



ת"פ 40090/07/21 - חדשנית נכסים והשקעות בע"מ נגד תורג'מן שרותי הובלה ולוגיסטיקה בע"מ, ירון תורג'מן, אלי תורג'מן

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 40090-07-21 חדשנית נכסים והשקעות בע"מ נ' תורג'מן שרותי הובלה ולוגיסטיקה בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת טל פישמן לוי

התובעת: חדשנית נכסים והשקעות בע"מ

נגד

הנתבעים:

1. תורג'מן שרותי הובלה ולוגיסטיקה בע"מ
2. ירון תורג'מן
3. אלי תורג'מן

פסק דין

1. בפניי תביעה לפינוי מושכר שהגישה התובעת כנגד הנתבעים השוכרים חלק מהמקרקעין המצוי בבעלותה - שטח בגודל 6 דונמים ומבנה מסחרי המחולק ל-4 יחידות משנה, בדרך תל מור/ ניר גלים באזור התעשייה אשדוד, הידועים כגוש 466 חלקה 67 (להלן: "המושכר" / "המקרקעין" / "הנכס").

2. התובעת היא בעלת הזכויות במקרקעין.

3. הנתבעת 1 היא חברה העוסקת בהובלות ובלוגיסטיקה אשר שכרה את המקרקעין לטובת הפעלת מגרש לוגיסטיקה לאחסנה, פריקה וטעינה של מכולות. הנתבעים 2-3 הם מנהליה ובעליה של נתבעת 1.

4. ביום 25.11.2020 נחתם בין הצדדים הסכם שכירות לתקופה שמיום 1.1.2021 ועד ליום 31.12.2024, הכוללת אופציית הארכה ל-48 חודשים נוספים עד ליום 31.12.2028, כאשר דמי השכירות החודשיים הועמדו על סך ₪ 108,000 + מע"מ.

5. בין הצדדים קיימות מחלוקות באשר להתחייבויות הנתבעים ועמידתם בתנאי הסכם השכירות, והם אשר הולידו תביעה זו.

6. עוד יוער, כי קיים הליך נוסף שמספרו ת"א 29426-04-21 ועניינו תביעה לסעד הצהרתי שהגישו הנתבעים כאן, לפיו הודעת ביטול ההסכם שניתנה על ידי התובעת בעניינינו - אינה כדין.

7. בנוסף, מתבררת בבית משפט השלום באשדוד תביעה כספית שבמרכזה טענות קיזוז בין הצדדים. עניינו

עמוד 1



של ההליך שם, כפי שנטען בדיון לפני, בטענות התובעת לאי תשלום דמי שכירות וביטול ההמחאות ובטענות הנתבעת לקיזוז בגין אותן עבודות נשוא קיר התמך.

