



ת"פ 34197/06/22 - יונתן שוורץ, אסתר שוורץ נגד מיכאל גרטופסקי, קרצ'ופי בע"מ ח.פ 514883362 ע"י

בית משפט השלום בקריות

תפ"מ 34197-06-22 שוורץ ואח' נ' גרטופסקי ואח'

- | | |
|--------|--|
| לפני | כבוד השופטת אלוזא זערוורה-עבדאלחלים |
| תובעים | 1. יונתן שוורץ
2. אסתר שוורץ
ע"י ב"כ עוה"ד דוד אמסלם ו/או
עו"ד אושרי לנקרי ו/או עו"ד אמירה חסין |
| נגד | |
| נתבעים | 1. מיכאל גרטופסקי
2. קרצ'ופי בע"מ ח.פ 514883362 ע"י ב"כ עוה"ד
שלמה כרוב ו/או
עו"ד יעריט איל ו/או עו"ד ליאור אשר |

פסק דין

ענייננו בתביעה לפינוי מושכר - מבנה בשטח של 200 מ"ר במשק מספר 43 ברח' הגפן במושב לימן, המוכר כמסעדת "מיכאל".

ההליכים עד כה וטענות הצדדים:

1. התובעים הם בעלי הזכויות במשק 43, ברחוב הגפן שבמושב לימן, הכולל מבנה של 200 מ"ר, המשמש מסעדה (להלן: "המושכר" ו/או "המסעדה").
2. לפי הנטען בתביעה, ביום 31.10.2010 נחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת בין התובעים ובין ה"ה אושי ונעמה אמליח (להלן: "השוכרים המקוריים"), לתקופה של 36 חודשים, ועוד שתי תקופות כאופציה לשוכרים, בנות 36 חודשים כל אחת, כך שההסכם אמור היה להסתיים לכל היותר ביום 31.10.2019.
3. הנתבעים כאן נכנסו לנכס במסגרת חתימת נספח להסכם השכירות המקורי ביום 11.02.2013 בין התובעים לנתבע מס' 1, בגדרו הוחלו הוראות ההסכם המקורי על האחרון.



4. עוד נטען, כי ביום 03.06.2021 נחתם הסכם שכירות לתקופה עתידית, בין התובעים ובין הנתבעת מס' 2 (חברת קרצ'ופי בע"מ) החל מיום 27.10.2022, לתקופה של 8 שנים, עד ליום 31.12.2030.
5. לטענת התובעים, **בתקופת הביניים**, קרי ממועד סיום הסכם השכירות המקורי (31.10.2019) ועד לכניסתו לתוקף של הסכם השכירות החדש ביום 27.10.2022 (תקופה של שנתיים, 11 חודשים ו-27 ימים), החזיקו הנתבעים בנכס ללא הסכם שכירות בתוקף (התביעה הוגשה ביוני 2022, כ-4 חודשים עובר לכניסתו לתוקף של הסכם השכירות).
6. זאת ועוד, כך טענו התובעים, הנתבעים הפרו את הסכם השכירות הפרה בוטה, כך שקיימו מטרדים רבים, שהסבו נזקים לתובעים, לשכנים והביאו לסכסוכי שכנים מיותרים. לטענת התובעים, בניגוד לסעיפי החוזה, הנתבעים לא דאג לפנות את פחי הזבל, הקימו רעש בלתי סביר עד לשעות המאוחרות של הלילה, פרקו משאיות בשעות הלילה, ולא פינו במועד את בור השומן הממוקם שם. חמור מכל, כך לטענת התובעים, מתוך הארובה של המסעדה נפלטים עשן וריח הגורמים למטרד לתובעים ושכניהם.
7. התובעים הפנו בין היתר להוראת סעיף 5.2 להסכם השכירות המחייב את הנתבעים לבצע את העבודות הנדרשות על ידי משרד הבריאות, לרבות חיבור הארובה שהתקינו התובעים.
8. התובעים לטענתם פנו בהתראה לנתבעים, ובשל כך האחרונים אף הסלימו התנהגותם.
9. סיכמו התובעים כי מאחר והנתבעים מחזיקים בנכס ללא הסכם בתוקף, ולאור ההפרות היסודיות הנטענות, יש לפנות אותם מהנכס ולהחזיר את החזקה בו לתובעים כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ.
10. בקצירת האומר, הנתבעים טענו בהגנתם, בין היתר, כי בסמוך לתום תקופת האופציה השנייה, הוסכם בכתב בין הצדדים על תיקון להסכם השכירות המקורי (מסמך אשר צורף לכתב ההגנה כנספח ג'), לפיו הוקנו 3 תקופות אופציה, בנות 3 שנים כל אחת (ולא שתיים כבמקור). הנתבעים הבהירו, כי כוונת הצדדים הייתה ליצור רציפות בהסכמי השכירות. באופן זה לטענת הנתבעים, בהתאם להסכם השכירות המקורי על נספחיו התקופה המצטברת צפויה להסתיים רק ביום 31.10.2022. משכך, לטענת הנתבעים, אין בסיס לטענת התובעים כי הסכם השכירות פג ביום 31.10.2019 וכי מאז ועד לחתימת ההסכם החדש, מחזיקים התובעים בנכס ללא הסכם שכירות בתוקף.
11. לחילופין, טענו הנתבעים, כי גם ללא כל הסכם בכתב, הצדדים הסכימו על הארכת השכירות בהתנהגות, כשהנתבעים המשיכו לגבות את דמי השכירות החודשיים. לטענת הנתבעים, העובדה שהתובעים הסכימו להאריך את ההסכם ב-8 שנים נוספות במסגרת הסכם השכירות מיום 03.06.2021 עד לשנת 2030, מלמדת כשלעצמה כי לא הייתה להם כוונה להוציא את הנתבעים מן הנכס, ולא הייתה כלפיהם כל טענה כלל.



12. באשר ליתר טענות התובעים, טענו הנתבעים כי לא נקבע בהסכם כל מועד לביצוע התחייבויות הצדדים המפורטות בו, כך שלפי דין ניתן היה לבצען בכל שלב של תחולת ההסכם. הנתבעים הפנו להוראת סעיף 4.6 להסכם האחרון, לפיו התובעים התחייבו כביכול כי אין להם, לשכני המסעדה המופעלת במקום, או מי מבני משפחת התובעים כל טענה בכל הקשור לייעוד המבנה לשם הפעלת מסעדה.

13. לטענת הנתבעים, מקור הסכסוך הינו בנם של התובעים, מר יניב שוורץ, וכן רעייתו, אשר עברו להתגורר במבנה ראשי במשק, היכן שהתגוררו בעבר התובעים, ובסמוך למסעדה. בנם של התובעים החל להקים עסקים שונים, ולהפריע לפעילות המסעדה במטרה לגרום לפינוי הנתבעים וכדי לייצר לעצמו שטח נוסף לעסקיו הפרטיים.

14. הנתבעים הכחישו טענות התובעים למטרדים, כגון אי פינוי פח האשפה, הקמת רעש, אי ריקון בור השמן וכיו"ב.

