



ת"פ 1745/07/22 - גרוזלם גרסי בע"מ נגד טרקלין אולמות ואירועים בע"מ

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 1745-07-22 גרוזלם גרסי בעמ נ' טרקלין אולמות ואירועים בע"מ

בפני	כבוד השופט, סגן הנשיא אורן סילברמן
תובעת	גרוזלם גרסי בע"מ
נגד	
נתבעת	טרקלין אולמות ואירועים בע"מ
פסק דין	

1. עסקין בתביעה לפינוי מושכר בהתאם להוראות תקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט - 2018.

טענות הצדדים

כתב התביעה

2. התובעת בעלת הזכויות בנכס מקרקעין בשטח של 1,085 מ"ר הממוקם ברחוב בית הדפוס 13-15 בירושלים, הידוע כגוש 30262 חלקה 151 וגוש 30261 חלקה 141 (להלן: "הנכס" או "המושכר"). בין הצדדים נחתמו שני הסכמי שכירות ביחס לנכס, האחד ביום 5.5.2011 בנוגע לקומה ב' בנכס, והשני ביום 30.3.2014 בנוגע לקומה א' בנכס. על פי ההסכם הראשון, שכרה הנתבעת מהתובעת את קומה ב' בתמורה לתשלום דמי שכירות חודשיים בסך של 63,000 ₪ שיוצמדו למדד המחירים לצרכן. בהתאם להסכם השני, שכרה הנתבעת את קומה א' בנכס בתמורה לתשלום דמי שכירות חודשיים בסך של 60,000 ₪ לחודש בשנה הראשונה ו- 65,000 ₪ לחודש החל מהשנה השנייה, אשר יעודכנו אחת לשנה בהתאם למדד. התובעת טענה שהנתבעת הפרה את הסכם השכירות הפרה יסודית כאשר לא עמדה בתשלום דמי השכירות כמתחייב ואף ביטלה המחאות שמסרה לתובעת עבור תשלום דמי השכירות. ביטול המחאות כך נטען, נעשה בטענת קיזוז, אף שהדבר מנוגד לקבוע בהסכם בין הצדדים.

3. התובעת טענה שבשל הקשיים הכלכליים אליהם נקלעה הנתבעת בעקבות מגפת הקורונה, היא הציעה לנתבעת הצעות נדיבות שכללו הנחות וויתורים בשווי מאות אלפי שקלים. כך הסכימה התובעת לוותר על דמי שכירות בגובה של 128,000 ₪ עבור חודשים אפריל- מאי 2020 ונאותה לבקשת הנתבעת לגבות רק מחצית מדמי השכירות עבור חודשים יוני- דצמבר 2020. הסדר זה אף הוארך לבקשת הנתבעת עד לחודש מאי 2021. אולם, הנתבעת לא עמדה עם בהסדר התשלומים המקל. התובעת טענה שמאחר שהממשלה אישרה באותו שלב לשוב ולערוך אירועים התחייבה הנתבעת להשיב לה את דמי השכירות המלאים עבור



חודשים מרץ- אפריל 2021, קרי- 128,000 ₪. אולם התשלום הנ"ל לא הוסדר ולנתבעת נותר חוב בסך של 8,000 ₪.

4. התובעת טענה שהצדדים הגיעו להסכם פשרה במסגרת הליך קודם בניהם (ת"א 56018-05-17), במסגרתו נאותה התובעת להשתתף בעלות שיפוץ במושכר בסכום נמוך משמעותית מהסכום אותו דרשה הנתבעת. עוד טענה התובעת, שמתוך רצון להמשיך שיתוף פעולה בין הצדדים ואף שהיא אינה מחויבת לכך, היא הסכימה לשאת בעלות 50% מתיקון הנזילה בגג בסך 25,000 ₪ כאשר סכום זה ישולם באמצעות קיזוז דמי השכירות לחודשים מרץ- אפריל 2022 לאחר מחיקת החוב הקיים. הנתבעת הפרה את ההסכם באופן יסודי כשביטלה שתי המחאות עבור דמי השכירות לחודשים מרץ- אפריל 2022 בסך מצטבר של 30,000 ₪.

