



ת"פ 33425/02/22 - מאיר כהן נגד א.ל.ת אלברט בע"מ

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 33425-02-22 כהן נ' א.ל.ת אלברט בע"מ

לפני כבוד סגן הנשיא עמית יריב
התובע:

מאיר כהן
ע"י ב"כ עו"ד שי סגל

נגד
הנתבעת:

א.ל.ת אלברט בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד אורן בן-יאיר

פסק דין

1. לפני תביעה לפינוי מושכר שחוק הגנת הדייר אינו חל עליו, שהוגשה ביחס למקרקעין הידועים כגוש 7001 חלקה 73, שתי חנויות בקומת קרקע ברחוב מ"ל 42 פינת רחוב יום טוב תל-אביב (להלן: "**המושכר**"), וזאת בשל טענת התובע להפרות יסודיות של הסכם השכירות.

2. התובע הוא הבעלים של המקרקעין שבהם נמצא המושכר - בניין מגורים, ולו קומת קרקע מסחרית בשכונת כרם התימנים בתל-אביב - יפו, בסמוך לשוק הכרמל. ביום 27.8.2019, נחתם הסכם שכירות בין התובע ובין תאגיד ושמו "הכריש פיצה בר בע"מ", אשר לימים הפך לא.ל.ת אלברט בע"מ היא הנתבעת בהליך זה (נספח 2 לכתב התביעה, להלן: "**ההסכם המקורי**"). בהסכם המקורי, השכיר התובע לנתבעת את המושכר לפרק זמן של 24 חודשים (עד אוגוסט 2021), עם אופציה להארכת השכירות ל-24 חודשים נוספים (כלומר - בסה"כ עד אוגוסט 2023).

בסעיף 7 להסכם המקורי נקבע כדלקמן:

"מטרת השכירות היא למטרת בית קפה ו/או מסעדה ו/או בית אוכל ו/או אוכל ביתי בלבד (בהתאם להגדרת השימוש המותרת למטרה זו על פי תקנות רישוי עסקים במושכר) בלבד (להלן: "מטרת השכירות") ולא לכל מטרה אחרת, הכל בכפוף לכך שהשוכר יפעל במושכר על פי התב"ע ו/או הדין, ובכפוף לקבלת היתרים ו/או רשיון עסק כדין."

ביום 26.8.2021, בסמוך לסיום תקופת השכירות הראשונה על פי ההסכם המקורי, חתמו הצדדים על מסמך נוסף שהוכתר בכותרת "נספח להסכם שכירות מיום 27.8.2019" (נספח 3 לכתב התביעה, להלן: "**ההסכם השני**"), ובו הוארכה תקופת השכירות, כך שהנתבעת מימשה את האופציה שניתנה לה להאריך את הסכם השכירות לשנתיים נוספות (קרי - עד אוגוסט 2023), אך דמי השכירות לתקופה שבין אוגוסט 2021 ובין אוגוסט 2023 הועלו, מסך של 7,500 ₪ (לא כולל מע"מ) לחודש בהסכם המקורי (וראו סעיף 16 להסכם המקורי), ל-8,000 ₪ לחודש בשנה הראשונה מבין שתיים בהסכם השני ו-8,320 ₪ בשנה השנייה, וכן עליה נוספת



בתקופת האופציה בהסכם השני - 8,653 ₪ בשנת האופציה הראשונה, 8,999 ₪ בשנת האופציה השניה ו-9,359 ₪ בשנת האופציה השלישית.

3. התובע טוען, כי חרף ההתחייבות להפעיל במושכר " בית קפה ו/או מסעדה ו/או בית אוכל ו/או אוכל ביתי בלבד", הנתבעת מפעילה במקום בר ו"מסבאה", שימוש שאינו מותר על פי הסכם השכירות, תוך שהיא גורמת מטרדי רעש לשכנים, לרבות דיירים השוכרים את דירתם מאת התובע, ואף לתובע עצמו, ששב משהות ארוכה בארצות הברית, והחל להתגורר בנכס שבבעלותו מעל המושכר.

4. לאחר ששמעתי את עדויות הצדדים ועיינתי בחומר שבתיק, נחה דעתי כי יש לדחות את התביעה, ואף לקבוע כי עצם הגשתה - לוקה בחוסר תום לב של ממש.

5. נקודת המוצא לדיון היא, כי כתום שנתיים של הפעלת העסק במושכר - הסכימו הצדדים על הארכתו של ההסכם לתקופה נוספת. אין מדובר על תקופה של מה בכך: הסכם שנועד, מראשיתו, לחול למשך ארבע שנים לכל היותר, הוארך, כך שהתקופה הכוללת של תחולתו תהיה שבע שנים: מאוגוסט 2019 עד אוגוסט 2026. מועד זה, של כריתת ההסכם השני, הוא מועד מהותי וחשוב לבחינת כוונת הצדדים.