15. יצוין כי בשלב מאוחר יותר פנו התובעים בבקשה להוספת תצהירים לתביעתם אשר צורפו על פי החלטתי מיום 22.08.2022, וזאת מעבר לתצהירים הכלליים אשר הוגשו על פי סדר הדין בתביעה לפינוי מושכר. כך למשל, הוגשו תצהיריו (שניים) של התובע מס' 1 (להלן: **"מר יונתן שוורץ"** או **"התובע"**) שהם תצהיר תמיכה לתביעה וכן תצהיר נוסף במסגרתו טען שחתימתו על גבי התוספת שצורפה כנספח ג' לכתב ההגנה זויפה והיא איננה חתימתו. כן הוגשו תצהיריהם של שכנים אשר הלינו על הריחות בקרבת מקום הנובעים מן המסעדה (מטעם מר גלעד אמיר, מר שלמה ברנד ומר גלעד רפאל). נוכח טיבו של ההליך דחיתי ביום 23.08.2022 בקשת הנתבעים להוצאת התצהירים המשלימים האמורים מהתיק, אולם תצהירו של מר גלעד אמיר הוצא מהתיק בהיעדר התייצבות לישיבת ההוכחות.

16. ביום 07.09.2022 הנתבעים הגישו תצהירים של משלימים של מר מיכאל גרטופסקי - הנתבע מס' 1, אשר לפי הנטען הינו מהשפים המוערכים בארץ, אשר מפעיל במקום, באמצעות הנתבעת מס' 2, מסעדת יוקרה בשם "מיכאל ביסטרו"; כן צורף תצהירו של מר אייל אליהו האן, אחד מבעלי מניותיה ומנהליה של הנתבעת מס' 2 שהצהיר בין היתר על התיקון שנעשה להסכם השכירות. בנוסף הוגש תצהירו של מר בנימין קרואר, עובד המסעדה מזה 8 שנים, שהצהיר כי תחילה מספטמבר 2014 עבד כטבח ובשנים האחרונות משמש כשף תפעולי ומנהל המטבח. העד הצהיר בין היתר כי לא בוצע שום שינוי בשנים האחרונות באופן הפעלת המסעדה, והכחיש טענות התובעים למטרדים.

17. יוער כבר עתה כי עיון בתצהירי הנתבעים מלמד כי במרבית הנושאים שבמחלוקת תצהיריהם דומים עד כדי זהים, וכך גם הנספחים שצורפו להם. מר אייל אליהו האן הצהיר, כי הינו אחד מבעלי מניותיה של קרצ'ופי בע"מ. הנ"ל הצהיר על הפגישה במסעדה במהלכה נחתמה תקופת האופציה השלישית, בין מר גרטופסקי ובין התובע 1, ובנוכחות העד. הנ"ל הצהיר כי הוא זה שמחק את המלה "שני" והפך למלה "שלוש".

18. מר בנימין קרואר הצהיר כי הינו עובד המסעדה מזה כ-8 שנים, מספטמבר 2014, ולאחרונה משמש שף



תפעולי ומנהל מטבח. העד חזר על עדות שני העדים לעיל ולגרסתו, מאז שהחל את העבודה לא חל שום שינוי באופן הפעלת המסעדה.

19. בתאריך 8.9.2022 התקיים דיון במהלכו נשמעו טענות הצדדים ובסיומו הוסכם כי הצדדים יפנו להליך גישור בכל הסוגיות התלויות ועומדות בניהם. משלא הגיעו הצדדים להסכמות, הראיות נשמעו לפניי ביום 29.11.2022.

דין והכרעה:

20. **לאחר שבחנתי טענות הצדדים, התרשמתי מהעדים שהעידו לפניי ועיינתי בכלל המסמכים שהונחו לתיק בית-המשפט, מצאתי כי דין התביעה להידחות.**

21. פסק-הדין ינומק בתמציתיות כנדרש מטיבו וטבעו של ההליך.

22. התביעה שלפניי הוגשה כתביעה לפינוי מושכר, אלא שבהתאם לסעדים שנתבקשו והראיות שהוצגו נראה שאין זו המסגרת המתאימה לברר טענות התובעים. יצוין כי הערות אלו הועלו לפני התובעים במסגרת דיון בלתי פורמלי, אולם בית-המשפט לא מצא לנכון לסתום את הגולל על התביעה בשלב מוקדם, אלא לאפשר להם לנהל את ההליך כראות עיניהם, וזאת ביישום הכלל כי "התובע הינו אדון לתביעתו" (ראו: רע"א 7070/14 **עזבון המנוח מוחמד מוסטפא יוסף אבו ליל ז"ל ואח' נ' עזבון המנוח שריך עומר אלפהום**, פסקה 9 (פורסם בבנו, 14.01.2015)).

23. הסעד המבוקש לפניי הינו סעד של פינוי מושכר. טענות התובעים מכוחן מבוקש הסעד האמור מתמקדות בשתיים; האחת, כי בתקופה מיום 31.10.2019 ועד ליום 27.10.2022 שהו הנתבעים בנכס ללא הסכם שכירות בתוקף. השנייה, כי הנתבעים בהפעילם את המסעדה גרמו למטרדים שונים.

24. בהעדר כל מחלוקת בין הצדדים, כי לעת עתה קיים ביניהם חוזה שכירות בתוקף, אשר במועד הגשת התביעה, כבר היה חתום, שהותם של הנתבעים בנכס בתקופה שבמחלוקת הינה בבחינת מעשה עשוי. לכך אוסיף כי נכונות התובעים לחתום עם הנתבעים על חוזה עתידי ארוך טווח עד לשנת 2030 מעלה ספק באשר לכוונתם להוציאם מהנכס. כן אומר, כי כעולה מהראיות שלפניי, התובעים המשיכו לגבות מהנתבעים דמי שכירות גם עבור התקופה שבמחלוקת, ולא הכחישו זאת. מטעם זה בלבד, מצאתי לדחות את הטענה לגופו של עניין. בנסיבות אלו, יש גם לדחות את הטענה גם בזיקה לטיבו וטבעו של ההליך כפי שיפורט להלן. באשר לטענות התובעים האחרות לעניין מטרדים, לא זו בלבד שלא מצאתי להן מקום בהליך מסוג ההליך שמתנהל לפניי, לא שוכנעתי כי אלו הוכחו לגופו של עניין.

25. זה המקום להפנות בין היתר לתקנה 5 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט - 2018 (להלן: "**התקנות**");



בית המשפט יאזן, לפי הצורך, בין האינטרס של בעלי הדין ובין האינטרס הציבורי; לעניין זה, "אינטרס ציבורי" - נגישות הציבור למערכת בתי המשפט לרבות קיומו של דיון משפטי צודק, מהיר ויעיל, חיסכון במשאבי זמן ועלויות, מניעת הכרעות סותרות ומניעת שימוש לרעה בהליך השיפוט.

