



ת"פ 4481/06/22 - סילון עבודות חשמל בע"מ ח.פ. 513934570 ע"י נגד יהלי תיירות ונופש בע"מ ח.פ. 515798312 ע"י

בית משפט השלום בטבריה

תפ"מ 4481-06-22 סילון עבודות חשמל בע"מ נ' יהלי תיירות ונופש בע"מ

בפני	כבוד השופט סאמר ח'טיב
התובעת:	סילון עבודות חשמל בע"מ ח.פ. 513934570 ע"י ב"כ עו"ד גלעד ראש
נגד	
הנתבעת:	יהלי תיירות ונופש בע"מ ח.פ. 515798312 ע"י ב"כ עו"ד שרי נוימן ועו"ד ליטל סמרה

פסק דין

1. לפני תביעה לפינוי מושכר לפי פרק י"ב לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 (להלן: **התקנות**).

רקע עובדתי וההליך האחר בין הצדדים

- במועדים הרלבנטיים לתביעה, הייתה התובעת בעלת זכויות החכירה לדורות בשני נכסים המצויים במושבה כנרת: האחד, מצוי ברחוב הבזלת 63 וידוע כגוש 15302 חלקה 18 (להלן: **הנכס בחלקה 18** או **הנכס**), והשני מצוי ברחוב הבזלת 57 וידוע כגוש 15302 חלקה 15 (להלן: **הנכס בחלקה 15**). בעלי התובעת הינו מר אלי ביטון (להלן: **אליקו**).
- הנתבעת הינה חברה בע"מ הרשומה בבעלותה של גב' יסמין רומנו (להלן: **יסמין**). יסמין נשואה למר חיים רומנו (להלן: **חיים**) שאין חולק כי הוא מצוי בהליכי פשיטת רגל. עוד אין חולק בין הצדדים, כי במועדים הרלבנטיים, משפחת רומנו הנ"ל (להלן: **משפחת רומנו**) ניהלה ארבעה נכסים להשכרת יחידות אירוח במושבה כנרת ובכללם שני הנכסים מושא תביעה זו, והתגוררה בנכס הבנוי בחלקה 19 הסמוכה.
- בחודש פברואר 2018 התקשרו הצדדים בהסכמי שכירות בלתי מוגנת, ביחס לשני הנכסים מושא תביעה זו.
- מלכתחילה, הוגשה תביעת הפינוי ביחס לשני הנכסים. בדיון שהתקיים לפני ביום 28.09.22, ניתן פסק דין חלקי ביחס לנכס בחלקה 15 ולפיו (עמוד 26 לפרוטוקול): "לאור הסכמת הצדדים, אני מורה לנתבעת לפנות את הנכס הידוע כגוש 15302 חלקה 15 ולמסור את החזקה לתובעת כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וזאת עד ולא יאוחר מיום 31.10.22 בשעה 15:00".
- משכך, נותרה להכרעה, אפוא, תביעת התובעת ביחס לנכס בחלקה 18.
- עוד אציין, כי בין הצדדים מתנהל הליך משפטי נוסף בבית המשפט המחוזי בנצרת (ת.א. (נצ') 61367-01-22 **יהלי תיירות ונופש בע"מ נ' סילון עבודות חשמל בע"מ**, להלן: **ההליך האחר**). במסגרת אותו הליך, הגישה הנתבעת ביום 27.01.22 כתב תביעה נגד התובעת וצד שלישי (להלן: **הצד השלישי**), בגדרו



תבעה את אכיפת זכות הקדימה שלה, בהתאם להסכם השכירות שנחתם ביחס לנכס בחלקה 18 (הסכם השכירות מיום 21.02.18 - נספח ב' לכתב התביעה, להלן: **הסכם השכירות**), באופן שיתאפשר לה לרכוש את הזכויות בנכס. כן ביקשה להורות על ביטול הסכם מכר שנחתם בין התובעת לבין הצד השלישי (להלן: **הסכם המכר**) וביטול הערת האזהרה שנרשמה על בסיסו בלשכת רישום המקרקעין. הנתבעת טענה, בין היתר, כי הסכם השכירות בינה לבין התובעת הוארך לתקופת שכירות נוספת, מכוח אופציה שניתנה לה, עד ליום 31.12.23. כן טענה כי התובעת הפרה את הסכם השכירות עם הנתבעת עת התקשרה בסתר עם הצד השלישי בהסכם למכירת הזכויות בנכס, מבלי שניתנה לנתבעת אפשרות לממש את זכות הקדימה שלה.

8. בד בבד עם כתב התביעה, הגישה הנתבעת בקשה למתן צו מניעה זמני שיאסור על כל דיספוזיציה בזכויותיה של התובעת בנכס, לרבות השלמת עסקת המכר שבין התובעת לבין הצד השלישי, עד להכרעה בהליך העיקרי.

9. בהחלטתו מיום 10.02.22 דחה בית המשפט המחוזי (כב' השופט יונתן אברהם) את הבקשה (ההחלטה מיום 10.2.22 - נספח י' לכתב התביעה, להלן: **ההחלטה בבקשה לצו מניעה זמני**). בית המשפט המחוזי קבע בהחלטתו כי הראיות לכאורה מצביעות על כך שהסכם השכירות אכן הוארך כטענת הנתבעת. לצד זאת קבע, כי קיימות ראיות לכאורה לכך שהנתבעת ידעה על הצעת הצד השלישי כקונה, עוד טרם כריתת הסכם האופציה בינו לבין התובעת, ובחרה שלא לממש את זכות הקדימה שלה באמצעות הצעה מסחרית דומה, בשל העדר יכולת כלכלית. לאור מסקנותיו אלה קבע בית המשפט המחוזי, כי סיכויי הצלחת התובעת נמוכים ולעומת זאת הסיכויים שתידחה, הם גבוהים. בית המשפט המחוזי הוסיף וקיבל גם את טענות התובעת והצד השלישי לשיהוי שחל בהגשת הבקשה ולחוסר ניקיון כפיה של הנתבעת בשל שימושה בנכס בניגוד ליעודו החוקי ובניגוד להסכם השכירות.

10. אשר למאזן הנוחות קבע בית המשפט המחוזי, כי זכותה של הנתבעת אינה זכות קניינית רשומה אלא זכות אישית אובליגטורית, השקולה לזכותו של הצד השלישי בנכס כל עוד זו לא נרשמה. לפיכך מאזן הנזקים מסתכם בשיקולים כלכליים בלבד. עוד קבע, כי שוכנע, כי ככל שיינתן הצו, נזקיהם של התובעת והצד השלישי יעלו על נזקיה של הנתבעת, בין היתר מן הטעם שהצד השלישי כבר השקיע בעסקה מאות אלפי שקלים, ומאחר שהתובעת תיאלץ לשלם לו פיצויים גבוהים בהתאם לתנאי הסכם המכר, אם יעוכבו הליכי העסקה. זאת, בעוד שלא עלה בידי הנתבעת להבהיר כיצד תינזק מהמשך הליך רישום הזכויות, לרבות הבאת ראיות לכאורה להפסד הצפוי לה לטענתה אם לא תמשיך לנהל את העסק בנכס, בפרט לנוכח מידת ההוכחה הנדרשת ממנה בשים לב לסיכויי הצלחת תביעתה, כמפורט לעיל.

