



ת"פ 32459/11/21 - גבריאליים יזום והשקעות בע"מ נגד דויד ברדוגו

בית משפט השלום בבית ים

תפ"מ 32459-11-21 גבריאליים יזום והשקעות בע"מ נ' ברדוגו
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופט יגאל נמרודי
תובעת	גבריאליים יזום והשקעות בע"מ
	ע"י ב"כ עו"ד גיא פורר ועו"ד עמירם זנו
נגד	דויד ברדוגו
נתבע	ע"י ב"כ עו"ד אלדד בן הרוש ועו"ד רועי זילברמן

פסק דין

לפני תביעה לפינוי מושכר.

1. התובעת היא בעלת זכויות בשטח המסחרי בפרויקט "חוצות כרמיאל", הידוע כחלק מחלקות 5 ו-6 בגוש 19160, ברחוב מעלה כמון 5, בכרמיאל (להלן - **הקניון**). הנתבע שכר מהתובעת שטח בקומת האוכל של הקניון לצורך הפעלת מתחם של מכונות משחק חלל - סימולטורים, והכל בהתאם להוראות הסכם מיום 16.7.2019 שנערך בין הצדדים (נספח 1 לתצהיר התביעה; להלן - **המושכר ו- ההסכם**, בהתאמה).
2. לטענת התובעת, הנתבע לא דאג לחדש את פוליסת הביטוח של המושכר, כמתחייב על פי ההסכם, ולשיטתה החל מחודש נובמבר 2020 לא הוארכה פוליסת הביטוח כנדרש. כן טענה התובעת לקיומן של הפרות יסודיות נוספות של ההסכם (להלן - **ההפרות הנוספות**). לטענתה, הנתבע לא תיקן את ההפרות חרף התראה שנתנה לו. התובעת הודיעה לנתבע על ביטול ההסכם ודרשה ממנו לפנות את המושכר. הנתבע לא שעה לדרישתה, מכאן התביעה.
3. הנתבע כפר בטענות התובעת. לטענתו, יש בידו פוליסת ביטוח תקפה למושכר, בהתאם לנדרש בהסכם. הוא טען כי התובעת היא שהפרה את ההסכם, בין היתר, משום שהיא לא אפשרה לו להציב את כמות המכונות בהתאם להסכם ובכך שהיא הערימה קשיים כאשר הוא ביקש להביא למושכר אנשי מקצוע לצורך תיקון המכונות. לטענתו, התביעה נולדה על רקע סירובו לפניית התובעת להעלאת שיעור התמורה החודשית. הוא טען כי התובעת מתעמרת בו בשל סירובו. הוא הדגיש כי הוא השקיע משאבים רבים לצורך הקמה והפעלה של המושכר וטען כי הודעת ביטול ההסכם ששלחה התובעת חסרת בסיס ומהווה, כשלעצמה, הפרה יסודית של ההסכם.



4. מטעם התובעת העיד מנהל התובעת, מר גבי מלכה. הנתבע העיד מטעמו. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, הראיות והדין החל, נחה דעתי כי דין התביעה להתקבל. טענות אשר לא נדונו נמצאו על ידי בלתי רלוונטיות להכרעה. כמצוות הוראות תקנה 82(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, פסק הדין יהיה מנומק באופן תמציתי.

אי חידוש פוליסת הביטוח כנדרש בהסכם

5. ההפרה העיקרית לה טענה התובעת עניינה באי חידוש פוליסת הביטוח. סעיף 19.2.1 להסכם מטיל על המפעיל (הנתבע) את החובה לערוך ביטוח למשך כל תקופת השכירות. סעיף 19.2.4 להסכם קובע כי "המפעיל מתחייב לוודא, כי ביטוחי המפעיל יחודשו מעת לעת, לפי הצורך, ויהיו בתוקף לאורך כל תקופת השכירות". בהתאם לסעיף 25.5 להסכם, הפרה של סעיף 19 להסכם מהווה הפרה יסודית.