26. באשר לאינטרס הציבורי המוגדר בתקנות, יש לתת את הדעת לעובדה כי סיווגו של התיק כתביעה לפינוי מושכר, כפי שיובא להלן, מקנה לו עדיפות על פני הליכים אחרים בקביעת מועד לשמיעת הראיות ולמתן פסק-דין. עדיפות זו, צריך שיהיה לה מקום והצדקה, שאם לא כן, נפגע האינטרס הציבורי שלא לצורך.

27. עוד יש לתת את הדעת לעובדה, שבמסגרת הליך זה שנועד להיות זריז, יעיל ומצומצם, וככזה שאינו כולל סוגיות מורכבות, פנו התובעים ביום 09.01.2023, לאחר ששמיעת הראיות הסתיימה, בבקשה לצו מניעה זמני שיאסור על הנתבעים לבצע שינויים במושכר. התובעים נתנו הסכמתם כי הכרעה בבקשה זו תנתן במסגרת פסק-הדין הסופי.

28. כידוע, תביעה המתנהלת מכוח תקנה 81 לתקנות סדר נועדה לתת מענה למקרים בהם שוכרי דירות נמנעים מפנייה של דירה ועושים שימוש בדין האוסר בכלל סעיפים (ראו: רע"א (ב"ש) 4022-05-17 מאיה ל.ס. בע"מ נ' הלני השקעות ונדל"ן בע"מ (פורסם בנבו, 28.05.2017)). תיקים המתנהלים באופן הזה, יהיו תיקים נעדרים מורכבות עובדתית או ראייתית מיוחדת, כשהיקף חקירות העדים והסיכומים הינו מצומצם יחסית. אף שאין מניעה עקרונית לדון בעניין נכס עסקי במסגרת הליך זה, אין זהו המצב הקלאסי (שם).

29. לא בכדי התקנות העוסקות בתובענה לפינוי מושכר נכללו במסגרת פרק י"ב לתקנות שעניינו "דיון מהיר"; כן הוטלו על הליך זה מגבלות שונות, כגון האיסור לכלול סעיפים (תקנה 81 (א)); קיצור הזמן להגשת כתב הגנה ל-30 ימים, להבדיל מתקופה של 60 ימים בהליכים רגילים (תקנה 81 (ב)), איסור על נתבע להגיש תביעה שכנגד או הודעה לצד שלישי (תקנה 81 (ג)), ביטול מוסד קדם המשפט (תקנה 81 (ד)) וכן חובה לקיים דיון לגפו של עניין, לא יאוחר מ-30 ימים ממועד הגשת כתב ההגנה האחרון (תקנה 81 (ה)).

30. במסגרת ע"א (חיפה) 20680-10-21 **אולגה קפלן נ' חנה ניר** (פורסם בנבו, 23.12.2021) הבהיר בית-המשפט כי לשאלת סיווג התובענה כתביעה לפינוי מושכר ודיון בה במסגרת סדר דין מהיר, הינה בעלת השלכות רחבות ומשמעותיות על הצדדים ועל בית המשפט והבאים בשעריו. באותו מקרה הפנה בית-המשפט לדברים שנפסקו ב-תא"ח (י-ם) 27857-12-17 **נביל חמודה נ' מחמד שפיק אבו רמילה** (פורסם בנבו, 31.01.2018), כדלקמן:

"מקום שבו התביעה אינה מתאימה להידון בסדר הדין שבו הוגשה, נגרמת פגיעה לא מוצדקת בכל שלושת הגורמים שנמנו לעיל: נפגעות זכויותיו הדיוניות של הנתבע; נפגעת תקינותה של העבודה השיפוטית; ואף נפגעים בעלי דין בהליכים אחרים, שעניינם מושהה". (שם).



מן הכלל אל הפרט:

31. באשר לנדבך הראשון של התביעה, כאמור בפתיח, התובעים אינם חולקים על כך שתקופת השכירות אשר הסתיימה ביום 31.10.2019 הוארכה אך ורק במסגרת חוזה מיום 03.06.2021. במסגרת החוזה הוסכמה תקופת שכירות החל 27.10.2022, וזאת לתקופה של 8 שנים, עד ליום 31.12.2030. התובעים מלינים על תקופת הביניים.

32. הואיל והצדדים אינם חולקים על כך שבמועד הגשת התביעה היה בתוקף הסכם לתקופה ממושכת, הסכם שתוקפו שריר וקיים גם עתה, יש להרהר על ציפיית התובעים לסלק את הנתבעים בשל תקופה שחלפה זה מכבר. ציפייה שכזו בוודאי איננה עונה על אלמנט הדחיפות והתכלית שבהליך מסוג זה להביא לסילוקו המהיר של שוכר מהנכס, בשל הפרה בוטה של החוזה. אין כל מקום לדרישה שכזו שעה שנכון לעתה, לכל הדעות, מחזיקים הנתבעים בנכס כדין, למצער במישור תקופת השכירות.

33. יפים לעניין זה דברים אלו אשר מתייחסים להליכים מהירים ובפרט לתביעות לפינוי מושכר: **"הליכים אלה כוללים בדרך כלל סוגיות שאינן מורכבות הדורשות הכרעה האם הסכם שכירות בין שוכר לבין משכיר הופר..."** וכן כאשר **"...אין מחלוקת כי לשוכר עומדת זכות להחזיק בנכס לתקופה נוספת ואין כל דחיפות בהליך מהיר, הרי שיש בכל אלו להצביע על צורך להעברת התביעה לבירור בסדר דין רגיל"** (ראו: מנחם (מריו) קליין, אביעד איגרא, סדר דין מהיר בבית משפט השלום (2016) בעמ' 45-46).

34. אלא שטענת התובעים לגופה איננה משכנעת ומצאתי לדחותה. הנתבעים התייחסו בהגנתם לתקופת הביניים, וטענו כי התובעים בכוונת מכון נמנעו מלצרף סיכום בכתב בגדרו הוסכם על תקופת אופציה שלישית, לפיה ההסכם המקורי יסתיים אך ורק ביום 31.10.2022. נספח זה צורף במסגרת הראיות וסומן נ/1. בעקבות אותה טענה, במסגרת התצהיר המשלים טען התובע מס' 1 כי איננו מכיר את המסמך שצורף, לא חתם עליו, וכן טען שחתימתו זויפה והחתימה על גבי המסמך איננה דומה לחתימתו המקורית.

35. טענה זו של התובעים לזיוף החתימה הינה טענה בעלת גוון פלילי. בעניין זה כבר נפסק כי הרף להוכחת טענה שכזו הינו גבוה במיוחד: **"כאשר אחד הצדדים להליך מעלה טענת מרמה או זיוף, מוטל עליו נטל השכנוע להוכחת טענתו, בין אם מדובר בתובע או בנתבע. הגם שהנטל הוא של מאזן הסתברויות, כמקובל במשפט האזרחי, הרי שכמות הראיות ורף הראיות הנדרש לגבי טענת מרמה, אשר לה גוון מעין פלילי, הם גבוהים יותר ועל בית המשפט לבחון את הראיות בזהירות ובקפדנות"**. (ראו: ע"א 7456/11 מוריס בר נוי נ' מלחי אמנון, פסקה 15 (פורסם בנבו, 11.04.2013)).