5. התובעת טענה שמלבד ההפרה הבוטה באי תשלום חוב השכירות, מפרה הנתבעת את ההסכם בדרכים נוספות באופן שמצדיק את פינויה. נטען שהנתבעת מפעילה את עסקיה במושכר ללא רישיון עסק בתוקף בניגוד להוראות סעיפים 10(ה) ו- 28 להסכם השכירות. עוד נטען, שהנתבעת קיימה אירועים בשטחים המשותפים החיצוניים בניגוד להסכם, ושהמושכר מלוכלך ומזוהם באופן היוצר מטרד של ממש ונזק תדמיתי של התובעת מול שוכרים אחרים במתחם. הנתבעת אפשרה שימוש בשירותים אשר היו על סף קריסה ובכך סיכנה חיי אדם. גם צירופו של מר גפנר לשירותיה של הנתבעת נעשה בניגוד להוראות ההסכם הקובעות שבמשך תקופת השכירות לא תהא הנתבעת רשאית לקבל שותפים חדשים או להעביר זכויות לשותפים חדשים ללא אישור התובעת.

כתב ההגנה

6. הנתבעת טענה כי התביעה הוגשה תוך שימוש לרעה בהליכי משפט ומתוך ניסיון של התובעת לחמוק מחובותיה כלפי הנתבעת. התביעה היא בגדר "הקדמת תרופה למכה" לאחר שהנתבעת פנתה לתובעת בדרישה לשאת בעלויות תיקון פגמים במבנה בהתאם להסכם בין הצדדים, וסורבה. הנתבעת טענה כי התביעה הוגשה בשיהוי והתובעת מנועה מלטעון לגבי "הפרות" עליהן ידעה והבליגה משך זמן רב. עוד התבקשה, גם בבקשה נפרדת, העברת התובענה למסלול דיון רגיל.

7. הנתבעת לא הפרה את התחייבויותיה הכספיות או האחרות בהתאם להסכם, אלא התובעת היא שהפרה וממשיכה להפר את ההסכם בין הצדדים. החוב הנטען עומד על סך של 8,000 ₪ בלבד, הוא סכום זניח ביחס לדמי השכירות שמשלמת כל חודש התובעת לנתבעת. ממילא לנתבעת אין כל חוב כלפי התובעת וסכום החוב הנטען הוא בטל בשישים ביחס לסכומים שחייבת התובעת להשיב לנתבעת עבור תיקון מעלית המשא, חידוש הגג ותיקוני הצנרות המגיעים לסכום למעל מיליון שקלים. הנתבעת הכחישה את החוב וטענה בהקשר זה כאשר הצדדים הסכימו על תשלום של 120,000 ₪ (לעומת 128,000 ₪) שישולמו ב- 8 תשלומים שווים, על כן, לא קיים חוב בסך של 8,000 ₪.



8. הנתבעת טענה שהיא הפעילה את המושכר עם רישיון עסק בתוקף והכחישה את הטענות לעניין אי שמירה על ניקיון המושכר או הטרדת השכנים. לטענתה, מר גפנר אינו שותף אלא שימש כמנהל תפעול שוטף במושכר והשימוש בשטחים המשותפים נעשה באופן חד פעמי למשך חצי שעה בלבד. עוד נטען, שהאחריות על קיומם של שירותים מסוכנים על סף קריסה מוטלת במלואה על התובעת בהיותה המשכירה.

9. ביטול שתי ההמחאות בעבור דמי השכירות נעשה לאחר שהצדדים הסכימו על גובה הסכום בו תישא התובעת לצורך תיקון הגג. גם לאחר ביטול ההמחאות על פי נטען, נותרה התובעת חייבת לנתבעת סך של 3,750 ₪ עבור התיקון. נטען כי נציג התובעת חזר בו בהמשך מהסכמה זו אולם ממילא לא נדרשת הסכמה כאמור שעה שעל פי ההסכם חייבת התובעת לשאת במלוא עלות התיקון. עוד נטען שהתובעת מנועה מלטעון שהנתבעת אינה רשאית לקזז כספים מדמי השכירות שעה שהיא הסכימה לכך במפורש.