6. בכל הקשור לביטול ההסכם במקרה של הפרתו, סעיף 25.2 להסכם קובע כי ככל שהנתבע יפר תנאי מתנאי ההסכם ולא יתקן את ההפרה בתוך זמן סביר, חרף משלוח התראה הקובעת זמן סביר לתיקון, זכאית התובעת לבטל את ההסכם. עוד קובע הסעיף כי במקרה של הפרה יסודית של ההסכם זכאית התובעת - אך לא חייבת - לבטל את ההסכם לאלתר.

7. הנתבע לא חידש את פוליסת הביטוח עבור כל תקופת השכירות. גם במועד הגשת התביעה עדיין קיים חסר ביטוחי של שלושה חודשים (דצמבר 2020, ינואר ופברואר 2021) - חסר בו הודה הנתבע - בהם אין למושכר ביטוח. הנתבע נימק זאת בטענה כי בתקופה זו הקניין היה סגור בשל מגפת הקורונה, ובשל פגיעה כלכלית שספג הוא נאלץ "לתעדף הוצאות ולדחות תשלומים" (סעיף 30 לכתב ההגנה).

8. ביום 27.6.2021, בו שלחה התובעת לנתבע מכתב התראה לפני ביטול ההסכם (נספח 5 לתצהיר התביעה) (להלן - **מכתב ההתראה**), לא היה למושכר ביטוח בתוקף במשך כחצי שנה (פוליסת הביטוח הקודמת **הסתיימה ביום 30.11.2020**) (נספח 3 לתצהיר התביעה), והיא טרם חודשה במועד זה. התובעת נתנה לנתבע אפשרות לתקן את ההפרה. הנתבע טען כי הוא פעל לתיקון באופן מיידי. לטענתו, מיד לאחר קבלת מכתב ההתראה הוא פנה לסוכנת הביטוח לחידוש הפוליסה, ואכן ביום 7.7.2021 הייתה למושכר פוליסה בתוקף **שתחילתה ביום 29.6.2021** (נספח 6 לתצהיר התביעה). ביום 15.7.2021 אישרה סוכנת הביטוח של הנתבע כי אין ברשותה אישור על קיום ביטוח למושכר עבור התקופה שממועד סיום הפוליסה הקודמת (30.11.2020) ועד למועד תחילת הפוליסה החדשה (29.6.2021) (נספח 7 לתצהיר התביעה). התובעת צירפה לתצהירה תכתובת (באמצעות מסרונים) בין הנתבע למנכ"ל הקניין, מר טל מלכה. מההתכתבויות מיום 12.7.2021 (נספח 4 לתצהיר התביעה) עולה כי התובעת פנתה לנתבע פעם נוספת בעניין, לאחר מועד מכתב ההתראה, והסבה את תשומת ליבו לחסר הביטוח. הנתבע אישר כי אכן זה המצב (הנתבע ציין: "מה צריך לטפל אחורה הכל בסדר. זה יהיה. כרגע יש לך ביטוח. והכל בסדר"). מנכ"ל הקניין הבהיר כי חסר ביטוח תקף לחלק מתקופת השכירות. הנתבע השיב: "כן אז מה אתה רוצה להגיד. שאתה רוצה לפנות לבית משפט לבקש לבטל



את החוזה").

9. ההפרה לא תוקנה. ביום 11.8.2021 שלחה התובעת, באמצעות בא כוחה, לנתבע הודעה על ביטול ההסכם ודרישה לפינוי מהמושכר (להלן - **הודעת הביטול**; נספח 9 לתצהיר התביעה). ביום 25.8.2021 השיב הנתבע כי ברשותו ביטוח תקף (נספח 10 לתצהיר התביעה). הוא העיד כי מדובר בתקלה מול חברת הביטוח (עמ' 6, ש' 4). לטענתו, משהבין את הטעות הוא פנה לחברת הביטוח בדרישה כי לערוך ביטוח למפרע. לאחר מועד הודעת הביטול חודשה פוליסת הביטוח של המושכר, וזאת עבור תקופת ביטוח מיום 1.3.2021 ועד ליום 30.6.2022 (להלן - הפוליסה המעודכנת נספח 11 לתצהיר התביעה). על גבי פוליסה זו צוין כי ניתן לתובעת אישור קיום פוליסה בתוקף מתאריך 24.8.2021.