36. טענת התובעים לזיוף לא נתמכה בחוות דעת גרפולוגית, וכן לאחר בחינת עדויות הצדדים, לא שוכנעתי במהימנות הטענה כי המסמך לא נחתם על ידי התובע מס' 1.



37. לעניין החתימה על המסמך נ/1 הצהיר מר גרטופסקי, כי המסמך נחתם בינו לבין התובע יונתן, בהשתתפותו של העד אייל האן, וזאת במסעדה ובסמוך לתום תקופת השכירות השנייה.

38. התובע בחקירתו הנגדית הופנה לאותו מסמך ותשובתו כפי שנענתה, הייתה מהוססת: **"לא זכור לי שחתמתי פה. לשאלת בית המשפט האם זו החתימה שלי, אני עונה היא דומה אבל אני לא יוכל לומר שזו החתימה שלי"** (עמ' 4, שורות 11-16).

39. אלא שתשובתו זו בחקירה הנגדית סותרת את האמור בתצהירו, כשתחילה הצהיר שהחתימה איננה דומה לחתימתו, בעוד לפני בית-המשפט אישר כי החתימה על גבי נ/1 דווקא כן דומה לחתימתו.

40. התובע גם עומת עם הטענה לפגישה משולשת במסעדה בינו לנתבע מס' 1 ואייל האן במסגרתה בוצע התיקון לחוזה, והוספה תקופת האופציה השלישית, והשיב: **"לא. זהו. לא זכור לי"** (עמ' 4, שורות 17-19).

41. לא מצאתי לקבל טענות התובע בסיכומיו, כי תשובתו לעומת תשובות עדי הנתבעים, הייתה קוהרנטית.

42. תשובותיו של התובע לעיל, אשר אין בהן הכחשה בפה מלא את חתימתו, ואף תשובתו המאשרת את הדמיון בין החתימות עומדת לחובתו, לא מאפשרת לתת אמון בגרסת התובע, כי לא חתם על המסמך, ובסופו של יום מטה את הכף אל עבר המסקנה כי התובע אכן חתם על הנספח נ/1.

43. לא מצאתי נפקות לעובדת אי חתימתה של התובעת 2 להסכם. התובעים טענו במספר הזדמנויות כי התובעת מצויה במצב רפואי בעייתי המונע ממנה להעיד. מכל מקום, לא נטענה ולא הוכחה לפניי טענה כי היעדר חתימתם של שני התובעים, גם ביחד, מפקיעים את תוקפו המשפטי של ההסכם. הנתבע גרטופסקי העיד בכל מקרה, כי התובעת לא נכחה במהלך החתימה על הנספח וכי ההתדיינות בוצעה לאורך כל הדרך בנו לתובע בלבד.

44. התובעים טענו בסיכומיהם כי נמצאה סתירה בין עדותו של גרטופסקי על כך שישב עם התובע במהלך החתימה על נספח ההארכה, לבין עדותו של אייל האן שמסר כי לא נכח ואיננו יודע מי נכח במקום; בחינת גרסתו של האן לפניי לגופה מלמדת אחרת מן הנטען. אייל האן העיד באופן ברור כי הוא מזהה את החתימה של גרטופסקי ושל התובע על גבי הנספח נ/1 (ראו: עמ' 14, שורות 20-21). התובעים הפנו לתשובה אחרת של העד אייל האן, בזיקה לסעיף 4 לתצהירו ותשובתו כי כביכול איננו זוכר מי היה במהלך הפגישה (ראו עמ' 14, שורות 26-27).

45. יחד עם זאת, **אין להתעלם** מנוסח השאלה כפי שהוצגה לעד: **"מציג לך נספח יג' (סומן נ/1), מי החתומים בתחתית העמוד?"** (עמ' 14, שורה 20); אלא שהחתימות בתחתית העמוד הינן ככל הנראה החתימות על גבי ההסכם המקורי, בעוד שעל התיקון חתמו הצדדים בסמוך לסעיף 4 להסכם, בחלקו העליון. מבלי לקבוע



מסמרות, אם העד הוטעה חלילה כאשר הופנה למסמך באופן זה על ידי התובעים, לא מצאתי לזקוף תשובתו זו לחובתו.

46. יוצא שהנתבעים הוכיחו לפניי במידה הנדרשת, כי התובעים הסכימו לתקופת אופציה נוספת בעבור תקופת הביניים, ולא הביאו ראיות מספיקות המוכיחות טענת הזיוף. לכך אוסיף את העובדה, כי טענת הנתבעים לפיה התובעים המשיכו את חוזה השכירות בהתנהגות, והמשיכו לקבל את דמי השכירות, לא הוכחה ולא הופרכה.

47. על רקע מכלול העובדות כפי שהוכחו, יש לתהות ולהרהר על כוונת התובעים לפיה כביכול ביקשו לסלק את הנתבעים מהנכס לתקופה קצובה של שנתיים בלבד, ואז להתחייב להחזירם לאותו מקום לתקופה ממושכת עד לשנת 2030.

48. בהקשר זה אפנה לעדותו של התובע לפניי שאישר כי המשיך לגבות את דמי השכירות, גם לאחר יום ה-31.10.2019, המועד שלשיטתו היה על הנתבעים לפנות את הנכס, ועד ליוני 2021 (תקופה של כמעט שנתיים):

"...אתה מאוק' 2019 ועד שחתמת את ההסכם החדש ביוני 21 הכל המשיך כרגיל נכון? אתה הוצאת מהשוכר חשבונית, הוא שילם, הוא עבד במסעדה וככה זה עבד נכון? ת. כן". (עמ' 4, שורות 23-25).

49. משכך, מצאתי לדחות טענות התובעים, גם משום ששהות הנתבעים בנכס בתקופה שבמחלוקת הינה בבחינת מעשה עשוי, אלא גם לגופו של עניין.

50. זה המקום לומר, שדווקא משום טיבו של ההליך, בית-המשפט אפשר לתובעים לצרף תצהירים משלימים, במטרה להציף לפניי בית-המשפט את המחלוקת במלואה ולבררה במהירות האפשרית. כל אחד מעדי התובעים נשאל בחקירתו הנגדית האם הייתה מניעה להגשת תצהיר מטעמו מבעוד מועד, ומתשובותיהם עולה, כי לא הייתה מניעה אמיתית ואובייקטיבית להגשת כלל הראיות כמקשה אחת, כנדרש בהליך מהיר מסוג זה. עובדה זו גם היא עומדת לחובת התובעים, בפרט בכל הקשור לאופן ניהול התביעה.

51. ככל שלתובעים טענות כספיות, או טענות אחרות בגין מעשי העבר, פתוחה לפנייהם הדרך להגיש כל תביעה בהקשר זה, אולם אין מקומן של טענות אלו להתברר בהליך שלפניי שתכליתו מתן סעד מהיר.

52. סיכומי של דבר, דרישתם של התובעים לפינוי הנתבעים מן הנכס מחמת חוזה שאיננו בתוקף, נדחית.