עיקרי הטיעון

10. התובעת הגישה עיקרי טיעון במסגרתם התייחסה לטענות הנתבעת בכתב ההגנה. לטענתה, רבות מטענות כתב ההגנה חורגות מגדרי תביעה זו שעניינה פינוי מושכר - כך למשל טענות הנתבעת לעניין מצבו של המושכר והנזקים שנגרמו לה. התובעת טענה שאין הצדקה להעברת התביעה לדון בסדר דין רגיל, כאשר כלל הטענות הכספיות של הצדדים יכולות להתברר בהליך נפרד ובמנותק משאלת הפינוי. עוד נטען שהנתבעת מאשרת בהגנתה שלא שילמה את דמי השכירות במלואם עבור חודשים מרץ-אפריל 2021, אף שלא קיימת זכות קיזוז בהתאם להסכמי השכירות. התובעת הכחישה את טענות הנתבעת לגבי "הסכמות מאוחרות" שבשלה כביכול בוצע קיזוז. לטענתה, הצעתה לשיפוץ הגג ניתנה מלפנים משורת הדין כאשר התובעת הסכימה לכל היותר להפחית את חובות הנתבעת מסכום ההשתתפות. התובעת טענה שהצעתה לא כללה זכות קיזוז מצד הנתבעת, וממילא הנתבעת דחתה את ההצעה ולכן לא יכולה להיבנות מאותן הסכמות כדי להצדיק את הפרותיה. התובעת טענה שהנתבעת הכירה בחוב בסך 8,000 ₪ עבור דמי שכירות וטענותיה שאין חוב כאמור, עומדות בניגוד לדבריה והתנהלותה מזמן אמת. עוד נטען, שהנתבעת אישרה שמשך תקופות מסוימות פעלה ללא רישיון עסק באחד מהאולמות ושהיא עושה שימוש קלוקל במושכר ובסביבתו באופן המהווה מטרד של ממש. התובעת טענה בנוסף שיש לדחות את טענות הנתבעת לפיהן יש להטיל על התובעת אחריות לסיכונים שהיא יוצרת - הנתבעת ידעה על מפגע שירותי הנשים, לא טיפלה בו ולא הודיעה על כך לתובעת. עם גילוי המפגע, הוא טופל מידית וכך גם התקרה הדקורטיבית, שנבדקה על ידי מהנדס מטעם התובעת ונמצא שהיא אינה מסוכנת. התובעת טענה כי נוכח התנהלותו של מר גפנר מולה, נוצר לכל הפחות מצג לפיו הוא מתפקד כשותף. כל אחת מההפרות החמורות שביצעה הנתבעת מצדיקות את פינויה בפני עצמה, ומקל וחומר משקלן המצטבר.

11. הנתבעת הגישה עיקרי טיעון בהם שבה וטענה כי התובעת היא זו שמפרה את הסכם השכירות בין הצדדים ופועלת בניגוד להסכם הפשרה מיום 20.2.2019, באופן שמזכה את הנתבעת בסעד של איכפה. התובעת לא סיפקה מענה לטענות ההגנה במסגרת עיקרי הטיעון שהגישה ויש לדחות את ניסיונה להתנער מאחריות לתיקון פגמים שמקורם במבנה. טענותיה של התובעת לעניין קיומו של "חוב" מופרכות שעה שנציג הנתבעת



מר נאור ומנכ"ל התובעת- מר מיקי צוויג, הסכימו על הסדר תשלום בסך של 120,000 ₪ שישולם ב-8 תשלומים שווים. אף אם מדובר היה בהסכמה שניתנה ע"י המנכ"ל ב"טעות", הרי שהיא מחייבת את התובעת, והנתבעת הייתה רשאית להסתמך עליה. הנתבעת טענה שביטול ההמחאות בגין דמי השכירות נעשה גם הוא בהתאם להסכמה עם מנכ"ל התובעת, ואף אם התובעת לשיטתה הסכימה להפחתה של 25,000 ₪ בלבד, הרי שנותר סכום זעום להשלמת דמי השכירות שאינו מקנה לה סעד של פינוי. הסכמה מאוחרת במהלך תקופת הסכם גוברת על הסעיף שאוסר קיזוז בהסכם. הנתבעת טענה שהתובעת לא התייחסה לטענותיה לענין שימוש לרעה בהליכי משפט, שיהיו ומניעות מאחר שאין בפיה טענות ראיות למול טענות הסף הבסיסיות האלה. אין לאפשר לתובעת פינוי המושכר בשל הפרות כביכול, עת ידעה, קיבלה והבליגה במשך תקופות ארוכות על "הפרות" אלה. הנתבעת שבה וטעה כי יש להעביר את התביעה לסדר דין רגיל.