11. בקשת רשות ערעור שהגישה הנתבעת על ההחלטה בבקשה לצו מניעה זמני, נדחתה על ידי בית המשפט העליון (רע"א 1792/22, ההחלטה מיום 01.05.22 - נספח י"א לכתב התביעה).

12. כמו כן, **לאחר שהוגשו סיכומי הצדדים בתיק זה**, הגישה התובעת הודעת עדכון לה צורפה החלטה נוספת של בית המשפט המחוזי (כב' השופט יונתן אברהם), מיום 16.11.22, ובה נדחו שתי בקשות שהגישה הנתבעת במסגרת ההליך האחר: בקשה לעיון מחדש בהחלטה בבקשה לצו מניעה זמני ובקשה דחופה למתן צו למניעת פינויה מבית המגורים שבנכס (ההחלטה מיום 16.11.22 צורפה להודעת התובעת מיום 17.11.22, להלן: **ההחלטה מיום 16.11.22**). בבקשה למתן צו למניעת הפינוי, טענה הנתבעת, בין היתר, כי לפי הסכם השכירות, עומדת לה הזכות למגורים בנכס עד ליום 31.12.23 וכי התובעת הגישה את תביעת הפינוי דן באמתלה של "שימוש לא חוקי" על אף שהייתה מודעת היטב לעובדה שבליט ברירה, משפחת רומנו עברה להתגורר בנכס ועושה בו שימוש למטרת מגורים בלבד, עובדה השומטת את הקרקע מתחת טענתה בדבר שימוש בלתי חוקי בנכס.



ביחס לבקשה לעיון מחדש בהחלטה בבקשה לצו מניעה זמני, קבע בית המשפט המחוזי, בין היתר, כי הנתבעת לא הציגה ראיה חדשה המצדיקה את שינוי ההחלטה. ביחס לבקשה למתן צו למניעת פינויה מהנכס, נקבע כי הטענות בעניין נטענות על ידי הנתבעת, אך "לטובת" מי שאינם צדדים לתובענה, "היא נטענת לטובת אינטרס של בני משפחת רומנו". עוד נקבע, כפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי משפחת רומנו אכן עברה להתגורר בנכס בחלקה 18 בחודש מאי 2022, אך בית המשפט המחוזי שוכנע כי מעבר זה נעשה על מנת ליצור מצב עובדתי מלאכותי, בחוסר תום לב ובחוסר ניקיון כפיים.

13. מכאן, לטענות הצדדים בהליך דכאן.

טענות התובעת

14. על פי הנתען בכתב התביעה, לפי סעיף 6 להסכם השכירות, מטרת השכירות הינה מגורים ו/או צימרים בהתאם לשימוש המותר על פי חוק וכי ככל שמבחינה חוקית יחול איסור על שימוש בבית המגורים כצימר או כבית נופש, יבוא ההסכם לידי סיום. לפי סעיף 47 להסכם, רשאית התובעת לבטל את ההסכם ולפנות את הנתבעת מהנכס, בין היתר, במקרה שבו הנתבעת תפר או לא תקיים איזה תנאי או התחייבות הכלולים בהסכם ו/או תעשה שימוש בנכס למטרות בלתי חוקיות.

15. לפי הוראות התב"ע החלה על הנכס, ניתן להפעיל בנכס צימרים בצמוד למגורים בנכס בלבד. אלא, שהנתבעת מפעילה בנכס מתחם תיירות ונופש ואין מגורים בנכס, ובכך היא הפרה ומפרה את ההסכם ואת הוראות התב"ע ופועלת בניגוד לחוק. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק הירדן (להלן: **הוועדה המקומית או הוועדה**) מנהלת הליכים נגד הנתבעת בשל השימוש האסור בנכס כווילת אירוח, ולמיטב ידיעת התובעת בכוונתה להגיש כתב אישום נגד הנתבעת. כמו כן, בהחלטה בבקשה לצו מניעה זמני, קבע בית המשפט המחוזי כי הנתבעת עושה בנכס שימוש כיחידות נופש, בניגוד ליעודו החוקי של הנכס ואף בניגוד למטרת השימוש המותרת לפי סעיף 6 להסכם השכירות וכן בניגוד לסעיף 47.4 להסכם.

16. נוסף על כך, במסגרת ההליך האחר, גילתה התובעת כי הנתבעת הינה מעין "קוף", "חברת קש", אשר נועדה לאפשר לחיים, בהיותו פושט רגל ומי שערב להסכם השכירות, לנהל מתחם אירוח ונופש בנכס, בניגוד לחוק ולהסכם. בהחלטתו בבקשה לצו מניעה זמני, קבע בית המשפט המחוזי כי חיים ניהל את הנכס יחד עם יסמין. לפי סעיף 47.2 להסכם, התובעת רשאית לבטל את ההסכם אם השוכר הוכרז כפושט רגל ו/או מונה כונס נכסים לנכסיו. אילו התובעת הייתה יודעת כי הנתבעת הינה "צינור לפושט רגל", היא לא הייתה חותמת על הסכם השכירות.

17. ביום 17.02.22 שלחה התובעת לנתבעת מכתב התראה ובו נדרשה הנתבעת לפנות את הנכס. אף נעשה ניסיון מצד התובעת להביא לפינוי הנכס בהסכמה, אך ללא הצלחה.

18. הנתבעת מנסה לסחוט כספים מהתובעת על מנת לפנות את הנכס ביועדה כי התובעת חשופה לנזקים עצומים ובכללם תשלום פיצויים גבוהים של מאות אלפי שקלים, ככל שלא תעביר את החזקה בנכס לצד השלישי עד ליום 30.06.22. חרף טענת הנתבעת לפיה משפחת רומנו עברה להתגורר בנכס, דו"ח מעקב שנערך על ידי חברת חקירות מעיד כי משפחת רומנו ממשיכה להתגורר בחלקה 19 הסמוכה לנכס מושא תביעה זו, ואילו הנכס עדיין משמש באופן בלתי חוקי כמתחם נופש ותיירות.

19. עוד נטען, כי לפי הסכם השכירות, תקופת השכירות המקורית הייתה למשך 12 חודשים, מיום 04.03.18 ועד ליום 03.03.19. במסגרת ההסכם, נקבעו שתי תקופות אופציה להארכת השכירות, הראשונה עד ליום 03.03.20 והשנייה עד ליום 03.03.21. ביום 01.01.21 נעשה תיקון של הסכם השכירות ותקופת השכירות



הוארכה בהסכמה עד ליום 31.12.21. לאחר מכן, תקופת השכירות לא הוארכה עוד ולפנים משורת הדין ובהסכמה חברית וללא מסמך בכתב, ניתנה לנתבעת רשות שימוש בנכס עד ליום 30.06.22, ללא שינוי של הסכם השכירות.

20. מכל מקום, אין כל רלבנטיות לטענות הנתבעת בדבר הארכת תוקפו של הסכם השכירות, שכן היא הפרה את הסכם השכירות, באופן המזכה את התובעת לקבל את החזקה בנכס חזרה לידיה.