תמצית טענות הצדדים

טענות התובעת

8. התובעת מבססת תביעתה על טענות להפרות יסודיות רבות של הסכם השכירות, אשר בגינם ביטלה את הסכם השכירות. ראשית, טוענת התובעת כי הנתבעים לא שילמו דמי שכירות מרגע קבלת החזקה במושכר ועד למועד הגשת התביעה. עוד מציינת התובעת כי בהסכם השכירות הצהירו הנתבעים כי לא תעמוד להם האפשרות של ביצוע קיזוז כלשהו מדמי השכירות.
9. מוסיפה התובעת כי הנתבעים העמידו מבנה המשמש כמשרד ובכך ביצעו בניה בלתי חוקית שאינה בהתאם להיתרי בניה ואינה באישור התובעת.
10. טענה נוספת שהועלתה עניינה באי שימוש הנתבעים בשער המזרחי של המושכר, בניגוד למתחייב בחוזה השכירות. לפי החוזה, היה על הנתבעים לעשות שימוש בשער אחד (מזרחי או מערבי) לצורך כניסה ובשער האחר (מזרחי או מערבי) לצורך יציאה, בעוד שבפועל עושים הם שימוש בשער המערבי בלבד כאשר השער המזרחי נותר סגור.
11. התובעת מציינת כי הנתבעים לא מסרו לידיה פוליסת ביטוח ואישור קיום ביטוח כנדרש על פי ההסכם, ואף לא נמסרו הביטחונות המתחייבים.
12. כבר במועד החתימה היה ידוע לנתבעים כי בנכס נמצא שוכר אשר עלול שלא לפנותו במועד הקבוע (31.12.2020) בשל מחלוקת עם התובעת. הוסכם כי ככל שחשש זה יתממש, הרי שהמשכיר ימסור את החזקה במושכר לאחר פינויו של השוכר הקודם. עוד נאמר על ידי התובעת, כי בהתאם להסכם פשרה עם השוכר הקודם, נקבע כי מועד הפינוי עד ליום 7.3.2021. בתוך כך התובעת טוענת כי ביום 5.3.2021 נמסרה לנתבעים החזקה במגרש וביום 19.3.2021 נמסרה החזקה בארבע יחידות המשנה.
13. עם קבלת החזקה העלו הנתבעים טענות בדבר תיקון מתחייב של קיר תמך בנכס, והתובעת ניאותה לבצע את התיקון, לטענתה מבלי שהדבר ישליך על קבלת דמי השכירות. מאחר שהייתה קיימת פגיעה מצומצמת בשטח מוגבל של המגרש בשל העבודות, הסכימה התובעת להפחית את דמי השכירות באופן יחסי עד לסיום העבודות. עם זאת, הנתבעים סירבו לשלם באופן גורף את דמי השכירות ואף ביטלו את ההמחאות שנמסרו עבור החודשים מרץ ואפריל 2021. כפועל יוצא מכך, הודיעה התובעת על ביטול הסכם השכירות.
14. למיטב ידיעתה של התובעת, העבודות לחיזוק הקיר הסתיימו בסוף חודש אפריל 2021.
15. התנהלות הנתבעים ואי תשלום דמי השכירות גרמו לה נזקים כבדים ונעשו תוך ניסיון להפעיל עליה לחץ כלכלי.

טענות הנתבעים



16. ראשית טוענים הנתבעים כי בהתאם להסכם השכירות, המושכר היה צריך לעבור לידיהם כבר ביום 1.1.2021, אך בשל אי פינויו של השוכר הקודם ולאור תביעת הפינוי שהתבררה, התעכבה מסירת החזקה באופן שגרם להם נזקים כלכליים נרחבים.
17. בהמשך לכך, ביום 4.2.2021 ובטרם נחתם נספח הסכם השכירות, הצהירו הנתבעים כי הם סופגים נזק כספי עצום מאחר שלא ניתן לאחסן מכולות בנכס וכי קיים חוסר וודאות לגבי מועד הפעלת המושכר, באופן הפוגע בניהול העסק. כפועל יוצא מכך, איבדו הנתבעים לקוחות שבחרו לעבוד עם מגרשי לוגיסטיקה אחרים.
18. הנתבעים מציינים כי במסגרת נספח הסכם השכירות הוסכם שככל שהנכס לא יימסר עד ליום 5.3.2021, תישא התובעת בנזקים שנגרמו וייגרמו לנתבעים וכן תשלם קנס כספי בסך ₪ 5,000 עבור כל יום של איחור במסירה.
19. לטענת הנתבעים ביום 6.3.2021 הנכס עדיין היה עמוס בציוד ומכולות של השוכר הקודם ורק בתחילת אפריל פונה לחלוטין. לאחר שהסתיים הפינוי ולאחר השקעת סכומי עתק ברכישת ציוד ייעודי, הסתבר כי קיים מפגע בטיחותי המונע פעילות בנכס עד לתיקון הנזק בקיר התומך. עוד מוסיפים הנתבעים, התובעת ידעה על הפגם ובחרה להסתירו.
20. מנהל התובעת עצמו בדק אפשרויות לתיקון והסדרת הפגם על חשבונו ואף קיבל הצעות מחיר והחל בביצוע בדיקות וחפירות. בעת ביצוע הבדיקות ולאחר התייעצות עם אנשי מקצוע, התברר לתובעת כי התיקון כרוך בעלות גבוהה ביותר. לפיכך, העדיפה התובעת לסלק את הנתבעים מהמקום ולהימנע באופן חסר תום לב מביצוע התיקון.
21. ברקע הדברים מציינים הנתבעים את מצב המשק במרץ 2021 והחזרה לפעילות מלאה לאחר התפרצות נגיף הקורונה, אשר בעקבותיה עלה הביקוש למגרשי אחסון, וכתוצאה מכך מחירי השכירות עלו משמעותית. זוהי הסיבה האמיתית, כך לטענת הנתבעים, שהתובעת ביקשה לבטל את הסכם השכירות.
22. הנתבעים טוענים כי לאחר שראו שלא קיימת כל התקדמות בתיקון הנזק, פנו בעצמם לאנשי מקצוע והגיעו לפתרון הנדסי שעלותו כ-₪ 435,000 בצירוף מע"מ, כאשר מנהל התובעת אישר שישא בעלות זו. על אף הסכמתו, מנהל התובעת לא שילם את עלות התיקון והנתבעים היו אלו שנשא בתשלום. כתוצאה מכך, ביטלו את 4 ההמחאות שניתנו עבור החודשים שלפני קבלת המושכר. המושכר התקין, לאחר ביצוע העבודות, נמסר ביום 1.5.2021.
23. באשר לטענות התובעת על אי מסירת בטחונות כנדרש, מציינים הנתבעים כי התובעת לא גילתה כל עניין במועד מסירת הביטחונות ואף לא העלתה את הטענה במסגרת התביעה המקבילה המתנהלת.
24. מוסיפים הנתבעים ומציינים כי טענת התובעת באשר לפוליסת הביטוח מתאינת אף היא, שכן לא ניתן היה להנפיק פוליסת ביטוח עד לגמר ביצוע העבודות. גם ביחס לטענות התובעת באשר לפתיחת השער כמתחייב בהסכם, משיבים הנתבעים כי הדבר אינו יוצר כל מטרד לשכנים וכי הניסיון להיתפס לעילה זו לצורך תביעת הפינוי הוא ניסיון חסר תום לב.