12. ביום 30.10.22 התקיים דיון בתובענה כאשר המצהירים מטעם הצדדים נחקרו נגדית והצדדים סיכמו טענותיהם. בפתח הדיון דחיתי את בקשת הנתבעת להעברת הדיון בתובענה לסדר דין רגיל.

דין והכרעה

13. לאחר ששקלתי את טיעוני הצדדים דין התביעה להתקבל.

14. הוכח כי הנתבעת ביטלה, באופן חד צדדי וללא הסכמה, 2 המחאות על סך של 15,000 ₪, שניתנו עבור תשלום דמי שכירות. עולה כי הביטול נעשה בגין טענת קיזוז עבור תיקונים. דא עקא, בהתאם להוראות ההסכם הנתבעת איננה זכאית לקזז את הסכומים האמורים (ר' סעיף 23 להסכם וכן עמוד 10 שורה 36). הנתבעת גם מחויבת בתשלום דמי השכירות ונקבע כי איחור מהווה הפרה יסודית (סעיף 19 להסכם).

15. בהקשר זה יש לדחות את טענות הנתבעת - לא הוכחה קיומה של הסכמה לקיזוז מטעם נציג התובעת. להפך, הוכח כי עלתה הצעה ע"י נציג התובעת, אף שהצעה זו קיבלה את אישורו של מר גפנר, היא בהמשך נדחתה ע"י מר אליהו. התובעת התריעה, באמצעות מנהלה, כי מדובר בהפרה ואף על פי כן, באופן מכוון ומתריס, תוך הפניה לנקיטת הליך משפטי, בחרה הנתבעת לפעול כפי שפעלה (ר' התכתבות הצדדים בנספחים 79-80 לכתב התביעה). טענת הנתבעת מסתמכת על הסכמה בעל פה (אל מול מר אליהו) וכנגד התכתבויות בכתב. אולם, הסכמה זו לא הוכחה, גם לא הסכמה נטענת בהתכתבות וואטסאפ (עמוד 10 שורות 6-22). מכל מקום, לאור ההתכתבויות שבין הצדדים הנתבעת איננה יכולה להסתמך על הסכמה מוקדמת שהיא הפרה ופעלה בניגוד גמור לה.

16. מדובר בפגיעה יסודית ובסיסית באמון בעל הנכס, ובניגוד גמור להוראות הסכם, בלב חיובי הנתבעת. ויודגש, אין מדובר רק באי תשלום אלא בביטול ההמחאות שנמסרו לטובת תשלום דמי שכירות (עמוד 10 שורות 1-4, 23-24).



17. גם אם היתה הסכמה להפחתת סכומים בגין העבודות הנטענות, אף בסכום מופחת, הרי שהפעולה בביטול ההמחאות לתשלום דמי שכירות היתה חד צדדית ומכוונת וכשלעצמה מהווה הפרה יסודית, פגיעה באמון ושבר משמעותי במערכת היחסים.

18. הדברים אמורים בפרט כאשר לוחות הזמנים אינם תומכים בטענות מר אליהו בעדותו - חלופת המיילים היתה בפרקי זמן של דקות! כיצד יכול היה בכלל להיגרם "ברוך כספי" בפרק זמן שכזה?! (עמוד 10 שורות 22-33), אפילו בפרק זמן של שעותיים כטענתו (עמוד 11 שורות 4-7).

19. ויודגש, בסופו של דבר גם מר אליהו מודה בעדותו כי לא היתה כל הסכמה לקיזוז בעת ביטול ההמחאות באופן חד צדדי - "ברור לי שבאותו רגע הוא לא הסכים" (עמוד 11 שורה 4). מדובר, אם כן, בהפרה ברורה ומכוונת.

20. מר גפנר לא הובא לעדות מטעם הנתבעת להוכחת טענתה לגבי ההסכמה הבסיסית בינו לבין נציג התובעת, כפי שעולה מההתכתבות כאמור בהן אישר את הצעת התובעת ממנה חזרה הנתבעת בהמשך, וגם מעדויות הצדדים לפיהן מול מר גפנר ניהל נציג התובעת את נושא התיקונים (ר' עדות נציג התובעת בעמוד 4 שורות 14-18 ועדות מר אליהו בעמוד 9 שורות 23-26). עדות נציג התובעת רלבנטית בהקשר גם לגבי גורם הנזילה, המוטל לכתפה של הנתבעת - כסאות שהונחו על גבי הגג ובהתאם באחריותה.