10. הצדדים עסקו בשאלת תוקפה של הפוליסה המעודכנת - הן בהיבט כניסתה לתוקף, הן בהיבט התחולה הרטרואקטיבית. אשר למועד הכניסה לתוקף: אני מקבל את טענת הנתבע לפיה הפוליסה המעודכנת נכנסה לתוקף ביום 24.8.2021 והיא מבטחת תקופה שתחילתה ביום 1.3.2021 (עמ' 10, ש' 15-19). בכל הקשור לתחולה הרטרואקטיבית, התובעת טענה כי ביטוח רטרואקטיבי הוא חסר תוקף ו"סביר שחברת הביטוח תתכחש לו" (עמ' 8, ש' 30-33). צודקת התובעת כי ככלל, ובהיעדר התניה מיוחדת, פוליסת ביטוח צופה פני עתיד. עם זאת, צדדים לחוזה ביטוח אינם מנועים מלכרות חוזה ביטוח בעל תחולה רטרואקטיבית. כך, רשאים הם להתנות על הוראת סעיף 16(א) לחוק חוזה הביטוח, התשמ"א-1981, ולהסכים על תנאים אחרים בדבר מועד התרחשות מקרה הביטוח (ראו ע"א 1530/02 **מנורה חברה לביטוח בע"מ נ' יובלים אגודה שיתופית**, פ"ד נח(6) 822 (2004)). בענייננו, הנתבע לא הציג את תנאי הפוליסה המלאים, באופן שניתן יהיה להבין מהם התנאים המיוחדים ביחס לתקופת הביטוח. עם זאת, אף אם אקבל את טענת הנתבע כי הפוליסה אכן מבטחת, באופן מלא ובהתאם לנדרש בהסכם, גם את התקופה שמיום 1.3.2021, אין בכך כדי לסייע, הן מאחר שאותה פוליסה לא הייתה תקפה במועד משלוח הודעת הביטול, הן משום שממילא קיים חסר ביטוחי של שלושה חודשים (על כך להלן).

11. הנתבע אישר בעדותו כי הפוליסה המעודכנת נכנסה לתוקף רק ביום 24.8.2021 (עמ' 10, ש' 17-18). היינו, במועד משלוח הודעת הביטול (11.8.2021) היא לא הייתה בתוקף. עם ביטול ההסכם לא עומדת למפר זכות להוסיף ולקיים את ההסכם (ע"א 1368/02 **צמנטכל ב. קוטיק בע"מ נ' מדינת ישראל**, פ"ד נז(1) 516 (2002)). יתרה מזאת, עבור שלושה חודשים (דצמבר 2020, ינואר ופברואר 2021) לא הייתה - ועדיין אין - פוליסת ביטוח תקפה. את הסבריו של הנתבע ביחס לתקופה זו איני מקבל. בעדותו הוא טען כי החסר הביטוחי נבע מתקלה מול סוכנת הביטוח. הוא טען כי הוא סבר שחידוש הביטוח מתבצע באופן אוטומטי וכי "להפתעתי גיליתי שאין ביטוח" (עמ' 5, ש' 5). לטענתו, מיד עם קבלת ההתראה, משהתבררה "התקלה מול הסוכנת" (עמ' 6, ש' 4), הוא פנה לסוכנת הביטוח והביטוח חודש אף רטרואקטיבית, "חודש אחורה מהזמן שהיה סגר" (עמ' 5, ש' 18-19). את הטענות אלה הנתבע לא העלה בכתב ההגנה ובתצהירו, ומדובר למעשה בהרחבה של חזית המחלוקת (בתצהיר נימק הנתבע את אי חידוש הביטוח באותה תקופת חסר בהיות הקניין סגור ובקושי כלכלי שהוא חווה עקב כך). בעדותו טען הנתבע: "הסגר זה זמן שהוא לא כ"כ רלוונטי אבל אם רוצים לדקדק אז גם את זה אפשר להביא אחורה כי הם מודים בטעות שלהם" (עמ' 5, ש' 10-12). בהמשך עדותו הוא ציין: "אם צריך את הזמן שהקניין היה סגור אז נביא את זה" (עמ' 5, ש' 19). אלא שנכונות הנתבע לערוך ביטוח לתקופה