טענות התובעים להפרת חוזה/אי קיום הוראות משרד הבריאות/אי התקיימות תנאי מתלה



53. לאחר בחינת טענות הצדדים בהקשר זה ומורכבותן, לא מצאתי כי תביעה לפינוי הינו הפורום המתאים לבררן. מכל מקום, סבור בית-המשפט כי גם את טענותיהם האחרות של התובעים יש לבחון על רקע התכחותם שלא כדין להסכמתם להמשך החוזה.

54. על מנת לזכות בסעד של פינוי מושכר במסגרת זו, על התובעים להראות לבית המשפט באותות ובמופתים הפרות ברורות של החוזה מצד הנתבעים. לא מצאתי כי התובעים עמדו בנטל זה; התובעים לא הציגו חוות דעת רלוונטיות לטענותיהם שבמומחיות, ובאשר לטענתם להפעלת עסק המסעדה ללא רישיון, מצאתי כי במועד חתימת ההסכם העדכני, לכל הפחות היה לנתבעים רישיון עסק זמני בתוקף לצורך תיקון ליקויים וזאת עד ליום 30.10.2022.

55. התובעים נסמכים בהקשר זה על הוראת סעיף 5.2 להסכם האחרון וטענו כי הנתבעים לא מילאו התחייבויותיהם הנובעות מן ההסכם. כך התחייבו הנתבעים לפי ההסכם:

לבצע את העבודות הנדרשות ע"י משרד הבריאות ויתחייב בעתיד לבצע כל עבודה שתידרש ע"י מי מהגופים ו/או הרשויות לרבות חיבור הארובה שמתקין המשכיר כנדרש, התאמת השירותים בהתאם לדרישות משרד הבריאות, התקנת ספרינקלרים (מתזים) והכול בתיאום כל היועצים עד לקבלת אישור הגורמים הרשויות הרלוונטיות.

56. לטענת התובעים, הנתבעים הפרו תנאי זה ולחילופין טענו כי עסקינן ב"תנאי מתלה". לדידם, כאשר הצדדים חתמו על החוזה, נטלו על עצמם הנתבעים חובה לעמוד בתנאים ולקבל היתרים מהרשויות הרלוונטיות, וכן לעמוד בכל התנאים וההוראות שבדין. בנסיבות אלו טענו התובעים, כי יש לראות בהסכם המאוחר כמבוטל, נוכח אי קיום התנאי המתלה.

57. בטרם אבחן שאלת הפרת החוזה, יש לתת את הדעת לטענת התובעים להפרת התנאי המתלה. סעיף 27 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973:

- (א) חוזה יכול שיהיה תלוי בהתקיים תנאי (להלן - תנאי מתלה) או שיחדל בהתקיים תנאי (להלן - תנאי מפסיק).
- (ב) חוזה שהיה טעון הסכמת אדם שלישי או רשיון על פי חיקוק, חזקה שקבלת ההסכמה או הרשיון הוא תנאי מתלה.
- (ג) חוזה שהיה מותנה בתנאי מתלה, זכאי כל צד לסעדים לשם מניעת הפרתו, אף לפני שנתקיים התנאי.

58. הוסיפה הפסיקה וקבעה כי:



"תנאי מתלה הוא תנאי המותנה בדרך כלל בהתקיימות אירוע עתידי, בלתי-ודאי שהוא חיצוני לחוזה ואינו מטיל חובה על מי מהצדדים. זאת להבדיל מתניה חוזית שהיא חיוב שאת ביצועו נוטל על עצמו אחד הצדדים לחוזה... תנאי מתלה שלא התקיים מפקיע את החוזה מאליו כאמור בסעיף 29 לחוק החוזים ... בלא שמוטלת בשל כך אחריות על מי מן הצדדים לחוזה כלפי רעהו. לעומת זאת, אי-קיום של תניה שאינה מסווגת כתנאי מתלה מהווה הפרת חוזה מצד מי שהתחייב לבצעה על כל הנובע מכך לפי הוראות החוזה והדין...השאלה אם מדובר בתנאי מתלה או בהתחייבות חוזית "רגילה" של מי מהצדדים לחוזה, נבחנת בכל מקרה לגופו. על מנת שתנאי ייחשב כתנאי מתלה אין הכרח לתלות עליו "שלט" מפורש המגדיר אותו ככזה בחוזה. המסקנה כי בפנינו תנאי מתלה יכול שתוסק מהתחקות אחר אומד דעת הצדדים כפי שהיא משתקפת מתוך תנאי החוזה במכלול ומן הנסיבות האופפות את כריתתו" (ראו: ע"א 4445/10 ישיבה וכולל אבן חיים נ' חברת צמרות המושבה יזום והשקעות בע"מ, פסקה 7 (פורסם בנבו, 05.09.2012)).

59. עוד נפסק כי:

"לא מקובלת עלי ההבחנה בין חוזה מותלה שהתנאי בו התקיים לבין חוזה כאמור שהתנאי בו לא נתקיים. חוזה עם תנאי מתלה הינו חוזה שלם מרגע כריתתו, ואין השלכה רטרואקטיבית לעניין תוקפו בעת כריתתו לעובדה, אם התנאי המתלה נתקיים ואם לאו. אכן, ככלל, אם לא התקיים התנאי במועדו, מתבטל החוזה בדיעבד ... אך אין בכך כדי להשליך על חיותו ושלמותו עד לאותו מועד ...".

(ראו: ע"א 489/89 אלדר שרון נ' שבח מקרקעין, פ"ד מו(3) 366 (1992)).

60. בחינתה של התניה שבסעיף 5 לעיל איננה מלמדת כי עסקין בתנאי מתלה, שכאמור על פי הדין הינו אירוע עתידי, בלתי-ודאי, הוא חיצוני לחוזה שאינו מטיל חובה על מי מהצדדים. מלבד העובדה שלא צוין בחוזה כי בתנאי מתלה עסקין, וכן לא ניתן להסיק זאת מבין השיטין, קיומן של הוראות משרד הבריאות הינו מסוג החיובים אשר הנתבעים נטלו על עצמם, ואין עסקין בתנאי שהינו חיצוני לחוזה.

61. זאת ועוד, העובדה שאינה במחלוקת כי **נכון למועד הגשת התביעה** (להבדיל ממועד שמיעת הראיות), החזיקו הנתבעים ברישיון בתוקף זמני, עד ליום 31.10.2022, מלמדת כי אין הצדקה לקבוע נכון לאותו שלב כי החוזה מבטל.

62. באשר לטענת התובעים גופה לפיה הנתבעים לא מילאו חובתם לפי ההסכם, גרטופסקי עומת עם האפשרות כי הפעולות האמורות שם לא מולאו והשיב: **"בוודאי שבוצעו. התקנו ארובה חדשה, חיברנו את הארובה למנדף, אנחנו כל הזמן עושים פעילויות בנוגע לתחזוקה של המסעדה"** (עמ' 11, שורות 5-6). לטענת התובעים, אף שחלפה כחצי שנה מיום הגשת התביעה, ועד מועד ההוכחות, לא הציגו הנתבעים ולו ראשית ראיה כי הארובה, הגריל והמנדפים הינם לפי התקן וכי קיבלו היתר להפעלתם.