25. ביחס לטענה על בניה בלתי חוקית של משרדים, טוענים הנתבעים כי המשרדים היו קיימים שנים רבות קודם לכן ללא היתרי בניה והדבר לא הטריד כלל את התובעת, ואולם כעת מנהל התובעת משתמש בטענה זו כעילת פינוי.

דיון והכרעה

26. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות שהוגשו על ידי הצדדים, שמעתי את העדויות אשר הובאו בפניי, בחנתי ושקלתי את נסיבות העניין, נחה דעתי כי אין לפנות את הנתבעים מהמושכר, וזאת מן הטעמים שיפורטו להלן.

27. ראשית, ברור היה לצדדים כולם, כי מדובר בהסכם לטווח ארוך, אשר נחזה להיות בתוקף עד שנת 2028. זהו הסכם צופה פני עתיד, אשר על בסיסו נלקחו החלטות עסקיות כלכליות ובגינו הסתמכות מהותית של הנתבעים, עליה ניתן ללמוד מההשקעות והרכישות שבוצעו, לרבות כלי רכב, ציוד והתקשרות עם לקוחות.

28. מהתמונה שנפרשה בפני עולה כי התובעת הייתה זו שיצרה את שני מצבי החיכוך אשר בין הצדדים. המצב האחד הוא חוסר הוודאות באשר למועד מסירת המושכר. התובעת ידעה כי קיים שוכר קודם בנכס וכי הדבר עלול לעכב את מסירת המושכר באופן שיצר חוסר בהירות ביחס לתחילת הפעילות וליכולת הנתבעים להפעיל את עסקם בנכס בהתאם למטרתו. והמצב השני הוא בעיה אובייקטיבית במגרש באשר לצורך בתיקון קיר התמך. שני מצבים אלו אשר היו מושא למחלוקות בין הצדדים לא נולדו כתוצאה מאחריות כלשהי של הנתבעים.

29. שנית, לא הובאו בפניי עדויות מספקות ולא הונחה תשתית ראייתית חזקה דיה על מנת לקבוע באופן ודאי מהו המועד בו יכולה הייתה הנתבעת להתחיל לפעול במושכר, בין אם באופן חלקי ובין אם באופן מלא. עם זאת, לשיטת הצדדים שניהם, אין מחלוקת כי ביום 1.5.2021 יכולים היו הנתבעים להשתמש בנכס במלואו. יוצא אם כן, כי הנתבעים לא שילמו את דמי השכירות למשך 4 חודשים, ורק ביום 1.9.2021 התחילו לשלם כמתחייב בהסכם. סיבת אי התשלום לטענת הנתבעים, נעוצה בניכוי התשלום ששולם עבור תיקון הקיר התומך מדמי השכירות. עם סיומו של הניכוי, שבו הנתבעים לשלם את התשלום החודשי כנדרש.