בה הקניין היה סגור לא באה לידי ביטוי בזמן אמת (בהתכתבות עם מנכ"ל הקניין מיום 12.7.2021 הוא ציין כי סוכנת הביטוח תטפל בחסר הביטוח, והוסיף: "היא תטפל. במה שצריך. **וחוץ מזה על מה שהיית סגור בכלל אין מה לדבר**" (נספח 4 לתצהיר התביעה; ההדגשה אינה במקור - י.ג.)).

12. הנתבע נימק את החלטתו שלא לחדש את הביטוח לחודשים דצמבר 2020, ינואר ופברואר 2021 בכך שהקניין היה סגור באותם חודשים. הוא העיד: "הביטוח הוא רק על נזקי גוף והקניין היה סגור לאנשים" (עמ' 7, ש' 9). איני מקבל את הסברו. אף שאזור המשחקים מגודר ("באזור המשחקיה היה סגור עם שלטים כי היה אסור להתקהל. המכונות היו סוגרות גם כשהקניין היה פתוח" (עמ' 7, ש' 16-17)), גם במהלך תקופה זו פעל בקניין בנק, וכן היו פעילים מספר עסקים מחוצה לו. הקניין לא היה סגור ונעול מפני כניסת מבקרים. חשיבות עריכת הביטוח עלתה, ביתר שאת, בעדות מנהל התובעת, שהבהיר כי הוא מחויב לדווח לבנק המלווה של הקניין על כל חריגה בנושא ביטוח דיירים. הוא העיד כי "יש חברת ביטוח שהתנאי שלה לבטח את הקניין הוא התחייבות שלנו, שכל דייר שנכנס חובה עליו להציג פוליסת ביטוח" (עמ' 2, ש' 26-27). עדותו הייתה משכנעת. מחומר הראיות עולה כי התובעת ראתה בחסר הביטוח עניין מהותי המצריך טיפול מיידי. היא הבהירה זאת לנתבע, אולם הוא לא פעל כנדרש.

13. **במועד בו שיגרה התובעת הודעת הביטול לנתבע לא היה ביטוח תקף לתקופה שמיום 1.12.2020 ועד ליום 28.6.2021 (עבור חודשים דצמבר 2020, ינואר ופברואר 2021 לא קיים ביטוח כלל).** גם לשיטת הנתבע, הקניין היה פתוח למבקרים כבר בחודש מאי 2021 (סעיף 32 לכתב ההגנה). אין להפריז בחשיבות חובתו של מי שמפעיל מכונות משחק לילדים בשטח ציבורי, שהכניסה אליו היא חופשית, לערוך ביטוח כמתחייב וכנדרש. הנתבע היה ער לעמידת התובעת על כך שהוא ימלא את התחייבותו החוזית בהקשר זה. הסיכונים הכרוכים באי עריכת הביטוח היו ידועים לו והוא בחר להתעלם מהם. בהתכתבות מיום 12.7.2021 עם מנכ"ל הקניין כתב המנכ"ל לנתבע: "אם מחר תהיה תביעה על ילד שנפל בחודש מאי או ב-28.6. אין ביטוח???" לך השיב הנתבע: "התביעה היא עלי" (בהמשך הוא כותב: "ויש ביטוח של פוליסה אחרת כנראה") (נספח 4 לתצהיר התביעה). התובעת לא הייתה נכונה להשלים עם התנהלות זו.