21. על כן, מבקשת התובעת להורות לנתבעת לפנות את הנכס ולהשיבו לידיה כפי שקיבלה אותו, כשהוא פנוי מכל אדם או חפץ, בהתאם לאמור בהסכם השכירות.

טענות הנתבעת

22. בכתב ההגנה, טוענת הנתבעת כי כל העומד מאחורי הגשתה של תביעה זו, אינו אלא ניסיון נוסף להפעלת אמצעי לחץ לא חוקי ולא לגיטימי על הנתבעת, תוך שימוש לרעה בהליכי משפט, להתפנות מהנכס, על מנת לחמוק מתשלום פיצוי מוסכם לצד השלישי שקיבל את התחייבות התובעת למסור לו את החזקה בנכס עד ליום 30.06.22, על אף שהתחייבות זו נעשתה בניגוד מוחלט להסכם השכירות ולפיו לנתבעת הזכות להמשיך ולהחזיק בנכס עד ליום 31.12.23. הסכם המכר נחתם על אף התחייבות התובעת ליתן לנתבעת זכות קדימה לרכישת הנכס, זכות שעוגנה בהסכם השכירות. לפיכך, הגישה הנתבעת את תביעתה במסגרת ההליך האחר המתנהל בבית המשפט המחוזי.

23. התובעת פועלת בכל דרך אפשרית כדי לפנות את הנתבעת מהנכס ובכלל זה הגישה תלונה לוועדה המקומית על "שימוש לא חוקי" לכאורה בנכס, בדרך נכלולית וחסרת תום לב, על מנת שהוועדה תפעל נגד הנתבעת באופן שיצדיק על פניו את סיומו המידי של ההסכם. ההליכים שהוגשו על ידי הוועדה המקומית כנגד הנתבעת בעניין השימושים הנעשים בנכס, עתידים להימחק, הן בשל העובדה שכיום הנכס משמש למגורים בלבד. התובעת עצמה הינה נאשמת בהליכים אלה.

24. החל מאמצע חודש מאי 2022, משמש הנכס כבית המגורים של משפחת רומנו. יסמין, כבעלת המניות של הנתבעת, חיים וארבעת ילדיהם הקטינים, נאלצו לעבור להתגורר בנכס לאחר שנכס אחר שבו התגוררו נרכש על ידי צד שלישי שאינו נוגע להליכים בין הצדדים. לנתבעת ניתנה שהות בת 30 יום, עד לתאריך 31.05.22, להשלמת המעבר לבית מגורים אחר. השימוש שנעשה כיום בנכס הינו שימוש למגורים בלבד.

25. לפי סעיף 43 להסכם השכירות, הזכות להביא לביטול ההסכם במקרה שבו התקבל צו סגירה אשר מונע את הפעלת הנכס כבית נופש, שמורה לנתבעת כשוכרת ולא לתובעת כמשכירה, באמצעות מתן הודעה מוקדמת. לפי סעיף זה, השוכרת רשאית להישאר עד תום תקופת השכירות ולהשתמש בבית המגורים לצרכי מגורים בלבד.

26. הסכם השכירות נחתם על ידי הצדדים עוד בשנת 2018 והוארך בחודש ינואר 2021. בהתאם להסכם, תקופת השכירות תסתיים ביום 31.12.23. טענות התובעת בעניין אי חתימתה על הסכם הארכת השכירות הינן טענות סרק שנדחו על ידי בית המשפט המחוזי במסגרת החלטתו בבקשה לצו מניעה זמני, בה נקבע כי הראיות שהוצגו בהליך מלמדות כי הסכם השכירות הוארך. על כן, לא קמה לתובעת כל עילה בדיון להגשת תביעה זו. כמו כן, ביום 17.02.22 שלחה התובעת לנתבעת הודעה על ביטול הסכם השכירות בנכס, באמתלה שהפעלתו נעשית שלא כדין. ואולם, לתובעת לא הייתה כל זכות להביא לביטול ההסכם, שכן היה עליה להודיע על רצונה להביא לסיום ההסכם לפני מימושה של תקופת האופציה על ידי הנתבעת.

27. לא מתקיים אף לא אחד מהתנאים שבסעיף 47 להסכם, העוסק בזכותה של התובעת להביא לסיום השכירות



במקרים בהם נעשה שימוש בלתי חוקי בנכס או במקרים בהם השוכר הוכרז כפושט רגל. לו השימוש בנכס לצרכי השכרתו כצימרים היה "מטרה בלתי חוקית" שמצדיקה את סיום ההסכם באופן חד צדדי על ידי התובעת, לא ניתן היה לציין כי מטרת השימוש הינה גם שימוש לצימרים. כלומר, התובעת מעלה טענה בדבר שימוש לא חוקי הנעשה בנכס חרף העובדה שהיא זו שחתמה על הסכם שכירות שמאפשר לעשות את השימוש ה"לא חוקי" בנכס. כמו כן, להליכי פשיטת הרגל של חיים אין כל נגיעה למצבה הפיננסי של הנתבעת.

העדים מטעם הצדדים

28. מטעם התובעת, העיד אליקו.

29. מטעם הנתבעת, העידו יסמין וחיים.

דין והכרעה

30. לאחר עיון בטענות הצדדים ובכל חומר הראיות ולאחר שמיעת העדויות ועיון בסיכומי הצדדים, הגעתי לכלל מסקנה כי דין התביעה להתקבל, וזאת מן הטעמים שיפורטו להלן.

הטענה לשימוש לא חוקי בנכס

31. סעיף 6 להסכם השכירות קובע כך (ההדגשה אינה במקור - ס.ח.):

"השוכר רשאי להשתמש בבית המגורים למטרות מגורים ו/או צימרים **בהתאם לשימוש המותר על-פי חוק**. יחד עם זאת מובהר, כי ככל ומבחינה חוקית יחול איסור על שימוש בבית המגורים כצימר או בית נופש בין שמקורו בחוק ובין שמקורו בהוראה/במכתב מטעם המועצה, יבוא הסכם זה לידי סיומו בהתאם להוראות הסכם זה ולצדדים לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה האחד כלפי משנהו בכפוף לתשלום מלא התשלומים החלים על השוכר עד למועד זה..."

32. סעיף 47 להסכם השכירות קובע כך (ההדגשה אינה במקור - ס.ח.):

"... המשכיר יהיה רשאי לבטל את הסכם זה ולפנות את השוכר:

47.1 אם השוכר יפר או לא יקיים איזה תנאי או התחייבות הכלולים בהסכם זה.

47.2 אם השוכר הוכרז כפושט רגל ו/או מונה כונס נכסים לנכסיו.

... ..

47.4 **שימוש בנכס למטרות בלתי חוקיות...**

33. מחומר הראיות עולה בצורה ברורה כי הנתבעת עשתה בנכס שימוש למטרות בלתי חוקיות, באופן המקנה לתובעת זכות לבטל את ההסכם ולפנות את הנכס, לפי סעיף 47.4 להסכם השכירות.