30. מאחר שמחלוקת זו, שבמרכזה האיסור על ביצוע קיזוז או ניכוי מדמי השכירות, צפויה להתברר במסגרת התביעה הנוספת בין הצדדים, איני רואה לנכון לקבוע כל ממצא שהוא או להידרש לסוגיה. לא זו בלבד, אלא שעצם קיומה של מחלוקת בעניין זה מעיד כי הדבר אינו בהיר ואינו חד משמעי, ומשכך איני סבורה שיהיה זה ראוי לעשות שימוש בעילה שמקורה אינו ברור מספיק והוא טרם הוכרע, ועל בסיסה להורות על פינוי המושכר.

31. שלישית, הגעתי לכלל מסקנה לפיה רצונה של התובעת לפנות את הנתבעים מהמושכר אינו חף מקשיים ולא נעשה בדרך מקובלת ובתום לב. ברקע המחלוקת מצויים מחירי השכירות אשר האמירו באותה תקופה ורצונה של התובעת למקסם רווחיה ביחס למקרקעין. נראה שחלף פרק זמן קצר ביותר ממועד תחילת פעילות הנתבעת במושכר ועד למועד הגשת תביעת הפינוי, כך שלא ניתנה הזדמנות אמיתית וכנה למימוש ההסכם.

32. יוער, כי נתתי דעתי לכך שחלק מהטענות המועלות בתביעה זו לא נטענו בכתבי הטענות בתביעה הנוספת שהגישה התובעת והדבר יכול להעיד על תום ליבה של התובעת ואף על המשקל ועל החשיבות אשר נותנת



התובעת עצמה לטענות אלו.

33. זאת ועוד, עדותו של הקבלן אשר ביצע את העבודות בשטח וציין כי עבד במקום עד אמצע חודש אפריל 2021 מקובלת עלי ואני נותנת בה אמון. הדבר מחזק את הטענה לפיה נפגעה עד מאד יכולת הנתבעים להנות מהמושכר ולעשות בו שימוש בהתאם לייעודו. עוד יאמר, כי אני מקבלת את עמדת הנתבעים לפיה מנהל התובעת עצמו בחר את הקבלן הספציפי אשר ביצע את החפירות בשטח עם יציאת השוכר הקודם, והוא אותו קבלן עמו רצו להתקשר לצורך תיקון קיר התמך. במצב דברים זה, מוחלשת הטענה לפיה הסכומים הנדרשים לתשלום לקבלן אינם אמינים ואין להם תימוכין, אם כי אני קובעת מסמרות בעניין זה וסוגיה זו באשר להיקף העבודות ובאשר לסכומן תידון במסגרת הליך נוסף המתנהל בין הצדדים.

34. אבקש לדון כעת בקצרה בארבע ההפרות העיקריות הנטענות על ידי התובעת. כבר בתחילת דבריי אציין, כי דעתי היא שמדובר בהפרות שאינן מהותיות וכי 2 מתוכן תוקנו זה מכבר עם הגשת התביעה.

א. אי מסירת בטחונות: אני מקבלת את עמדת התובעת לפיה הבטחונות צריכים היו להימסר בסמוך לאחר החתימה על החוזה, אולם הדבר לא הפריע לתובעת והיא נמנעה בתחילת הדרך מלראות בכך מכשול לקיום ההתקשרות בין הצדדים. בנוסף, התובעת לא ראתה צורך עד כה במימוש הבטחונות אשר כן היו ברשותה. אף מעדותו של מנהל התובעת בבית המשפט ניתן להסיק כי הדבר לא היה בראש מעייניו (עמ' 11 ש' 7-12 לפרוטוקול הדיון מיום 18.10.2021):

"ש. ההפרה הזאת לכאורה יומיים אחרי חתימת החוזה 27.11, למה העילה הזאת לא בתביעת הפינוי הראשונה?

ת. למה לא?

ש. הגשת על תשלום?

ת. שכחתי מכל הדברים האלה, כשהתחלתי לבדוק ראיתי חסר ביטוח, שיקים, אני כל כך עסוק, עברתי מיליון ואחד דברים."

ב. אי מסירת פוליסת ביטוח: הנתבעים הסבירו את הקושי בהנפקת פוליסת ביטוח לאור מצבו של הנכס ובשים לב למפגע הביטוחי אשר נמצא בו. אני מקבלת את גרסת הנתבעים בעניין זה. נכון לימים אלו, ולאחר שתוקן הליקוי בנכס, הפוליסה הונפקה וההפרה תוקנה.