14. **סיכום:** הנתבע התחייב לערוך פוליסת ביטוח ולחדשה למשך **כל תקופת ההסכם**. הוא לא היה רשאי להחליט - באופן חד צדדי - כי הוא מוותר על חידוש פוליסת הביטוח בתקופה אשר לשיטתו "לא רלוונטית". הוא הפר את סעיפים 19.2.1 ו-19.2.4 להסכם. סעיף 25.5 להסכם קובע כי מדובר בהפרה יסודית. הפרה יסודית מזכה נפגע בביטול מיידי של ההסכם (סעיף 7(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970). ביחס להפרות שאינן יסודיות, על הנפגע ליתן למפר ארכה לתיקון ההפרה טרם ביטולו (סעיף 7(ב) לחוק האמור). נתתי דעתי לטענת הנתבע לפיה סעיף 19 להסכם אינו מהווה תנאי יסודי, נוכח העובדה כי הצדדים קבעו בסעיף 25.5 "כמעט את כל סעיפי ההסכם" כיסודיים (עמ' 11, ש' 7-11). איני מקבל את הטענה. הסעיף נוקב בהוראות ספציפיות. חובת עריכת ביטוח היא בגדר התחייבות מהותית ובסיסית של שוכר. ממילא, התובעת לא עמדה על זכותה לביטול מיידי של ההסכם והיא נתנה לנתבע שהות לתקן את ההפרה. ההפרה לא תוקנה כנדרש (נעשה תיקון חלקי בלבד, רק לאחר הודעת הביטול), ולתובעת קמה עילה לפינוי הנתבע מהמושכר, מכוח סעיף 25.2 להסכם.



15. לא מצאתי רלוונטיות לטענות שהעלה הנתבע בדבר הפרות נטענות של ההסכם מצד התובעת. אין בכך משום הגנה מפני הפרה של ההסכם מצדו. לא שוכנעתי בטענת הנתבע כי הרקע להגשת התביעה נעוץ ברצון התובעת לפנותו בשל סירובו לדרישה להעלאת דמי השכירות. הטענה לא הוכחה (התכתבות שצירף הנתבע, נספח 7 לתצהירו, אינה מספיקה). למעשה, ההתכתבויות שצורפו לתצהיר התביעה (נספח 4) מעלות כי התובעת פנתה לנתבע במספר הזדמנויות על מנת שיתקן את ההפרה. גם לאחר שהנתבע הפר את ההסכם, התובעת לא פעלה לביטול מידי של ההסכם והיא נתנה לו ארכה לתיקון ההפרה.

16. טענת הנתבע לפיה התובעת ידעה שאין לנתבע ביטוח בתוקף והיא השתתה במתן ההודעה בדבר ההפרה אינה מסייעת לו. האחריות לקיום התחייבותיו החוזיות רובצת על כתפיו. ממילא, התובעת פנתה לנתבע בעניין זה ונתנה לו שהות לתקן את ההפרה.

17. נתתי דעתי לטענות הנתבע לפיהן מר טל מלכה, מנכ"ל הקניון, אשר רוב התנהלות הנתבע בעניינים הייתה מולו, לא העיד. הנתבע הוסיף כי מר גבי מלכה - שהעיד - הוא עד לא רלוונטי. עדותו לא הייתה מתחייבת. המחלוקת, בעיקרה, אינה עובדתית. הנתבע לא התכחש לתכתובת שצורפה לתביעה. הוא נסמך עליה בסיכומיו (עמ' 9, ש' 36; עמ' 10, ש' 12-1). המחלוקת העיקרית הייתה בשאלה האם העובדות מהוות הפרה של ההסכם. מר טל מלכה הופיע לדיון (בחלקו הראשון, לפני שלב העדויות), ובכך הוא גילה דעתו כי לא הייתה כוונה מצדו להתחמק ממסירת עדות.