21. אי העדת מר גפנר מטעם הנתבעת משמעותית, והדבר פועל לחובתה כאשר לא ניתן כל הסבר לאי העדתו. ניתן בהקשר זה להסיק מסקנה עובדתית כי עדותו של מר גפנר היתה מבססת את טענת התובעת כי הנתבעת היא זו אשר חזרה בה מהסכמה קודמת, פעלה חד צדדית והיא גם גורם הנזק לאיטום בהתאם לעדות נציג התובעת (ר' (ע"א 548/78 שרון נ' לוי פ"ד"י לה (1) 760, 736 ועל הלכה זו רע"א 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בע"מ נ' טלקאר בע"מ פ"ד מד (4) 595, ע"א 2273/90 לימה חברה ישראלית לתעשיות כימיות בע"מ נ' פרץ רוזנברג ואח' פ"ד מז (2) 606, ע"א 9656/05 שורץ נ' רמנוף (27.07.08) וכן ע"א 465/88 הבנק למימון ולסחר בע"מ נ' מתתיהו פ"ד מה (4) 651).

22. ממילא הנתבעת לא הביאה ראיה כלשהי לעבודות שבוצעו, חיוניותם, עלותם, הגורם לנזק והאחריות להן - הקבלן לא הובא וגם לא כל חוות דעת או ראיה אחרת. לא הוכח התשלום הנטען, וכאמור, גם מר גפנר שטיפל בסוגיה מטעם הנתבעת, לא הובא לעדות.

23. הדברים נכונים גם בהתייחס לחוב דמי שכירות בסך של 8,000 ₪ - ראשית, כאמור, מר גפנר אישר בכתב את החוב והוא לא הובא לעדות. שנית, הוכח ע"י התובעת מקור החוב האמור (סעיפים 25-26 לכתב התביעה). שלישית, מקובלת עלי גם גרסת התובעת בדבר הטעות בחלוקת תשלומים עליה מנסה הנתבעת להיבנות (נספח 1 לכתב ההגנה). חישוב פשוט, שהנתונים לגביו אינם שניים במחלוקת, מביא לחוב הנטען. לדידי, עצם הכחשת החוב ע"י הנתבעת מהווה חוסר תום לב, בפרט לאור עדות מר אליהו (עמוד 8 שורה



25 עד עמוד 9 שורה 2 ובהמשך עמוד 9 שורות 21-22). בהקשר זה יש לדחות גם את טענת מר אליהו כי יש לפטור את הנתבעת משתלום דמי שכירות לאחר הסרת מגבלות הקורונה (עמוד 9 שורות 8-11). רביעית, גם בהתכתבות אליה הפניתי לעיל לא מוכחש החוב האמור, גם ע"י מר אליהו, וללא הסבר מניח את הדעת (עמוד 9 שורות 15-17 ובהמשך 27-34). חמישית, נציג התובעת לא נשאל כל שאלה בנוגע לחוב דמי השכירות בהקשר זה ועל כן גרסתו בעינה עומדת והיא גם מקובלת עלי כאמור.

24. אומנם, בסופו של יום החוב הכספי, לשיטת התובעת, הינו 38,000 ₪ (עמוד 6 שורות 32-33). אומנם, מדובר בסכום פעוט יחסית ביחס לדמי השכירות המשולמים. אולם, ההתנהלות והביטול החד צדדי, הם המכריעים, בפרט כאשר הנתבעת היא זו אשר חזרה בה מהסכמות.

25. לא יכולה להיות מחלוקת כי לאורך שנים לא היה בידי הנתבעת רישיון עסק לניהול האולמות (עמוד 7 שורות 21-22 ובהמשך 30-32). גם את הטענה כי ההליך היה "בטיפול", וכך מתנהלים הדברים יש לדחות שעה שהוגש כתב אישום כנגד הנתבעת והיא הורשעה בעניין (רע"ס 3314-09-19 ורע"ס 8078-09-19 פסק דין מיום 22.11.21 ועמוד 8 שורות 11-12). אין מחלוקת כי הנטל הוא על הנתבעת לקבל רישיון עסק (עמוד 8 שורות 19-22).

26. מנגד, לא יכולה להיות מחלוקת, לאור כתב ההגנה (נספח 10), כי כיום קיים רישיון עסק.

