום לב; והוא הדין לגבי שימוש בזכות הנובעת מן החוזה".

51. טענת היעדר תום הלב שהעלתה הנתבעת כנגד התובעת עשויה הייתה להפוך הקערה על פיה. כזכור, נטען שהמניעים האמתיים לדרישת הפינוי אינם דו"ח רשות הכבאות, הליקויים או מחדלי הנתבעת בכל הנוגע למושכר, אלא הפיחות בגובה דמי השכירות, בשל ירידת הכנסותיה של הנתבעת. יתר על כן, הנתבעת טענה שהתובעת החלה להעלות טענות ביחס לליקויים במושכר, רק לאחר שדמי השכירות פחתו בצורה דרסטית לאור מגפת הקורונה ולא הלינה דבר קודם לכן.

52. הנתבעת הוסיפה, שהתובעת פועלת בחוסר תום לב בתביעתה דנא, והיא מבקשת לסלק את ידה של הנתבעת, על מנת להשכיר את המושכר למי שישלם דמי שכירות גבוהים יותר, וכן מבקשת לעקוף את התנגדות הנתבעת, לבניית בית מגורים בחצר המושכר, עבור בתו של מנכ"ל התובעת. אעיר, כי הנתבעת לא הביאה תשתית ראייתית להוכיח



את ירידת הכנסותיה בחודשים הרלבנטיים, אם כי התובעת לא חלקה על טיעון זה.

53. התובעת משיבה כי טענות הנתבעת בדבר היעדר תום לבה הן עורבא פרח ואין להן כל יסוד.

54. אני ערה לכך שאת האישורים לרשות הכבאות היה על הנתבעת להציג כבר מהיום הראשון להפעלת החנות, שהרי מדובר בתנאי הכרחי לפי החוזה (סעיף 12). מוסטפא טען כי לא הבחין בהפרות בתחילה, מאחר ובתקופת הקורונה לא ביקר בנכס (עמ' 33, שו' 7-9). אולם, בהינתן מועד תחילת השכירות מצד אחד, ומועד תחילת משבר הקורונה מאידך, הרי על פניו יש ממש בטענת הנתבעת לפיה התובעת נזכרה "לפתע" בכך שאין לחנות את האישורים הנדרשים להפעלתה.

55. לא זו אף זאת, אחמד העיד כי להערכתו המחלוקת בתיק היא כספית בעיקרה (עמ' 47, שו' 10-11), כאשר בתקופת הקורונה הנתבעת שילמה סך של 2,000-3,000 ₪ על חנות בגודל של כ-500 מ"ר. הוא אף הציע, כפתרון למחלוקת, את העלאת דמי השכירות עד לסוף תקופת השכירות הראשונה הקבועה בהסכם (עמ' 46, שו' 28-36). עדותו של אחמד, שכבר קבעתי כי הינו עד מהימן, בלתי מעוניין, תומכת לכאורה בטענת הנתבעת.

56. בנוסף, עלתה הטענה שהתובעת היא שיזמה את ביקורת רשות הכבאות, ללא תיאום עם הנתבעת וכי התובעת היא זו שקיבלה את הדו"ח, על אף שהוא ממוען אל הנתבעת. כלומר, נרמז כי התובעת "חיפשה" אחר הפרות מצד הנתבעת, על מנת לסלול את הדרך לסילוקה מהמושכר. כאמור, מוסטפא הכחיש טענות אלה ונתן הסבר (עמ' 34, שו' 9-23).

57. לביסוס עמדתה המשפטית, הופנית ע"י הנתבעת, בסיכומיה, לתא"ח 30612-11-09 (חד) **כרמלי נ' וורמוט** (11.10.10), במסגרתו דחה בית המשפט תביעת פינוי, בשל חוסר תום לבו של המשכיר, על אף הפעלת העסק במושכר שלא כדין. במסגרת אותו הליך, עתרה התובעת לפינוי הנתבעת מהנכס לאחר שזו הפעילה גן ילדים ללא רישיון עסק כדין, וכן עקב שינויים שערכה הנתבעת במושכר, ללא קבלת אישור התובעת, ואי תשלום חובות ארנונה ומים ועילות נוספות.

58. העיון בפסה"ד בתיק הנ"ל מלמד כי העובדות והמסקנות שם, שם שונות מהמקרה בענייננו. ראשית, לא נשלחה לנתבעת שם דרישה לתיקון הפרותיה, להבדיל מענייננו בו אין חולק כי התובעת פנתה אל הנתבעת פעמים רבות בבקשה לתקן את ההפרות ולדאוג למלא את דרישות רשות הכבאות. שנית, נקבע שם כי השוכרת ניסתה להשיג את רישיון העסק להפעלת גן ילדים, אך המשכירה נמנעה מלחתום על הבקשה. בענייננו, קבעתי כי לא הוכח שהתובעת התחמקה או הפריעה באופן אקטיבי למילוי דרישות רשות הכבאות. הדבר מלמד כי במקרה שם פסק בית המשפט כי המשכירה פעלה בחוסר תום לב, על יסוד מעשיה ומחדליה של המשכירה, שאינם דומים להתנהגות התובעת כאן, הגם שאיני מתעלמת מהקביעה לעיל כי התובעת ביצעה את איחוד חלקי החנות וביטלה את המעבר לפתח המילוט, או למצער ידעה על כך.