34. בעניין זה, אין לי אלא להפנות לדברים שנאמרו על ידי בית המשפט המחוזי בהחלטתו בבקשת הנתבעת לצו מניעה זמני (סעיף 72 להחלטה, ההדגשות במקור - ס.ח.):

"עוד למעלה מן הצורך, במהלך הדיון אכן התברר כי בנכס נשוא השכירות לא ניתן להשכיר יחידות נופש כפי שנוהגת בו השוכרת. מוצג מש/2 שהוצג בפניי והינו מידע תכנוני לגבי החלקה דנן מלמד כי ייעודו הוא למגורים. אמנם ניתן לבנות עליו צימרים, אך אין חולק כי צימרים אינם בנויים על החלקה, אלא בית מגורים המושכר ע"י השוכרת כיחידות נופש, זאת בניגוד לייעודו החוקי של הנכס **ולענייננו, אף בניגוד למטרת השימוש המותרת לפי סעיף 6 להסכם השכירות ("מגורים או צימרים") וכן בניגוד לסעיף**



47.4 הקובע:

"47... המשכיר יהיה רשאי לבטל את הסכם זה ולפנות את השוכר:

47.1 ...

...

47.4 שימוש בנכס למטרות בלתי חוקיות".

שימוש בנכס בניגוד לייעודו החוקי מהווה לבד מהפרת חוזה השכירות, גם חוסר ניקיון כפיים אשר כשלעצמו מצדיק דחיית מתן הסעד הזמני שבמקורו בדיני היושר..."

35. אני מסכים ומאמץ את קביעותיו ומסקנותיו אלה של בית המשפט המחוזי.

36. לכך אוסיף, כי הוועדה המקומית נקטה בהליכים פליליים נגד הנתבעת בשל השימוש הלא חוקי שעשתה בנכס בחלקה 18 וכן בנכס בחלקה 15. בין היתר, בחודש יוני 22, הגישה הוועדה בקשה למתן צו הפסקה שיפוטי, במעמד צד אחד, לפי סעיף 236 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בבית משפט השלום בבית שאן (תו"ב 45812-06-22, ת/5 - להלן: **הבקשה למתן צו הפסקה שיפוטי**) ובה נתבקש בית המשפט להורות לנתבעת או מי מטעמה להפסיק לעשות בנכס כל שימוש למטרת בית הארחה או כל שימוש שלא לפי התכנית או ההיתר כדין.

37. בבקשה למתן צו הפסקה שיפוטי צוין כך:

"10. לפחות החל מיולי 2020 מבוצע במקרקעין (המכונה גם: "יסמין בכנרת ו/או וילת רומי האוס") שימוש מסחרי ושימוש לא חוקי לבית הארחה ונופש ולשימושים הנלווים הנ"ל (להלן: "השימוש החורג").

11. התכנית החלה על המקרקעין הינה תכנית מס' ג/8022 המייעדת את המקרקעין לשימוש מגורים ומתירה שתי יחידות אירוח בשטח של 20 מ"ר כ"א או לחילופין יחידת אירוח משפחתית אחת בשטח כולל של 40 מ"ר (להלן: "התכנית").

12. יובהר היטב, כי במקרה דנן, היתר הבניה מתיר בית מגורים בלבד (!!!) ואילו המשיבים מבצעים שימוש בבית המגורים לצורכי נופש ולפיכך פועלים בניגוד להיתר ובניגוד לתכנית החלה על במקום".

38. לבקשה צורפו, בין היתר, תצהיר מפקח הוועדה, העתק היתר הבניה והתכנית, תמליל הקלטה של הזמנה של כל בית המגורים כווילת אירוח, פרסום באינטרנט של הנכס כווילה יוקרתית לאירוח, והודאה של חיים בנוגע לשימוש האסור.

39. הנתבעת אינה חולקת על כך שביום 19.07.22, הנתבעת, יסמין וחיים חתמו על הסכם פשרה (ת/4), אשר קיבל תוקף של החלטה, לפיו צו הפסקת שימוש שיפוטי מושא הבקשה יחול לאלתר.

40. זאת ועוד, בחודש יולי 2022, הגישה הוועדה המקומית כתב אישום נגד הנתבעת, יסמין וחיים (ת/3) שעניינו "שימוש בבית מגורים בריכת שחייה ומבני חצר נלווים בשטח כולל של כ-361 מ"ר לווילת אירוח, בקרקע שיעודה למגורים...". בכתב האישום צוין, כי הנאשמים הינם השוכרים, המחזיקים, בעלי השליטה במקרקעין, המבצעים בפועל של השימוש והאחראים לשימוש החורג מההיתר והתכנית החלה במקום.

41. ויוער, כי לא נעלמה מעיני טענת ב"כ הנתבעת ולפיה הבקשה למתן צו הפסקה שיפוטי הוגשה גם נגד התובעת ואליקו. מנגד, טענה התובעת כי צירופו של אליקו לבקשה היה בפן הטכני בלבד, בשל בהיותו בעלי התובעת



שהינה בעלת הזכויות בנכס וכי הוא הסכים באופן מיידי לבקשה, אינו צד להסכם הפשרה עליו חתמו הנתבעת, יסמין וחיים, ואינו צד לכתב האישום שהוגש נגד האחרונים בשל השימוש הבלתי חוקי שעשו בנכס. ואכן, התובעת או אליקו אינם צד להסכם הפשרה ולא הוגש נגדם כתב אישום כפי שנעשה ביחס לנתבעת, יסמין וחיים, בשל השימוש החורג שעשו בנכס, ובכך יש לשמוט את הקרקע מתחת טענות הנתבעת בעניין.

42. עוד יוער, כי טענת הנתבעת לפיה התובעת פועלת בכל דרך אפשרית כדי לפנותה מהנכס ובכלל זה הגישה תלונה לוועדה המקומית על "שימוש לא חוקי" לכאורה בנכס, על מנת שהוועדה תפעל נגדה, הועלתה בעלמא וללא כל ביסוס.

43. גם בטענת הנתבעת לפיה ההליכים הפליליים הוגשו נגד הנתבעת רק לאחר הגשת כתב התביעה בהליך דן ולא יכולים לשמש כעילה לביטול ההסכם, לא מצאתי ממש. הנתבעת לא מכחישה שעשתה שימוש לא חוקי בנכס כוויילה לאירוח **עובר** להגשת כתב התביעה ואין נפקא מינא, אם ההליכים הפליליים בשל השימוש הלא חוקי ננקטו נגדה לפני או אחרי הגשת כתב התביעה.

44. גם בטענת הנתבעת לפיה התובעת הייתה מודעת לשימוש החורג שנעשה בנכס עוד קודם להגשת התביעה, אין כדי להועיל לנתבעת. ראשית, טענה זו לא הועלתה בכתב ההגנה. כל שנטען בכתב ההגנה, בהקשר זה, הוא כי התובעת מעלה טענה בדבר שימוש לא חוקי הנעשה בנכס חרף העובדה שהיא זו שחתמה על הסכם שכירות שמאפשר לעשות את השימוש ה"לא חוקי" בנכס. אלא שטענה זו איננה נכונה, שכן לפי סעיף 6 להסכם: "השוכר רשאי להשתמש בבית המגורים למטרות מגורים ו/או צימרים **בהתאם לשימוש המותר על-פי חוק**". שנית, גם אם אלך לקראת הנתבעת ואצא מנקודת הנחה כי התובעת ידעה על השימוש החורג שנעשה בנכס והשתתה בהגשת תביעתה, אינני סבור כי יש בכך כדי להפקיע את זכות התביעה של התובעת לפינוי הנתבעת מהנכס עקב הפרת ההסכם.