63. בהקשר זה מופנים התובעים להלכה הידועה "**המוציא מחברו עליו הראיה**" (ראו: ע"א 2781/93 **דעקה נ' בית חולים "כרמל", חיפה**, פ"ד נג(4) 526 (1999)). בהתאם לכלל זה, על התובעים להראות לבית-המשפט בבירור כי הנתבעים הפרו את ההסכם, ולא זו בלבד, אלא עליהם להראות כי ההפרה הינה בוטה וברורה עד כדי שיצדיק הדבר פינויים **במסגרת הליך מזורז של תביעה לפינוי מושכר, להבדיל מתביעה לסילוק יד ותביעת פיצויים**.

64. התובעים הפנו לנספח י"ג לכתב ההגנה, מסמך מאת משרד הבריאות מיום 24.05.2018 הוא אותו נספח אליו הפנו הנתבעים אשר באו בטרוניה לתובעים כי לא פעלו להחלפת תקרת המושכר. התובעים הדגישו כי הנתבעים עומתו בחקירותיהם עם מסמך משרד הבריאות, וכי לא היה בידיהם להציג מסמכים רלוונטיים.

65. באשר לקיומו של רישיון עסק העד האן העיד כי "**למסעדה יש רישיון עסק זמני, באופן קבוע יש ביקורים של הרגולטורים השונים, משרד הבריאות, המשטרה, כיבוי אש וכדומה ולאף מהם אין התנגדות להפעלת המקום... כרגע אין לי רישיון בתוקף ואנחנו בתהליך מול משרד הבריאות לקבלת היתר נוסף לתקן ליקויים...**" (עמ' 15 שורה 32 עד עמ' 16, שורה 3).

66. לא מצאתי כי התובעים עמדו בנטל הנדרש על פי הוראות הדין. הסתמכות על תשובות העדים בהקשר זה להבדיל מחוות דעת ברורה שבמומחיות, איננה מסייעת להם. נחה דעתי מתשובות עדי הנתבעים לעת עתה, כי סוגיית השגת ההיתר מצויה בתהליך. ההסכם שהוצג לפניי איננו נוקט במועד קונקרטי ואיננו קובע כי ככל שלא יוצג היתר מסוים תוך זמן מסוים, הרי ייחשב הדבר הפרה באופן שיצדיק פינוי הנתבעים באופן מידי. גם אם יימצא כי הנתבעים לא פעלו בשקידה להשיג את ההיתרים הנדרשים, ואינני קובעת מסמרות בהקשר זה, לא הוצגו ממצאים בעניין ואין זה הפורום המתאים לבחון טענות אלו.

67. התובעים טענו כי "חצי שנה מיום הגשת התביעה ועד מועד קיום דיון ההוכחות לא טרחו הנתבעים להציג ולראשית ראייה לכך שהארובה, הגריל והמנדפים שקיימים במקום הנם לפי התקן של משרד הבריאות וכי קיבלו היתר להפעלתם" (סעיף 43 לסיכומי התובעים); אלא שהתובעים הם מי שעליהם להראות לבית-המשפט **באופן קונקרטי** מהן הדרישות המסוימות שנדרשו הנתבעים למלא, ואילו מהן לא מולאו.

68. **לא הונחה לפניי ראייה ברורה וקונקרטית מטעם גורם רשמי לפיה הנתבעים מפעילים את העסק ללא רישיון.** הוצג לפניי מסמך מיום 14.10.2021 (כ-6 חודשים לאחר חתימת ההסכם שלעת עתה בתוקף), מאת משרד הבריאות המעניק לנתבעים רישיון עסק זמני עד ליום 31.10.2022 כפי שציין האן בעדותו (עמ' 90 לכתב ההגנה). **נכון למועד הגשת התביעה**, העסק נוהל בהקשר זה כדין. העובדה כשלעצמה כי נמצאו במסעדה ליקויים כלשהם אז על ידי משרד הבריאות, איננה מובילה בהכרח למסקנה כי ההסכם בין הצדדים שלפניי הופר באופן ברור ובוטה. אין בידי בית-המשפט לדעת לעת הזו, האם הדרישות להן היו מחויבים הנתבעים, מולאו אם לאו, באופן שיצדיק מתן סעד כלשהו. כן אין בידי בית-המשפט לדעת אם בין לבין זכו הנתבעים לארכה נוספת למלא את דרישת הרשויות.



69. אם תאמר אחרת, כל ביקורת מטעם רשות כלשהי במסעדה, אשר תגלה ליקוי כלשהו, תצדיק לשיטת התובעים, פינויים המידי של הנתבעים מן הנכס. מובן שציפייה שכזו נוגדת תקנת הציבור, ואין גם להסיק שלכך התכוונו הצדדים שעה שכרתו את ההסכם ביניהם.

70. במילים אחרות, ראיה קונקרטית להפרה בוטה של חוזה שכירות המסדיר מערכת יחסים ארוכת טווח של שנים, המצדיקה סיומו ופינויים של הנתבעים על אתר במסגרת הליך מהיר של תביעה לפינוי מושכר, לא הובאה לפניי. ככל שסבורים התובעים כי יש לסלק ידם של הנתבעים מן הנכס, פתוחה לפנייהם הדרך להגיש תביעה מתאימה במסגרת אחרת, תוך הבאת הראיות הצריכות לעניין מהמוסדות הרשמיים.

טענות למטרדים:

71. התובעים כאמור נסמכים על הוראת סעיף 24 להסכם השכירות המקורי והוראת סעיף 8.13 להסכם השכירות החדש לפיהם התחייבו הנתבעים למנוע מטרדי רעש, ריחות או הפרעה אחרת לשכנים. התובעים הדגישו כי מאחר והם אינם תובעים פיצויים, אלא עותרים לפינוי המושכר, אין הם נדרשים להציג חוות דעת.

72. מעבר לעובדה, שלא מצאתי הצדקה לדין ענייני בעילה של מטרדים ובהיקף הנטען במסגרת תביעה לפינוי מושכר, צודקים הנתבעים, לכל הפחות, שעל התובעים הנטל להראות לבית-המשפט בבירור כי מתקיימים מטרדים חריגים, שאינם קלי ערך (ראו: ע"א 44/76 אתא חברה לטכסטיל בע"מ נ' שורץ, פ"ד ל(3) 785 (1976)). הדברים נכונים גם אילו נידונה תביעה זו במסגרת המתאימה. בין אם הדברים יובאו במסגרת חוות דעת (מדידות של ריח, רעש וכו'), ובין אם לאו, על הטוען למטרד הנטל להראות את היקפו. אין לפני בית-המשפט תביעה קונקרטית של התובעים, או העדים שהצהירו מטעם התובעים, אלא טענות כלליות, אשר לגופו של עניין לא מצאתי בהן ממש; זאת נאמר על רקע העובדה שהמסעדה פועלת באותה מתכונת משך שנים, ולא שוכנעתי כי השתנה דבר בתקופה האחרונה. הנטל להוכיח את הטענה כי פעילות המסעדה גדלה באופן ניכר לעת הזו, לאחר תקופת ה"קורונה" כנטען על ידי התובעים, עד כדי שנוצר בשל כך מטרד חריג בהיקפו, רובץ עליהם. לא הובאו ראיות כאלו לפניי חרף טענות שונות שקיים בידי התובעים תיעוד בעניין המטרדים השונים אליהם הפנו.