ההפרות הנוספות

18. התובעת טענה להפרות נוספות (סעיף 8 לכתב התביעה): **(א)** אי העברת דו"ח מרכז של תשלומים חודשיים; **(ב)** היעדר תחזוקה נאותה של מכונות המשחק; **(ג)** הפעלת המכונות באופן שאינו בטיחותי וטיפול בהן ללא תיאום עם התובעת; **(ד)** ניסיון להכניס מכונות משחק נוספות ללא אישור התובעת ובניגוד להסכם. ההפרות הנוספות נזכרות במכתב ההתראה. גם ביחס אליהן ניתנה לנתבע הזדמנות לתקן את ההפרות טרם ביטול ההסכם (נספח 5 לתצהיר התביעה). הנטל על התובעת להוכיח קיומן של הפרות אלה וכן את אי תיקונן לאחר מכתב ההתראה. הנתבע הכחיש את טענות התובעת לעניין ההפרות הנוספות (סעיף 47 לכתב ההגנה). התובעת טענה כי מדובר בהפרות אשר מזכות אותה בפינוי המושכר.

סעד של פינוי מהווה תוצאה קשה מבחינת הנתבע, אשר השקיע מאמצים ומשאבים רבים במושכר. בנסיבות אלה, היה על התובעת לפרט טענותיה ולבסס אותן באופן משכנע - הן מבחינת היקף הטיעון והן מבחינת אופן ההוכחה. התובעת לא הניחה בסיס מספק להוכחת ההפרות הנוספות. סוגיית ההפרה ביחס לחובת חידוש הביטוח היא שעמדה במרכז התיק. עניין זה בא לידי ביטוי הן בחקירות הצדדים (התובעת חקרה את הנתבע בסוגיית הביטוח בלבד) והן בסיכומיהם. הגם שהצדדים סיכמו טענותיהם בעל פה בתום הדיון - מתחייב היה כי התובעת תתייחס - באופן פרטני - להפרות הנוספות, על מנת שניתן יהיה לקבוע אם הנתבע אכן ביצע את ההפרות הנוספות והאם הוא לא תיקן אותן, באופן המצדיק את פינויו. התובעת לא עשתה כן. למעלה מהדרוש - ואף שהתובעת עצמה לא התייחסה להפרות הנוספות באופן פרטני - אתייחס אליהן כסדרן.



19. **טענה בדבר אי העברת דו"ח מרכז של תשלומים חודשיים:** הטענה אינה מפורטת והתובעת לא הוכיחה אותה. מדובר בעניין מהותי, שכן דמי השכירות אמורים היו להיות משולמים לתובעת, בחלקם, כאחוז מהפדיון (סעיף 6.2 להסכם). התובעת אמנם העלתה את הטענה במכתב ההתראה, אולם בהתכתבויות מחודש יולי 2021 (לאחר מכתב ההתראה), בין מנכ"ל התובעת לנתבע, הועלתה סוגיית הביטוח וכן נושא העברת שיקים, ללא התייחסות להפרות הנוספות. יתרה מזאת, לא הובהר - ממילא לא נטען - עבור אילו חודשים לא הועבר דו"ח מרכז: האם עבור חודש מסוים? האם עבור חודשים ספורים? או שמא דוחות אלו לא הועברו כלל (אז ייתכן כי ניתן לראות בכך משום שינוי תנאי של ההסכם בהתנהגות). היה הכרח לפרט ולהוכיח את הטענות. לזאת יש להוסיף כי סעיף 6.5 להסכם מטיל על הנתבע חובה **להכין** דו"ח מרכז וחשבון חודשי לכל חודש. הוא אינו כולל התחייבות **למסור** את הדו"ח לתובעת.