59. בית המשפט העליון קבע כי חובת תום הלב חלה גם על דיני התרופות. בע"א 1368/02 צמנטל ב.קוטיק בע"מ נ' מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, פ"ד נז(1), 516 (2002) נקבע -

"אכן, ייתכנו נסיבות שעמידה על זכות הביטול תיחשב בהן, גם בעקבות הפרה יסודית, כנגועה בחוסר תום לב, עם זאת ברי כי כאשר בהפרה של תנאי יסודי עסקינן, יתמעטו המקרים ששימוש בזכות הביטול ייחשב בהם כסותר את חובת תום-הלב, ורק בנסיבות יוצאות דופן יבצר מהנפגע להפעיל את תרופת הביטול הקנויה לו".

60. דומני, כי נסיבות יוצאות דופן כאלה אינן מתקיימות במקרה שלפנינו. לפי הידוע, ההתמודדות עם נגיף הקורונה החלה בישראל בתחילת שנת 2020 והסגרים שליוו התמודדות זו הושתו, לסירוגין, החל מחודש מרץ 2020 ואילך. פניותיה של התובעת לנתבעת בנושא הליקויים במושכר, המונעים קבלת אישור של רשות הכבאות, החלו בחודש נובמבר 2020. מכאן שקשה למצוא קורלציה בין תקופת הקורונה שגררה ירידה בהיקף ההכנסות וירידה בדמי השכירות, לבין תחילת דרישותיה של התובעת לתיקון ליקויים ולאחר מכן דרישה לפינוי. ודוק, טענת היעדר תום הלב היא טענה של הנתבעת והיא עליה לפרט ולהוכיח את העובדות המבססות מסקנה כזו, וזאת לא עשתה.

61. לא ניתן להתעלם מכך שהנתבעת לא ביצעה את המוטל עליה על פי החוזה, ולא עמדה בתנאי רשות הכבאות בהתאם לדו"ח, אף לא הציגה כל ראיה שמילאה אחר דרישותיהם, פרט לעניין המחסן שפורק לבקשת התובעת. בניגוד לפסק הדין שהביאה הנתבעת בסיכומיה, במקרה שלפני התובעת לא היוותה הגורם בגינו הנתבעת לא קיבלה את האישור המיוחל מרשות הכבאות. סביר יותר כי הסיבה נעוצה בזריקת אחריות של הנתבעת כלפי התובעת וכלפי נציגי רשות הכבאות, עת הנתבעת שקטה על שמריה ולא ביצעה כל פעולה על מנת לקדם את קבלת האישור.

62. לטעמי, הנתבעת העלתה טענת חוסר תום לב, כשהיא עצמה לוקה בחוסר תום לב, שכן היא מלינה על כך שהתובעת הזמינה את רשות הכבאות לערוך ביקורת, שעה שלפי הוראות הסכם, היה עליה לפנות מלכתחילה לרשות הכבאות, להזמין ביקורת ולמלא את הדרישות לצורך קבלת רישיון עסק להפעלת העסק במושכר. זובי התחייבות שנטלה על עצמה מלכתחילה, בעת כריתת ההסכם ולא עמדה בה. לטעון היום כי התובעת פנתה לרשות הכבאות בחוסר תום לב היא בבחינת הפוסל - במומו פוסל.

63. לפיכך, אני סבורה שהנתבעת לא הוכיחה את האלמנטים העובדתיים עליהם היא משיתה את מסקנתה כי התובעת נהגה בדרך שאינה מקובלת ובחוסר תום לב בניגוד לסעי' 4 הנ"ל, ויש לדחות טענתה זו.

64. לא מצאתי טעם וצורך לדון בטענות הנתבעת בדבר הוצאת טובין אל מחוץ לתחומי החנות ובטענתה ביחס למועד בו נבנו מדרגות החירום בצמוד לפתח החירום. הנושא הראשון לא נמנה על טענות התובעת להפרת הסכם כפי שפורטו בתביעה. ההכרעה בנושא השני מתייתרת לנוכח פירוק המחסן.

65. התביעה לפינוי המוזכר מתקבלת אפוא. בשים לב לטיבו של המושכר ולגודלו ולשם מתן אפשרות, לפני משורת הדין, להיערך לפינוי, אני קובעת כי על הנתבעת לפנות את המושכר מכל אדם וחפץ ולהחזיר החזקה בו לידי

התובעת עד ולא יאחר מיום 7.12.22 בשעה 12:00.

66. הנתבעת תישא בהוצאות משפט וכן תישא בשכ"ט עו"ד בסך 15,000 ₪.

זכות ערעור כדין.

ניתן היום, כ"ח חשוון תשפ"ג, 22 נובמבר 2022, בהעדר.