73. לצורך הוכחת טענותיהם אלו הביאו את תצהיריהם של העדים מר גלעד אמיר, מר שלמה ברנד ומר גלעד רפאל, אלא שתצהירו של גלעד הוצא מהתיק, כאמור, בשל אי התייצבותו לדין ההוכחות. לאחר שהתרשמתי מתצהירים אלו ומן העדויות לפניי, שוכנעתי כי עדויות אלו מעלות מעבר לחשש סביר כי הן "הוזמנו" לצורך ההליך, ואין בהן לתמוך בטענה כי קיים מטרד מוחשי ואמיתי.

74. מר שלמה ברנד הצהיר כי הוא ומשפחתו מתגוררים בסמיכות למסעדה, המצויה קרוב לסלון וחדרי השינה בדירתו. ברנד הצהיר כי בעלי המסעדה אינם דואגים לתפעל אותה על פי ההוראות, כך שיימנע זיהום סביבתי של ריח, פיח, רעש וריחות. העד הצהיר, כי אין במסעדה מנדף, וכי הארובה הבנויה בה אינה תקנית, באופן הגורם לכניסת ריחות ופיח לביתו של העד. עוד הצהיר העד, בין היתר, כי משאיות שמגיעות למסעדה ופורקות סחורות



עושות זאת בשעות הבוקר המוקדמות תוך עשיית רעש, וכן כי פחי האשפה של המסעדה אינם מפונים כראוי.

75. מר גלעד רפאל הצהיר כי הינו מתגורר בבית פרטי, וכי במשך רוב ימות השבוע עולה ריח מפחי האשפה שבחלק הצפוני של נחלת התובעים, וכי הוא סובל מריח בלתי נסבל של שאריות בשר. לפיכך ביקש מהתובעים לדאוג לפינוי הפחים לקדמת הרחוב, אף ללא הועיל. כן הצהיר העד בין היתר כי פיח נפלט מארובת המסעדה ישירות לביתו. כן הצהיר כי המסעדה מפעילה בימי שני בשעות הבוקר ועד למוצאי שבת בערב גריל פחמים אשר פולט עשן.

76. העד יניב שוורץ, בנם של התובעים, הצהיר כי מצב פחי האשפה במסעדה הינו רע, וכי ביקש מבעלי המסעדה לפנותם לקדמת הרחוב. עוד הצהיר העד בין היתר, כי ספקי הסחורות של המסעדה פורקים את מרכולתם בשעות הבוקר (03:30, 05:00), דבר הפוגע באיכות השינה שלו ושל משפחתו. כן הצהיר העד על הריחות והעשן מגריל הפחמים.

77. גרטופסקי מטעם הנתבעים מצדו הצהיר כי המבנה הושכר לשימוש כמסעדה בשטח של 200 מ"ר. העד הצהיר כי המסעדה מופעלת על ידו כ-10 שנים ולפני כן משך 14 שנים, כאשר משך 24 שנים במצטבר הופעלו מסעדות אחרות על ידי התובעים. לפיכך, לגרסת העד, אין לקבל טענות בעניין מטרד. העד הצהיר כי מדובר במסעדת יוקרה ל-60 סועדים, ולא מקום סואן ובפרט כי המסעדה לא שינתה את דרך פעולתה משך השנים. העד צירף סרטונים המלמדים לשיטתו כי סביבת המסעדה פסטורלית ושקטה למעט רעש ציוץ ציפורים. כן הצהיר העד שיש חומה גבוהה המבודדת את המסעדה מסביבתה.

78. מר גרטופסקי הצהיר בין היתר כי השכנים לעיל אשר הגישו תצהירים מטעם התובעים התגוררו גם קודם במקום זמן רב, כשהמסעדה הייתה פעילה. אף שמדובר ביישוב קטן, העד הצהיר כי אינו מכיר את העדים, למעט שלמה ברנד, שהינו קרוב של התובעים שבשלב מסוים התלווה לתובע על מנת להציג את המסעדה לפני אורחים שונים. בכל מקרה העד הצהיר שאיש לא פנה אליו במשך 10 שנים בעניין כלשהו למעט פניה אחת של מר אמיר גלעד באפריל 2022, בטענה שחש עשן לאחר הקמת מרפסת בביתו, וביקש סיוע ולא בצורה של תלונה על מטרד. עד זה כאמור לא העיד לפניו ותצהירו הוצא מהתיק.

79. העד גרטופסקי צירף לתצהירו תצלום אוויר בעניין מיקום המסעדה יחסית למיקומי השכנים. גרטופסקי שב והצהיר כי יניב שוורץ, בנם של התובעים, הוא "מקור הצרה", והוא אשר מבקש לפנות את הנתבעים מהמקום כדי להגדיל שם את עסקיו. גרטופסקי הצהיר כי בשלב כלשהו סיפר לו התובע על הלחצים שהבן מפעיל להשתלט על שטח המושכר כדי להקים עסקים.

80. גרטופסקי הפנה לסעיף 4.6 להסכם החדש, שם התובעים הצהירו כי למיטב ידיעתם לשכנים אין טענות כלשהן, וכן הדגיש שהתובעים שיירו באותה הזדמנות לנתבעים תקופת שימוש במסעדה שהינה לא פחותה מ-8 שנים.



81. לגופם של מטרדים התייחס העד גרטופסקי לטענות בעניין פריקת סחורות בשעות הלילה. בהקשר זה הצהיר, כי אין למסעדה ספקים שמביאים סחורה בשעות הנטענות. לפי העד, הספקים מגיעים בשעות כשהצוות נמצא במקום החל מהשעה 08:00 בבוקר.

82. לעניין הטענה לאי פינוי פחי אשפה, הצהיר גרטופסקי הפחים ממוקמים באותו מקום מאז תחילת פעילות המסעדה, ובעניין זה צירף תמונה מ"גוגל" מלפני 10 שנים. העד הצהיר כי עסקין פחי אשפה ירוקים, סטנדרטיים כשעובדי המסעדה מקפידים לשמור על הניקיון. פינוי הפחים נעשה על ידי הרשות המקומית פעמיים בשבוע.

83. לטענת העד, התובעים לא עמדו בהתחייבותם לפי סעיף 4.4.3 להסכם; היה עליהם לסלול שביל גישה ואז ניתן יהיה להעלות את פחי האשפה מחוץ לנחלה.