20. **טענה בדבר היעדר תחזוקה ראויה של מכונות המשחק:** ספק אם הטענה עלתה באופן ברור במכתב ההתראה. סעיף 4 למכתב ההתראה מתייחס להשמשה ובטיחות "המשחקייה". לא ברור האם הכוונה למשחקייה החינמית אותה הקים הנתבע בקניון, בהתאם להתחייבותו בסעיף 3.2 להסכם, או שמא מדובר על מכונות הסימולטורים (ההתייחסות למכונות מצויה בסעיף 5 למכתב ההתראה). מכל מקום, התובעת הציגה תמונות אשר משקפות לטענתה היעדר תחזוקה נאותה של מכונות המשחק. מדובר בתמונות בודדות אשר המכונות המצולמות בהן נחזות להיות ישנות (ניתן להבחין בכבל חשמל מונח מחוץ לתעלה ייעודית, חלקים חסרים וחלודה (נספח 8 לתצהיר התביעה). עם זאת, התיעוד אינו מספק על מנת לקבוע כי מדובר בתחזוקה לקויה המצדיקה פינוי של המושכר. התמונות מציגות מכונות בודדות. לא ברור מה מצב התחזוקה של יתר המכונות והאם התמונות אכן משקפות את מצב עיקר המכונות במושכר. הנתבע טען כי התובעת הערימה קשיים כאשר הוא ניסה להביא למושכר אנשי מקצוע לצורך קבלת שירותי תיקון. הוא לא נחקר בסוגיה. התמונות לבדן (לא הובהר מי צילם אותן ומתי) אינן מספיקות לצורך ביסוס טענת הפרה שתוצאתה פינוי מהמושכר.

21. **טענה בדבר הפעלת המכונות באופן שאינו בטיחותי וטיפול בהן ללא תיאום עם התובעת:** הטענה כי המכונות הופעלו באופן לא בטיחותי (להבדיל מהטענה לעניין אופן התחזוקה) אינה נזכרת במכתב ההתראה. התובעת לא ביססה את הטענה כי מדובר בהפרה יסודית של ההסכם ודי בעצם העובדה שלא ניתנה התראה בעניין זה כדי לדחות את הטענה. אשר לטענה כי הטיפול במכונות נעשה ללא תיאום עם התובעת: התובעת לא הפנתה להוראה המשפטית בהסכם אשר לטענתה הופרה. לא ניתן לבחון את ההפרה החוזית הנטענת והיקפה.

22. **טענה בדבר ניסיון להכניס מכונות משחק נוספות לקניון ללא אישור התובעת ובניגוד להסכם:** ניסיון לעשות מעשה בניגוד להסכם (ככל שנעשה; התובעת לא הפנתה להוראה החוזית עליה היא מתבססת) אינו מהווה הפרה של הסכם. ממילא, התובעת לא הוכיחה כי לאחר מכתב ההתראה נעשה בפועל מעשה בניגוד להסכם בהקשר זה (סעיף 7 למכתב הביטול מתייחס ל"ניסיון" בלבד).

23. אני דוחה, אפוא, את טענות התובעת בכל הקשור להפרות הנוספות.



24. קמה תשתית עובדתית ומשפטית המצדיקה את פינוי הנתבע מהמושכר. הנתבע יפנה את המושכר (כהגדרתו בסעיף 1 לפסק הדין, וכן כאמור בסעיף 3.1 להסכם השכירות מיום 16.7.2019 (שטח מספר 77 בקומת האוכל, כמפורט בתשריט המצורף להסכם) (ההסכם - עם התשריט - צורף לתצהיר התביעה, סומן "1"; הוא מהווה חלק בלתי נפרד מפסק הדין)) עד ליום 31.3.2022, בשעה 14:00, וייתיר אותו כשהוא פנוי וריק מכל אדם ו/או חפץ השייכים לו.

25. בתוך 30 יום ישלם הנתבע לתובעת הוצאות ושכר טרחת עו"ד בסך כולל של 15,000 ש"ח.

המזכירות מתבקשת לשלוח את פסק-הדין אל ב"כ הצדדים. ב"כ התובעת מתבקש אף הוא לבצע מסירה דחופה של פסק-הדין אל ב"כ הנתבע.

ניתן היום, כ"ו אדר א' תשפ"ב, 27 פברואר 2022, בהעדר הצדדים.