27. לו הפרה זו היתה עומדת לבדה מקובלת עלי טענת הנתבעת כי לא היה בה להצדיק קבלת התביעה כל עוד רישיון העסק בתוקף, ודאי לאור התנהלות התובעת לאורך השנים (עמוד 6 שורות 14-16). אולם, ההפרה המצטברת בהקשר זה מצטרפת להתנהלות החד צדדית של הנתבעת ומהווה הצדק נוסף לקבלת התביעה.

28. הוכח כי הנתבעת מתנהלת באופן חד צדדי ביחס לרכוש המשותף והרחוב ובשימוש באלו לצרכיה. לא הוכחו התמונות שצורפו המתעדות את האמור (ר' עדות מר אליהו בעמוד 11 שורות 14-23). שוב, גם בהקשר זה, אף שמדובר בהפרה של הוראת סעיף 10 הסכם, היא איננה מצדיקה כשלעצמה סילוק ידה. אולם, גם היא מצטברת להפרות האחרות, החד צדדיות, ולהתנהלות הכוללת של הנתבעת אל מול התובעת.

29. לאור האמור, כאשר הנתבעת הפרה את הסכם השכירות בהתנהלות חד צדדית, ביטול המחאות, אי תשלום דמי שכירות, ובהפרות משניות נוספות, שאינן מאפשרות את המשך מערכת היחסים שבין הצדדים, יש להורות על פינוי המושכר. לדידי אין נפקא מינה לשאלה מהו גובה החוב כאשר זה נוצר, בעיקר, עקב ביטול המחאות כאמור.

30. טענות הנתבעת בגין הפרות או חובות של התובעת כלפיה צריכות להתברר במסגרת ההליך המתאים,



בפרט כאשר מדובר, למעשה, בטענות כספיות. לצורך הליך זה, אין בהן להשליך בדבר.

31. טענת הנתבעת כי בידה תקופת אופציה נוספת, מעבר לזו הנוכחית, בעייתית (ר' עמוד 12 שורות 23-34) - טענות הנתבעת אינן עולות מלשון ההסכם ולא ניתן, בעסקה כלכלית משמעותית, לבסס תקופת אופציה נוספת של 5 שנים רק על המילה "וכיו"ב" לבדה, ודאי לאור נוסח הסעיף כולו (המתייחס אך ל-"תקופת שכירות נוספת"), וכאשר מדובר בתיקון אשר אף "גורס" את תאריך תום השכירות שאינו במחלוקת (ר' סעיף 4 להסכם). אולם, לאור מהות ההליך שבפניי וקבלת התביעה בגין ההפרות הקיימות, ממילא אינני נדרש להכריע בהקשר זה.

טענות תביעה נוספות

32. למען הסר הטוב, נתייחס לטענות תביעה נוספות שעלו.

33. אינני סבור כי עריכת חופה אחת בחניה, וזו הטענה שהוכחה, מהווה הפרה של הסכם השכירות המצדיקה עתה פינוי, מה גם שהדבר נעשה בתקופת הקורונה והופסק מיד לאחר פניית התובעת (עמוד 11 שורות 29-36).

34. טענות בדבר העברת הבעלות בעסק לא הוכחו ברף הנדרש. נציג הנתבעת לא נחקר בנוגע לטענה שעלתה בעיקרי הטיעון ובסיכומים כי בהיתר הבניה מופיע מר גפנר כבעלים. לא הוצגה כל ראיה אחרת, ולמעשה טענת הנתבעת בהקשר זה לא הופרכה (עמוד 9 שורה 19). נסח רישום של הנתבעת ברשם החברות מלמד כי מדובר בחברה בבעלותו של מר נאור (נספח 2 לכתב התביעה).