84. באשר לטענות לריח והפעלת גריל, גרטופסקי הצהיר כי במקום קיים "ג'וספר", תנור פחמים ספרדי בגודל תנור ביתי מזה 8 שנים. העד הצהיר כי התנור מופעל לא ברציפות אלא בימי הפעילות של המסעדה, רביעי עד שבת. לפי העד, עקב מעברו של יניב לבית שבו התגוררו הוריו וכנראה בשל טענות לעשן, יזמו התובעים התקנת ארובה במושכר ומימנו התקנתה בגובה של 10 מטרים ובהתאם לאישורים מהרשות המקומית, כשלא הייתה לנתבעים נגיעה לדבר. הדבר נעשה בשליטת התובעים; הנתבעים לפניו משורת הדין הסכימו לחבר את המנדף במסעדה לארובה החדשה שהתקין התובע מס' 1. הסכם השכירות החדש נחתם לאחר התקנת הארובה. הטענות לאי הפעלת הארובה לפי התקנות, הינן טענות סרק, כי התובעים הם שביצעו את ההתקנה.

85. לטענת העד, שנים מבקשים הנתבעים להתקין מערכת מפוחים ומנדפים, אבל אפשר לעשות זאת רק אחרי שהתובעים יחליפו את תקרת המושכר, שהינה תקרת פח במצב רעוע, והם מחויבים לכך על פי דרישות משרד הבריאות, והתחייבותם בהסכם השכירות. לטענת העד, התובעים מבקשים לפטור עצמם ממחויבות זו על ידי העלאת טענות למטרדים. העד הוסיף כי התובעים ביקשו להתיש את הנתבעים בכל מיני פעולות כגון הפצת שמועות שהמסעדה מפסיקה את פעילותה.

86. התובע עומת עם העובדה שחתם על ההסכם העדכני ביוני 2021, ואף הופנה להוראת סעיף 4.6 שם לפיה כביכול ידוע לו שאין לשכנים טענות כלשהן. בהקשר זה השיב העד כי במועד חתימת ההסכם, לא היו מטרדים כפי שישנם כעת: **"במועד שאתה מדבר עליו יוני 2021 לא היה מטרד כמו שהוא התחיל לפני חצי שנה"** (עמ' 5, שורה 15).

87. **לא מצאתי תשובה זו מניחה את הדעת**, משעה שהמסעדה לכל הדעות מתקיימת תקופה של שנים, ולא הובאה לפניי חוות דעת על כך שהשתנה דבר בפעילותה, בכל הקשור לריח או רעש בלתי סבירים וכיו"ב. גם אילו היה ממש בגרסאות העדים שהובאו מטעם התובעים, במישור היחסים שבין התובעים לנתבעים, נטלו על עצמם התובעים רק לאחרונה את המחויבות כי אין לשכנים כל טענה בדבר הפעלת המסעדה.



88. באשר לטענות לזיהום סביבתי נשאל התובע על מה מבוססות טענותיו ומדוע לא גיבה אותן בחוות דעת מתאימה ובמידות ועל כך השיב: **"אני יכול רק להביע את דעתי על נושא זה שהשכנים מתלוננים על עשן וזה מפריע להם ולבן שלי יש בעיה עם נשימות ואסטמה, בני היחיד יניב"** (עמ' 5, שורות 22-26). העד לא ידע להשיב בבירור מדוע לא תמך תביעתו בחוות הדעת מדידת רעש. כן לא ידע להשיב מדוע לא צורפו ראיות של ממש בעניין טענותיו לפריקת משאיות בשלוש לפנות בוקר, והשיב כי לא הספיק: **"עד שהתלבשתי ויצאתי הם כבר לא היו"** (ראו תשובותיו בעמ' 5, שורות 27-34).

89. העד ברנד בעדותו הקצרה יחסית נשאל מדוע לא צירף ראיות בעניין טענותיו לעשן ורעש, ולא ניתנה תשובה המניחה את הדעת, אלא תשובה כללית כי **"התמונה חיה וקיימת כל הזמן"** (עמ' 7, שורה 5). העד גלעד רפאל נשאל גם הוא מדוע לא תיעד את הדברים להם טען והעלה טענות כלליות ללא תימוכין: **"המקום הזה מלכתחילה מפריע לנו כל הזמן... המסעדה מפריעה לנו כל הזמן ברעש..."** (עמ' 7, שורות 27-34).

90. מלבד טענותיהם הכלליות של העדים, אשר מקומן להתברר בתביעות נפרדות שזכותם להגיש, ככל שימצאו לנכון, לא מצאתי כל עדיפות בהסבריהם על פני גרסתו של גרטופסקי לפניי, **שכן בתחושותיהם הסובייקטיביות של התובעים והעדים מטעמים אין סגי לשם מתן סעד של פינוי.**

91. **בנסיבות אלו, ומשלא הובאה לפניי כל ראייה בעניין, אני דוחה טענות התובעים למטרדים.**

92. המסקנה המתבקשת מן הראיות והעדויות שהביאו לפניי התובעים, כי בקשתם לסלק את הנתבעים מן הנכס בכל דרך ובכל טענה אפשרית, שאין בה ממש.

93. להמחשת הדברים אומר כי התובעים הפנו את בית-המשפט לדברים אשר נפסקו במסגרת ע"א (ת"א) 45755-10-17 **אוליר מסחר ותעשיות בע"מ נ' פלוני** (אסיר) (פורסם נבו, 02.06.2019), אשר בינם למקרה שלפניי אין דבר וחצי דבר. אותו מקרה עסק בבעלת דירה אשר השוכר החזיק בה בהתאם להוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972. בעלת הדירה ביקשה לפנותו מחמת שימוש בדירה למטרה פלילית של ביצוע עבירות מין כלפי קטינים בדירה ובית-המשפט בקבלו את הערעור על פסיקת בית-משפט השלום, נעתר לתביעת הפינוי. הליך זה לא נוהל כתביעה לפינוי מושכר אלא מכוח חוק אחר וייחודי, אשר אינו מוחל על פי רוב על החוזים בימינו, ובהכרח אין כל קשר בינו לבין החוזה של הצדדים שלפניי. כן, אין לגזור מהתנהגות פלילית בדירה לטענות שהובאו לפניי כאן.

94. משלא מצאתי לקבל את התביעה, אין עוד תוחלת לבקשת התובעים למתן צו מניעה ובנסיבות העניין **הצו כפי שניתן ביום 10.01.2023 מבוסל**. מכל מקום, לאחר שבחנתי טענות הצדדים בהקשר זה לעניין התקנת המנדף, וככל שסבורים התובעים כי הנתבעים פעלו שלא כדין במושכר, שמורה להם הזכות להגיש כל הליך מתאים אחר. ממילא, בהתאם לתקנות, בית-המשפט לא ייתן במסגרת תובענה מסוג זה כל סעד, זולת סעד של פינוי מושכר (ראו: תקנה 81 (א) לתקנות סדר הדין האזרחי).



95. אשר על כן, נוכח כל המפורט לעיל דין התביעה להידחות.

96. בנסיבות העניין ונוכח הדברים שפורטו בפתח הכרעתי, אני מחייבת את הנתבעים בהוצאות משפט בסך של 15,000 ₪ אשר ישולמו תוך 30 ימים מהיום.

זכות ערעור כחוק.

המזכירות תמציא עותק מפסק-הדין לצדדים.

ניתן היום, ט"ו שבט תשפ"ג, 06 פברואר 2023, בהעדר
הצדדים.