45. הנה כי כן, הוכח לפני כי הנתבעת השכירה את הנכס למטרות הארחה ונופש, בניגוד לייעודו החוקי של הנכס, בניגוד למטרת השימוש המותרת לפי סעיף 6 להסכם השכירות ובניגוד לסעיף 47.4 להסכם השכירות לפיו התובעת תהא רשאית לבטל את ההסכם ולפנות את הנכס ככל שתעשה "שימוש בנכס למטרות בלתי חוקיות".

46. על כן, קמה לתובעת הזכות לבטל את ההסכם ולפנות את הנתבעת מן הנכס.

טענת הנתבעת בדבר שימוש בנכס למגורים בלבד

47. הנתבעת, למעשה, אינה מכחישה כי עשתה שימוש לא חוקי בנכס, אלא שלטענתה, כיום היא עושה בנכס שימוש חוקי, למטרת מגורים בלבד, לפי סעיף 43 להסכם השכירות.

48. סעיף 43 להסכם השכירות קובע כדלקמן:

"כמו-כן ומבלי לפגוע מהוראות הסכם זה, ככל ויחול צו סגירה על בית המגורים אשר איננו מאפשר את הפעלתו כבית נופש ו/או מגבלה חוקית לרבות, אזהרה בדבר נקיטת הליכים כנגד בעלי הנכס, יהא רשאי השוכר להביא לסיום השכירות בהודעה בת 60 ימים מראש. מובהר בזאת, כי השוכר יהא רשאי במקרה כאמור להישאר עד תום תקופת השכירות ולהשתמש בבית המגורים לצורכי מגורים בלבד, במקרה כאמור יחולו הוראות הסכם זה על השכירות לרבות, לעניין דמי השכירות ותקופתה. ...".

49. על בסיס חומר הראיות שהונח לפני, שוכנעתי כי במועד כלשהו בחודש מאי 2022 (לטענת הנתבעת, שלא נסתרה, באמצע אותו החודש - ראו סעיף 1 לתמצית טענות ההגנה ועדותה של יסמין בעמוד 24 שורות 22-23



לפרוטוקול), עברה משפחת רומנו להתגורר בנכס. ואולם, שוכנעתי כי הדבר נעשה בחוסר תום לב כה קיצוני, תוך "הצבת עובדות בשטח", בניסיון לטרפד את עסקת המכר לרבות העברת החזקה בנכס לידי הצד השלישי, כפי שיבואר להלן.

50. בחודש ינואר 2022, הגישה הנתבעת את תביעתה במסגרת ההליך האחר, נגד התובעת והצד השלישי, בגדרו תבעה את אכיפת זכות הקדימה שלה, בהתאם להסכם השכירות; ביום 17.02.22, שלח עו"ד יעקב קרני, בשם התובעת, לנתבעת הודעה על ביטול הסכם השכירות ודרישה לפינוי הנכס, בטענה כי נעשה בו שימוש כווילת אירוח, בניגוד לדין ובניגוד להסכם (נספח 6 לכתב ההגנה); ביום 28.02.22, שלח עו"ד אור משה תגובה בשם הנתבעת, ובה הודיעה הנתבעת על מימוש זכות הראשונים שלה בהתאם לסעיף 46 להסכם השכירות (נספח 7 לכתב ההגנה). בכתב זה צוין כך: "... הנכסים נשוא מכתבך (הכוונה לנכס בחלקה 15 ולנכס בחלקה 18 - הערה שלי, ס.ח') פועלים מאז ומתמיד כדין ובהתאם לחוק. **הנכס בחלקה 18 משמש מזה תקופה וגם היום למטרת מגורים** (ההדגשות במקור - ס.ח') המותרת חוזית ונורמטיבית, וזאת עד להשלמת הליך קבלת ההיתרים לבניית הצימרים שמרשתי יזמה מלפני כמה חודשים לגבי הנכס...".

51. עיינו הרואות, בחודש פברואר 2022, היינו כחודשיים וחצי לפני המועד שבו לטענת הנתבעת עברה משפחת רומנו להתגורר בנכס, טענה הנתבעת, במענה להודעת התובעת על ביטול הסכם השכירות, כי הנכס מופעל "מאז ומתמיד" כחוק ומשמש "מזה תקופה וגם היום", למטרת מגורים. טענה זו עומדת בסתירה מוחלטת לטענות שהעלתה הנתבעת בהליך דנן, לרבות הטענה כי התובעת הייתה מודעת היטב לשימוש הלא חוקי שנעשה בנכס (סעיפים 19-21 לסיכומי הנתבעת) וכן הטענה כי משפחת רומנו עברה להתגורר בנכס רק בחודש מאי 2022. מדובר בסתירה מהותית היורדת לשורשו של העניין ויש בה כדי לפגוע במהימנות הנתבעת. על רקע כל אלה, התרשמתי כי הנתבעת אינה בוחלת באמצעים לצורך השגת מטרתה, להביא לביטול הסכם המכר.

52. חיזוק למסקנתי זו, ניתן למצוא בסירובה העיקש של הנתבעת להיענות להצעות פשרה שונות שהעלתה התובעת ובכללן הצעתה הנדיבה כי משפחת רומנו תעבור להתגורר בנכס בחלקה 15 בתנאים שפורטו בפרוטוקול הדיון מיום 28.09.22 (עמוד 3 שורות 26-29 לפרוטוקול).

53. בנסיבות דנן, אין לתת יד לניסיון הנתבעת, לעשות שימוש בסעיף 43 להסכם השכירות, בדרך לא דרך, באופן מלאכותי ומניפולטיבי, בעיצומו של סכסוך משפטי בין הצדדים ובחוסר תום לב, על מנת "להכשיר" את מעברה של משפחת רומנו להתגורר בנכס. ויודגש, כי משפחת רומנו, כאישיות משפטית נפרדת, היא שעברה להתגורר בנכס, ולא הנתבעת עצמה שהינה חברה בע"מ. עוד יצוין, כי אין בטענה לפיה כיום הנתבעת, וליתר דיוק משפחת רומנו, עושה בנכס שימוש חוקי למגורים לכאורה, כדי לשנות את המסקנה לפיה היא עשתה בנכס שימוש לא חוקי, באופן המקים את זכותה של התובעת לבטל את ההסכם ולפנות את הנתבעת מן הנכס.

54. לסיום חלק זה, אפנה לדברים שנאמרו על ידי בית המשפט המחוזי בהחלטתו מיום 16.11.22, אשר מפאת חשיבותם לענייננו יובאו כלשונם (סעיפים 97-110 להחלטה, ההדגשות במקור - ס.ח.):

"97. מכאן לטענה לשינוי נסיבות בשל המעבר למגורים בנכס (בקשה 24).

...

99. יוטעם ראשית, כי הטענה נטענת אמנם ע"י המבקשת, אך "לטובת" מי שאינם צדדים לתובענה דנן. היא נטענת לטובת אינטרס של בני משפחת רומנו (אם המשפחה היא מנהלת המבקשת ובעליה, ואבי המשפחה הוא חיים הנ"ל).