רוצה לומר: אם יתברר, שההפרות הנטענות של הסכם השכירות היו קיימות בפועל לפני מועד כריתת ההסכם השני, קרי - שעילת ביטול ופינוי קמה לתובע עוד לפני כריתתו של ההסכם השני - מאליו נהיה, מדוע לא זו בלבד שהתובע לא ביקש לבטל את ההסכם המקורי לנוכח הפרתו, אלא שהוא אף האריך את תחולתו בשלוש שנים ביחס למועד המקורי, ומדוע לא התנה את ההארכה בתיקון ההפרות והליקויים הנטענים?

תשובה לשאלה זו יכולה להיות אחת משתיים: אפשרות אחת היא שהתובע סבר כי האופן שבו פועלת הנתבעת במושכר - תואם את מטרת השכירות, קרי - כי העסק שהיא מפעילה נכנס להגדרה של " בית קפה ו/או מסעדה ו/או בית אוכל ו/או אוכל ביתי בלבד"; אפשרות אחרת היא שהתובע הסכים, ולו הסכמה מכללא, בהתנהגות, לשנות את מטרת השכירות, כך שתכלול את המטרה שלשמה משמש המושכר בפועל.

6. למעשה, העובדה שבחודש אוגוסט 2021 התקשר התובע עם הנתבעת בהסכם השני, מטילה עלי את הנטל להוכיח כי הנתבעת הפרה את הסכם השכירות הפרה שראשית - **לאחר אוגוסט 2021**.

7. נבחן אפוא את הראיות לאותן הפרות נטענות. ההפרה המרכזית, שנראה שהיא טורדת את מנוחתו של התובע, היא העובדה שבמושכר מוגשים משקאות אלכוהוליים. אלא שהסכם השכירות אינו אוסר, לא במפורש ולא במשתמע, הגשתם של משקאות כאלה. לא זו אף זו: אין ספק, שהתובע ידע, בעת חידוש ההסכם באוגוסט 2021, כי הנתבעת מגישה משקאות אלכוהוליים במושכר, וחרף זאת - לא הכניס להסכם השני כל תניה המגבילה את הגשתם של משקאות אלה או אוסרת עליהם כליל.

למעשה, גם בהגדרה של "מסעדה" או "בית אוכל" אין כדי לשלול את האפשרות של הגשת משקאות משכרים, וברוב המסעדות - ניתן למצוא הגשה ומכירה של משקאות כאלה.

8. אשר לטענה בדבר מטרדי רעש - אלה היו ידועים לתובע - ידיעה פוזיטיבית ומוכחת - לכל המאוחר מחודש אוקטובר 2020 (וראו לעניין זה חקירתו של מר אורין מונק, השוכר דירה בבניין, עמ' 12



לפרוטוקול, ש' 28-29). גם מר תומר רויזמן, המתגורר בבנין שמול המושכר, העיד כי מטרדי הרעש החלו כבר בפברואר 2021 - חצי שנה לפני כריתת ההסכם השני, וכי החל להגיש תלונות למוקד העירוני כבר באותה העת.

9. רוצה לומר: ככל שההפרה הנטענת היא מטרדי הרעש שמקים העסק - אלה היו בידיעתו הברורה, הפוזיטיבית והמפורשת של התובע עוד בחודש אוקטובר 2020, ולכל המאוחר - בפברואר 2021. חרף זאת, הוא לא נמנע מלהתקשר בהסכם השני, אף לא כלל בו כל הגבלה על יכולתה של הנתבעת לעשות שימוש במושכר למטרה כזו או אחרת - לא מבחינת שעות הפעילות, לא מבחינת אופי הפעילות ולא מכל בחינה אחרת.

10. בהקשר זה יוער, כי אף שהתובע הזמין מומחה לעריכת בדיקות רעש הבוקע מהמושכר (וראו את חקירת התובע, עמ' 8 לפרוטוקול ש' 6-7), לא צורפה חוות דעת לנושא רעש, והמומחה לא זומן להעיד. יש להחיל אפוא את הכלל הקובע, כי ראיה שלא צורפה, ולא ניתן הצדק סביר להימנעות זו - חזקה שהייתה פועלת לחובת בעל הדין שהיא ברשותו. ניתן לקבוע אפוא, כי חוות דעת המומחה לאקוסטיקה שהזמין התובע הייתה מלמדת, כי אין חריגה מהרעש המותר; לכך יש להוסיף את העובדה שהתובע טען שמדידות שביצעה מחלקת איכות הסביבה בעיריית תל-אביב - יפו הראו על חריגה, אולם לא צורפה תעודת עובד ציבור, ולמעשה - לא צורפה כל ראיה קבילה המלמדת על כך (ויוער כי הוצג תדפיס מתוך אתר רישוי עסקים, שערכו הראייתי - מוטל בספק).