35. גם הטענות בדבר ניהול עסק תוך סיכון חיי אדם לא הוכחה ברמה הנדרשת כדי לקבוע כי מדובר בהפרה יסודית המצדיקה פינוי - ראשית, פירוט הטענות בנוגע לחדר השירותים עלו בעיקר במסגרת החקירות הנגדיות בלבד - הטענה כי מדובר היה בתוספת שנבנתה ע"י הנתבעת, באופן לא חוקי וללא הסמכה, לא נטענה במפורש בכתבי הטענות. שנית, הנתבעת תיקנה את הליקויים ללא כל פניה או אזהרה בדבר אחריות הנתבעת לליקוי. הדברים גם עולים מהטענות בסעיפים 42-43 לכתב התביעה, אשר מתייחסים להפרה בעצם השימוש ללא דיווח ולא לטענה כי הנתבעת היא זו אשר בנתה את חדר השירותים. שלישית, עדות נציג התובעת, לפיה היא איננה אחראית לדברים שנעשו ע"י הנתבעת במושכר, איננה משתלבת בהקשר זה עם העובדה כי התיקון נעשה ע"י התובעת והעדר כל דרישה מהנתבעת (עמוד 4 שורות 28-29, עמוד 5 שורות 12-15). רביעית, הטענות לא נתמכו בדבר - לא בתמונה (אף שלכאורה ישנה לאור עמוד 12 שורות 3-4), לא בחוות דעת מומחה, לא בתצהיר אנשי מקצוע שתיקנו את הנטען, ולמעשה אף ללא פירוט מלא של הליקויים. גם מחקירה נגדית של מר אליהו אין בידי התובע להיבנות (עמוד 12 שורה 5). בהעדר ראיה, זמינה לכאורה בהקשר זה, פועל הדבר לחובת התובעת על פי הפסיקה שלעיל.



36. כך אמורים הדברים גם לגבי מדרגות החירום - מעבר לכך שלא הוכח דבר בהקשר זה ומדובר בטענה שעלתה בעדות בלבד (עמוד 5 שורה 3) הרי שהטענה גם נזנחה בסיכומים.

מועד הפינוי

37. מדובר בבית עסק מתנהל - 2 אולמות אירועים, ויש לשקול את הדבר בהתייחס למועד הפינוי.

38. אומנם, טענה בדבר נזק בפינוי נטענה ללא פירוט מלא ורק במסגרת בקשה להעברת הדיון למסלול רגיל. אולם בעדותו התייחס לכך נציג הנתבעת במעט. יש לזכור כי משך שנים מרבית דמי השכירות שולמו והחוב הקיים הוא בשיעור נמוך יחסית, גם לדמי השכירות החודשיים המשולמים. יש לזכור כי מדובר בשכירות המתנהלת לאורך זמן רב. מנגד, ההתייחסות שניתנה בעדות איננה קונקרטית כך שגם לא ניתן לדעת עד לאיזו תקופה קבועים עוד אירועים ומהו היקף ה"נזק" הנטען בשל הפינוי (עמוד 12 שורה 35 עד עמוד 13 שורה 11).

39. בנסיבות אלו, בהעדר ראיה כאמור מטעם הנתבעת, יש הצדקה לדחות את מועד הפינוי לפרק זמן סביר בהתחשב בנסיבות לתקופה של 9 חודשים, קרי, עד ליום 31.07.23.

סיכום

40. לאור כל האמור לעיל אני מקבל את התביעה ומחייב את הנתבעת לפנות את המושכר.

41. מועד הפינוי נדחה ליום 31.07.23.

42. יובהר כי על הנתבעת לעמוד בתקופה האמורה בכל חיוביה על פי ההסכם, ובכלל האמור לעניין ביטוח, רישיון עסק והשימוש במושכר, ולרבות תשלום דמי השכירות במלואם, עד למועד הפינוי כאמור, ללא כל קיזוז. מחדל מלעשות כן יכול להביא לפינוי מידי במסגרת הליך חדש.

43. משעה שההליך התנהל עד תומו והתקבל כאמור, הרי שיש מקום לחייב את הנתבעת בתשלום הוצאות התובעת.

44. אני מביא בחשבון את אשר התנהל בהליך - הגשת כתבי טענות מפורטים האוחזים למעלה ממאה עמודים כולל נספחים, בקשה להעברת דיון לסדר דין רגיל, עיקרי טיעון, דיון הוכחות וסיכומים. יש לשקול את הוראות התקנות לעניין שיעור ההוצאות.



45. אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעת סך של 8,500 ₪ (כולל מע"מ) בגין החזר הוצאות שכ"ט עו"ד וכן סך של 669 ₪ בגין החזר אגרת תביעה. לסכומים יתווספו הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום ועד למועד התשלום בפועל.

46. הליכי ערעור כחוק.

ניתן היום, ו' חשוון תשפ"ג, 31 אוקטובר 2022, בהעדר
הצדדים.