100. אין חולק כי עד לחודש מאי שנה זו, גרה משפחת רומנו בחלקה סמוכה, חלקה 19. קיימת מחלוקת



אם עברה המשפחה אכן לגור בחודש מאי בחלקה דנן, חלקה 18. בעניין זה טען כהן (הצד השלישי, הערה שלי - ס.ח') כי לפי דו"ח מעקב של חוקר פרטי מטעמו, ממשיכה משפחת רומנו לגור בחלקה 19 וחיים רק יוצר מראית עין של מגורים בחלקה 18.

101. לאחר שנחקר החוקר מטעם כהן, התברר כי הוא ביקר במקום בשני מועדים שקדמו לתאריך שלטענת המבקשת היה מועד המעבר לחלקה 18. על כן חוות דעת זו אינה יכולה לסייע לביסוס טענת כהן. שוכנעתי לאחר שמיעת העדים כי משפחת רומנו אכן עברה להתגורר בנכס בחלקה 18 דנן. דא עקא, לא שוכנעתי כי מעבר זה נעשה בתום לב ובנקיון כפיים.

102. אם המשפחה, הגברת יסמין רומנו, וכן אב המשפחה, מר חיים רומנו הינם דמויות פעילות בניהול התיק דנן. יסמין לפי המוצהר על ידי המבקשת הינה מנהלת ובעלים של המבקשת. חיים הוא בעלה... ולפיה התרשמותי הוא הדמות הדומיננטית הקובעת מאחורי המסך כיצד תפעל המבקשת בכל סיטואציה...

103. זה המקום להזכיר כי לפי הראיות שהובאו בפניי, חיים נקלע להליכי חדלות פירעון וקיימות נגדו טענות רבות של הונאת נושים והתחמקות מלשלם את חובותיו להם. זה גם המקום להזכיר כי במסגרת החלטתי בבקשה הקודמת דחיתי טענה כי חיים איננו נציג מוסמך של המבקשת לעניין מסירת הודעה למימוש זכות הקדימה מושא התובענה.

104. אם כך, שעה שהמבקשת עצמה ביקשה להורות על דיספוזיציה בנכס מושא התובענה בחלקה 18 (כדי למנוע העברת הזכויות בו מסילון לכהן) ובקשתה למתן צו דיספוזיציה נדחתה, ביצוע דיספוזיציה בפועל ע"י המבקשת עצמה, שהינה חברה **מסחרית עסקית**, ואשר שכרה את הנכס למטרות הפקת רווח/מטרות עסקיות... באופן של העתקת **מקום מגורי משפחת בעליה אל הנכס**, כדי ליצור מצב בו פינוי הנכס יגרום נזק לצדדים שלישיים (בני משפחת רומנו כאישיות משפטית נפרדת), הינה לטעמי יצירת מצב עובדתי **מלאכותי** המהווה פעולה בחוסר תום לב.

105. לאמור לעיל יש להוסיף ולהזכיר את שנקבע בהחלטתי בבקשה הקודמת ולפיו, המבקשת מחזיקה ב-4 נכסים (כולל הנכס דנן) באותו יישוב. לא ברור מדוע לא יכלה משפחת רומנו להעתיק מגוריה לאחד משני הנכסים הנוותרים שמחזיקה בהם המבקשת (פרט לנכס אותו עזבה בחלקה 19 ולנכס דנן).

106. חשוב לציין בעניין זה את שצוין בסיכומי המבקשת עצמה ולפיו הציע אליקו כי משפחת רומנו תעבור לגור בנכס הבנוי על חלקה 15 שמצויה בבעלותו ללא הגבלת זמן עד להכרעה בתביעה. לא ברור מדוע לא נענתה משפחת רומנו להצעה נדיבה זו. הטענה בסיכומיה כי מדובר בחוסר תום לב וחוסר הגינות אנושית מצד אליקו, נטענה על דרך הסתם ללא כל הסבר משכנע, ואני דוחה אותה.

107. לא נשמעה גם שום עדות לפיה לא ניתן לשכור בכל המושבה כינרת כולה בית מגורים אחר (שאינו אחד מן הנכסים הנ"ל).

108. הנה כי כן, מסתמן כי בחוסר תום לב מנסה המבקשת ליצור/לאלץ מצב עובדתי בשטח שישנה את מאזן הנזקים באופן שייאלץ מתן צו מניעה, הכל כדי **לטרפד העברת הזכויות בנכס מושא התובענה, מסילון לכהן**.

109. חיזוק משמעותי למסקנה זו מצוי דווקא בתמליל שהגישה המבקשת לתמיכה בבקשותיה דנן, ממנו עולה מאמץ של ממש מצד חיים לשכנע את אליקו כי שיתוף פעולה עמו לטרפוד העסקה עם כהן, ישיא למבקשת וגם לאליקו רווחים כספיים נוספים, אף אם אליקו/סילון יחויבו במתן פיצוי לכהן, פיצוי שבנשיאתו יתחלקו חיים ואליקו, לפי הצעת חיים...



110. לסיכום בקשה 24, **מעילה בת עוולה לא תצמח תביעה**. זהו בדיוק המצב דנן. הגשת הבקשה נגועה בחוסר תום לב וחוסר נקיון כפיים בולט וקיצוני. על כן נדחת גם בקשה 24".
55. הדברים, אפוא, מדברים בעד עצמם. אני מסכים עם קביעותיו ומסקנותיו אלה של בית המשפט המחוזי, ומאמץ אותן כפי שהן.
56. לאור המקובץ לעיל, יש לדחות את טענת הנתבעת לפיה היא רשאית לעשות בנכס שימוש למגורים מכוח סעיף 43 להסכם השכירות, לרבות הטענות הנוגעות לפרשנותו של סעיף זה ביחס לסעיפים אחרים בהסכם, שממילא הועלו לראשונה רק בסיכומים ומהוות הרחבת חזית אסורה.

הטענה לפיה הנתבעת הינה "צינור" של פושט רגל

57. די באמור לעיל כדי לקבל את התביעה. יחד עם זאת, בבחינת למעלה מן הצורך, אתיחס לטענת התובעת לפיה היא רשאית לבטל את הסכם השכירות ולפנות את הנתבעת מהנכס, גם לפי סעיף 47.2 להסכם, מאחר שגילתה, במסגרת ההליך האחר, כי הנתבעת הינה "חברת קש" שנועדה לאפשר לחיים, בהיותו פושט רגל ומי שערב להסכם השכירות, לנהל מתחם אירוח ונופש בנכס, בניגוד לחוק ולהסכם.
58. סעיף 47.2 להסכם השכירות קובע כך:
- "... המשכיר יהיה רשאי לבטל את הסכם זה ולפנות את השוכר:

... ..