11. אשר לשימוש במושכר כ"בר" - התובע צירף לכתב התביעה מטעמו של פרסומים מטעם הנתבעת, שבהם הנתבעת עצמה מגדירה את עצמה כ"בר", וליתר דיוק "בר פסיכדלי". מהו בדיוק "בר פסיכדלי" - לא אדע, אולם אין לכך חשיבות משני טעמים. האחד - שאת אופיו של עסק יש לבחון לא בהכרח על פי התוכן השיווקי שהוא מייצר, אלא על פי פרמטרים ברורים יותר. מקובלת עליי עדותו של מר לקס, נציג הנתבעת, שלפיה הוגדר העסק "בר" בפרסומים מאחר ש"...בהתייעצות עם אנשי מדיה, המילה בר מושכת צעירים. אני מסעדה, ההשקעה שלי באוכל. אני מוכר גם משקאות אלכוהוליים." (עמ' 18 לפרוטוקול, ש' 24-26).

בחירת תפריט העסק הפועל במושכר, אשר צורף כנספח 2 לכתב התביעה, מלמדת כי מדובר בתפריט הכולל מגוון מאכלים, לא רק כאלה הנחשבים ברגיל כ"מלווים" לאלכוהול. גם אם אין מדובר במסעדת יוקרה, ודאי שלא ניתן לומר שמדובר במקום שבו האוכל ממלא תפקיד משני.

12. בהקשר זה נציין, כי התובע שכר את שירותיו של חוקר פרטי, אולם תצהיר מטעם החוקר - לא הוגש, ואף דוח החוקר - אינו חלק מחומר הראיות בתיק (וראו לעניין זה עמ' 8 לפרוטוקול). גם כאן נחיל את הכלל הגורס כי הימנעות מהבאת ראיה - כמוה כהודאה שהראייה הייתה פועלת לחובת בעליה, ונקבע כי אילו הובא החוקר לעדות, היה מעיד כי מדובר במסעדה המגישה אלכוהול, ולא בבר המגיש אוכל.

13. אולם מעבר לכל אלה - העובדה שהנתבעת מציגה את עסקה כ"בר" הייתה ידועה לתובע לכל המאוחר ביום 27.3.2021 - זהו המועד שבו פורסמה הרשומה ("פוסט") שצורפה כנספח 9 לכתב התביעה: ודוק: התובע צירף פרסומים שונים של הנתבעת, בהם מוגדר העסק "בר", אולם רק כנספח 9



מופיע תאריך הפרסום. די לנו בכך שהטענה שהנתבעת עצמה מגדירה עצמה כ"בר" הייתה ידועה לתובע - או יכלה להיות ידועה לו - חמישה חודשים לפני חתימת ההסכם השני, כדי לשמוט את הקרקע מתחת טענתו שלפיה הוטעה על-ידי הנתבעת או מי מטעמה באשר לאופיו של העסק הפועל במושכר.

14. כאמור - ניתן לראות את התנהלותו של התובע ככזו המאשרת את עמדת מר לקס, שלפיה במושכר פועלת מסעדה; אפשר לראות את התנהלותו של התובע ככזו המתירה לנתבעת לשנות את מטרת השכירות - אולם משהוברר כי השוכר בבניין פנה לתובע חודשים ארוכים לפני ההסכם השני, והתריע על המפגעים הנטענים - לא ניתן לקבל את הטענה כי הנתבעת שינתה מהתנהלותה באופן כלשהו, שיש בו כדי להסביר את רצונו של התובע לבטל את ההסכם.

15. אשר לטענות אחרות של התובע, דוגמת הטענה להעדר רשיון עסק או לשיפוצים אסורים במושכר - טענות אלה אף הן אינן יכולות לעמוד: לא הוכח כי חל שינוי כלשהו במצבו של המושכר **לאחר** ההסכם השני, וכאמור, אני רואה בנכונותו של התובע להתקשר עם הנתבעת בהסכם השני אישור מפורש להתנהלותה במסגרת יחסי השכירות עד לאותו מועד.

16. הפועל היוצא הוא, שאין לתובע כל עילה לבטל את ההסכם השכירות - לא המקורי ולא השני, וממילא לא קמה עילת פינוי, ועל כן - יש לדחות את התביעה במלואה.

17. התובע הגיש תביעת סרק, שנועדה לאפשר לו לשפר עמדות לאחר שהתחייב כלפי הנתבעת בחודש אוגוסט 2021 במסגרת ההסכם השני. כאמור, לא חל כל שינוי בהתנהלות הצדדים לאחר כריתת ההסכם השני, ועל כן - כל הטענות להפרות ההסכם שקדמו להסכם השני - יש לראותן כאילו מחל התובע עליהן, לאחר שלא זו בלבד שלא ביקש לבטל את ההסכם, אלא אף ניאות להאריכו.

בנוסף, אופן ניהול ההליך היה פגום: התובע לא הביא את עדיו למועד הראשון שנקבע לדיון, ונדרשה קביעתו של דיון נוסף, תוך השתת עלויות נוספות על הנתבעים.

משכך, יישא התובע בשכר טרחת ב"כ הנתבעים בסך 30,000 ₪, אשר יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

ניתן היום, ב' ניסן תשפ"ב, 03 אפריל 2022, בהעדר הצדדים.