ג. היתרי הבניה למשרדים: טענת התובע לפיה לא ניתנו היתרי בניה למשרד אשר שופץ או הונח בנכס, היא טענה בעייתית לאור העובדה שלא הוצגה כל תשתית ראייתית לכך שלשוכר הקודם היה היתר בניה למשרד. נראה כי הנתבעים החליפו משרד ישן במשרד חדש. מבלי לגרוע מחשיבות האכיפה ומחשיבות עקרונות שלטון החוק וחשיבותו של חוק התכנון והבניה לעניין בניה בלתי חוקית, נראה כי המצב בשטח לא השתנה רבות. מנהל התובעת לא התעניין במצב התכנוני המאושר של המשרד הקודם, ובשים לב לכך שעובדה זו לא הרעה את מצבה של התובעת במובן זה שלא הוכח לי כי מצבו התכנוני של הנכס הורע כתוצאה מהנחת המשרד בהשוואה למצב הקודם. משכך, לא השתכנעתי כי כעת המשרד מהווה מכשול או מסב פגיעה כלשהי היכולה להצדיק פינויו מהנכס על בסיס עילה זו. הדברים אמורים בהתבסס על כך שלא הוכח כי קיים תיק נכס בעיריית אשדוד.

ד. שימוש בשער הכניסה המזרחי: אני מקבלת את עמדת התובעת לפיה הנתבעים פועלים בניגוד להסכם השכירות כאשר הם מפעילים את המושכר מהשער המערבי בלבד. מאחר



שההסכם מורה על פתיחת שני השערים ועל יציאה משער אחד וכניסה מהשער האחר, הרי שפעילות הנתבעים תהיה בהתאם לקבוע והמוסכם בחוזה השכירות ואני מורה על פתיחת השער המזרחי. בשולי הדברים אציין, כי לא הובא לעדות כל שוכר שכן אשר יכול להעיד על גרימת נזק או הפרעה וכי נראה שמדובר בהפרה מינורית בלבד שאינה מצדיקה פינוי. מה גם שהנתבעים הביעו כוונתם לפתוח את השער המזרחי, אלא שהם נתקלים בקושי ממשי פיסי בשל חניית רכבים שאינם בשליטתם ובשל פח אשר אף הוא לטענתם לא בשליטתם. לא הובאה בפני כל תשתית ראייתית הסותרת טענות אלו.

35. לסיכומם של דברים, בבואי להכריע במחלוקת, השתכנעתי כי התובעת היא שיצרה תשתית למחלוקות מושא התביעה, הן במועד המסירה אשר לא היה ידוע וברור די הצורך, הן בהישארותו של השוכר הקודם בנכס, לרבות הציוד והתכולה, והן בכך שלא סיימה את מלאכת התיקון של קיר התמך. עוד יוער, כי הנתבעת פעלה והתמודדה עם הבעיות אשר הגיעו לפתחה.

36. עוד השתכנעתי, כי אילולא הייתה קיימת הבעיה הפיזית במושכר, קרי הקיר המהווה מפגע בטיחותי, היה ההסכם מכובד וממומש בהתאם להסכמות הצדדים. כידוע, הסכמים יש לכבד. אין זה ראוי לטעמי שכעת, לאחר שהושקעו משאבים רבים וכאשר המושכר תקין, שמיש ומוכן לפעילות התואמת את עסקיהם של הנתבעים, הוא יושכר לאחר בסכום רב יותר, באופן המחייב את פינוי הנתבעים.

סוף דבר

37. התביעה נדחת. אני סבורה שיש עילות מוצקות, ברורות ובעלות משקל ממשי רב היכולות להצדיק פינוי של הנתבעת מהמקרקעין במצב הנתון. פינוי אינו הסעד המידתי הראוי במקרה זה.

38. יובהר כי תביעה זו עניינה בפינוי המושכר בלבד, כאשר את טענותיהם הכספיות של הצדדים, לרבות בענייני תיקונים, נזקים, קיזוזים והתחשבנויות אחרות, רשאים הצדדים להביא בהליך נפרד בפני הגורם הרלוונטי.

39. בשים לב לכך שחלק מההפרות תוקנו רק לאחר הגשת התביעה, אני משיתה הוצאות על התובעת.

40. כל צד ישא בהוצאותיו.



ניתן היום, כ"ט טבת תשפ"ב, 02 ינואר 2022, בהעדר הצדדים.