- 47.2 אם השוכר הוכרז כפושט רגל ו/או מונה כונס נכסים לנכסיו".
59. במסגרת ההחלטה בבקשה לצו מניעה זמני, דחה בית המשפט המחוזי את טענת הנתבעת לפיה חיים אינו נציג מוסמך מטעם הנתבעת לעניין מסירת הודעה אודות קיומו של קונה פוטנציאלי לצורך מימוש זכות הקדימה, תוך שקבע כך (סעיף 56 להחלטה):

"... יסמין ככל הנראה שכחה כי בסעיף 11 לתצהירה הצהירה כי לאור מגוריה עם חיים בחלקה הסמוכה (19) **"מתאפשר לנו לנהל באפקטיביות ומקורב עסקה במתחם הנופש שבנכס"** (ההדגשה במקור - ס.ח'). הצהרה דומה הצהיר חיים בתצהירו בסעיף 10. פשיטא, שמדובר בניהול משותף של הקשור לנכס, ע"י יסמין וחיים בעלה. גם לפי עדותו של אליקו, חיים הוא הרוח החיה בעסקיה של משפחת רומנו... התרשמות דומה עולה גם מתצהירה של המתווכת עינב ג'קליו ציאדה... וכן מהאמור בתצהירה של המתווכת איילה סיליה פרל... על כן, לכאורה, **מוסמך היה חיים, כמי שניהל את ענייני הנכס יחד עם יסמין** (ההדגשה אינה במקור - ס.ח'), לקבל הודעות בנוגע לרוכשים פוטנציאליים לעניין מימוש זכות הקדימה באשר לנכס".

60. גם במסגרת הליך הפש"ר בעניינו של חיים (פש"ר 31035-05-18), קבע בית המשפט המחוזי (כב' השופט אסף זגורי), במסגרת החלטתו בבקשת הנאמן להעלאת צו התשלומים באופן רטרואקטיבי, כי חיים הינו הרוח החיה מאחורי ניהול הנתבעת, מבלי שעבודתו ועיסוקו בפועל מדווחים בדו"חות ובחקירה. בין היתר, נקבע כך (1/ת):

"ראשית, עדות אשת החייב בתביעה של החברה אינה מתיישבת עם תצהירה בהליך זה וגם גרסתה וגרסת בעלה. ... בתיק אזרחי 61367-01-22 מודה אשת החייב לעניין מעמדו של החייב כי הוא "עוזר לי בקטע התפעולי". מאוחר יותר היא מבהירה כי היה עמה בעת חתימה על הסכם מול הנתבעת... שנית, מעדות



החייב עצמו עולה כי הוא "בורג מרכזי" בחברה, מעורב בכל הנכסים, בהשכרה, בעסקאות ובעסקה הפרטנית של החברה מול חברת סילון. האופן שבו החייב מדבר על עצמו ועל העסקאות של החברה וההתמצאות המובהקת שלו בכל עסקי ונכסי החברה סותרים את טענותיו כאילו מדובר בעזרה חד פעמית לאשתו על רקע סכסוך עם שני גברים וכאילו מדובר בעסק ובחברה שמנהלים על ידה. אגב דברים אלה יוער כי מדובר בעסק להשכרת וילות על בסיס יומי לצדדי ג'... החייב שאמון על תפעול כל המערך העסקי למעשה משמש כפונקציונר מרכזי בחברה, אם לא בלעדי. ובעבור כל זאת, החייב אף לא מקבל שכר ולא רשום ברשימת מקבלי השכר של החברה... על אלה יש להוסיף המידע העולה מדו"ח חוקר פרטי שצורף לתשובת הנאמן ממנו עולה כי החייב הוא הרוח החיה מאחורי ניהול החברה, הפעלתה, השכרת הווילות לאחרים, פעולה מול המכבסה, הצגת הווילות למתעניינים, הצגתו העצמית כנציג של החברה כאשר לאשת החייב אין זכר ומעמד והיא נפקדת מהתנהלות החברה. גם ההצגה כלפי חוץ באמצעות מדיות אלקטרוניות היא של החייב כנציג החברה ולא של אשתו."

61. כלומר, קיימות קביעות שיפוטיות ברורות לפיהן חיים הוא הרוח החיה בנתבעת, ומשמש כמנהל שלה לכל דבר ועניין. לא הוכח לפני אחרת, ולא נתתי כל אמון בעדותו של חיים לפני לפיה הוא אינו קשור, בכל צורה שהיא, לניהול העסק (עמוד 15 שורות 17-18 לפרוטוקול). משכך, אני מקבל ומאמץ את קביעותיו הנ"ל של בית המשפט המחוזי, כפי שהן.

62. ויודגש, כי אין בקביעתי זו כדי לקבוע מסמרות באשר לשאלה האם הנתבעת הינה אישיות משפטית מלאכותית אשר נועדה לשמש מקור פרנסה לחיים, תוך הסתרת רווחיו ונכסיו, באופן שמצדיק את הרמת מסך ההתאגדות ומקים לתובעת את הזכות לבטל את ההסכם ולפנות את הנתבעת מהנכס, לפי סעיף 47.2 להסכם, שהרי על מנת שיתקיים התנאי שבסעיף זה, השוכר, היינו הנתבעת (במובחן מחיים, שהינו אישיות משפטית נפרדת), צריכה להיות בהליכי חדלות פירעון, ואין די בהיותו של חיים מצוי בהליכי פשיטת רגל.

63. שאלה זו אינה רלבנטית לעניינו ואינה מתאימה לבירור במסגרת תביעה לפינוי מושכר בסדר דין מהיר.

64. יחד עם זאת, אין חולק כי במועד שבו חתמו הצדדים על ההסכם להארכת השכירות (01.01.21) (ההסכם להארכת השכירות מיום 01.01.21 - נספח 3 לכתב ההגנה, להלן: **ההסכם להארכת השכירות**), לרבות ערבותו האישית של חיים מיום 21.02.18, היה מצוי חיים בהליך פשיטת רגל, כך שערבותו ניתנה שלא כדין.

65. ויוער, כי ער אני לעובדה שלא צורפה להסכם להארכת השכירות ערבות עדכנית של חיים. עם זאת, הסכם השכירות הוארך, לרבות ערבותו האישית של חיים מיום 21.02.18 אשר צורפה להסכם השכירות המקורי, ובה צוין באופן ברור כך (ההדגשות אינן במקור - ס.ח.):

"כולנו יחד וכ"א מאתנו לחוד, ערבים בזה כלפי המשכיר ברבות בלתי חוזרת, מוחלטת ובלתי מותנית, לכל התחייבותיו של השוכר על פי הסכם זה, לרבות לכל התחייבויות השוכר בקשר עם השכירות ו/או המושכר עפ"י הסכם זה **במהלך תקופת השכירות ו/או כל תקופה מוארכת שלה**, לפי העניין... **ידוע לנו כי הסכמת המשכיר להשכיר את המושכר לשוכר ניתנה אך ורק בהתבסס על ערבות זו**."

66. סעיף 53 להסכם השכירות ולהסכם להארכת השכירות קובע כך (ההדגשות אינן במקור - ס.ח.):

"להבטחת התחייבויות השוכר לפי הסכם זה... יפקיד השוכר במעמד חתימת ההסכם בידי המשכיר:

...

53.2 **ערבות אישית בנוסח המצורף להסכם זה** (להלן: "הערבות").



הערבות תעמוד בתוקפה עד תום 90 ימים לאחר תום תקופת השכירות ו/או לאחר תום תקופת האופציה והיא תושב לשוכר אך ורק בכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה."

67. משהוארך הסכם השכירות על ידי הצדדים ביום 01.01.21, על בסיס ערבותו של חיים, שלא כדן, בהיותו פושט רגל (צו הכינוס נגדו ניתן עוד ביום 11.02.19, סעיף 2 למוצג ת/1) - הופר התנאי הקבוע בסעיף 53.2 להסכם להארכת השכירות.

68. כלומר, הנתבעת לא מילאה אחר תנאי ההסכם שעניינו מתן ערבות, ומשכך רשאית התובעת לבטל את ההסכם ולפנות את הנתבעת מן הנכס, גם לפי סעיף 47.1 להסכם ("אם השוכר יפר או לא יקיים איזה תנאי או התחייבות הכלולים בהסכם זה").

טענת הנתבעת לפיה תקופת השכירות הינה עד ליום 31.12.23

69. די באמור לעיל כדי לקבל את התביעה. יחד עם זאת, בבחינת למעלה מן הצורך, יש לדחות גם את טענת הנתבעת לפיה תקופת השכירות של הנכס הינה עד ליום 31.12.23 (סעיף 4 ל"חלק שלישי - פירוט הטענות" של כתב ההגנה).

70. בהערת אגב יוער, כי חרף טענת התובעת ולפיה אין כל רלבנטיות לטענת הנתבעת בדבר הארכת תוקפו של הסכם השכירות (סעיף 21 לכתב התביעה), הן התובעת והן הנתבעת התייחסו לעניין זה בסיכומים (סעיף 18 לסיכומי התובעת; סעיפים 46-55 לסיכומי הנתבעת).

71. סעיפים 19-21 להסכם להארכת השכירות קובעים כדלקמן:

"19. הצדדים מסכימים ביניהם כי הסכם זה נקשר לתקופה של 12 חודשים, החל מיום 1/1/2021 וכלה ביום 31/12/2021 (להלן: "תקופת השכירות" או "תקופת ההסכם").

20. בכפוף למילוי כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, ניתנת בזאת לשוכר אופציה להאריך את תקופת ההסכם ל-12 חודשים נוספים, החל מיום 1/1/2022 וכלה ביום 31/12/2022. תקופת האופציה תתחדש באופן אוטומטי למעט, במקרה בו הודיע המשכיר 90 ימים מראש ובכתב על סיום תקופת השכירות (להלן: "תקופת האופציה").

21. בכפוף למילוי כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, ניתנת בזאת לשוכר אופציה להאריך את תקופת ההסכם ל-12 חודשים נוספים, החל מיום 1/1/2023 וכלה ביום 31/12/2023. תקופת האופציה תתחדש באופן אוטומטי למעט, במקרה בו הודיע המשכיר 90 ימים מראש ובכתב על סיום תקופת השכירות (להלן: "תקופת האופציה השנייה").

72. בעניין זה, יש לדחות את טענת התובעת לפיה החל מיום 01.01.22, תקופת השכירות לא הוארכה ובהסכמה חברית וללא מסמך בכתב, ניתנה לנתבעת רשות שימוש בנכס עד ליום 30.06.22. טענה זו לא נתמכה בראיה כלשהי. התובעת לא טענה ולא הוכיחה כי עובר לתחילת תקופת האופציה, ביחס לתקופת השכירות שמיום 01.01.22 ועד ליום 31.12.22, היא פנתה לנתבעת בכתב והודיעה לה על סיום תקופת השכירות, לפי סעיף 20 להסכם להארכת השכירות. הפנייה הראשונה בכתב ששלחה התובעת ובה היא הודיעה לנתבעת על ביטול הסכם השכירות הייתה במסגרת ההודעה מיום 17.02.22, עקב הפרת ההסכם.

73. יחד עם זאת, האופציה להארכת הסכם השכירות ביחס לתקופה שמיום 01.01.23 ועד ליום 31.12.23 (היינו תקופת האופציה השנייה לפי סעיף 21 להסכם להארכת השכירות), לא עומדת לנתבעת ואיננה ניתנת למימוש, וזאת משני טעמים:



ראשית, נוכח קביעותי לעיל לפיהן הנתבעת לא מילאה התחייבותיה לפי ההסכם ובכלל זה עשתה שימוש לא חוקי בנכס ולא עמדה בהתחייבותה ליתן לתובעת ערבות כדן, לא מתקיים הרישא לסעיף "בכפוף למילוי כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה". כלומר, הנתבעת לא עמדה בתנאי ההסכם לצורך מימוש האופציה על ידה.

שנית, גם אם הנתבעת הייתה ממלאה אחר כל התחייבותיה לפי ההסכם, הרי שמכל מקום, לפי הסיפא לסעיף, עומדת לתובעת הזכות להודיע לנתבעת על סיום תקופת השכירות: "...תקופת האופציה תתחדש באופן אוטומטי למעט, במקרה בו הודיע המשכיר 90 ימים מראש ובכתב על סיום תקופת השכירות". ביום 17.02.22 שלחה התובעת לנתבעת, כאמור, הודעה על ביטול הסכם השכירות ודרישה לפינוי הנכס. ביום 02.06.22 הגישה התובעת נגד הנתבעת את תביעתה זו לפינוי הנכס. בנסיבות אלה, בהן הנתבעת הודיעה לנתבעת מראש ובכתב על סיום תקופת השכירות, ואף נקטה בהליך זה לפינוי מהנכס, כלל לא עומדת לנתבעת האופציה להאריך את תקופת השכירות ולממש את תקופת האופציה השנייה.

כלומר, אף אם לא היה נקבע כי הנתבעת הפרה את התחייבותיה לפי הסכם השכירות, הפרה המקימה לתובעת זכות לבטל את ההסכם ולפנות את הנתבעת מהנכס כאמור לעיל, הרי שממילא, נוכח הודעת התובעת על ביטול הסכם השכירות, הייתה הנתבעת רשאית להחזיק במושכר ולעשות בו שימוש, לכל היותר, עד ליום 31.12.22.

74. טרם סיום אציון, כי לא נעלמה מעיני קביעותו של בית המשפט המחוזי, במסגרת ההחלטה בבקשה לצו מניעה זמני, לפיה הראיות לכאורה מצביעות על כך שהסכם השכירות הוארך. גם מותב זה שוכנע, כאמור, כי הצדדים חתמו על ההסכם להארכת השכירות ביום 01.01.21. ואולם, בית המשפט המחוזי כלל לא נדרש לשאלה האם הוארך הסכם השכירות, בהתאם לתקופות האופציה, היינו לפי סעיפים 20-21 להסכם להארכת השכירות. מכל מקום, אפנה לדבריו הבאים של בית המשפט המחוזי (סעיף 68 להחלטה): "אבהיר, מבלי לנקוט עמדה ומבלי שהדבר יתפרש כקביעה שהשוכרת רשאית להמשיך ולהחזיק בנכס לפי תנאי השכירות המוארכת (עניין המצוי בסמכות בית משפט השלום כאמור ואינו חלק מן המסגרת הדיונית דנן), כי אין השוכרת מצויה כיום בפני תביעת פינוי, בכל אופן לא בהליך דנן...".

סוף דבר

על יסוד האמור לעיל, הריני מקבל את התביעה ומורה לנתבעת לפנות את הנכס המצוי ברחוב הבזלת 63 וידוע כגוש 15302 חלקה 18, ולמסור את החזקה בו לתובעת כשהוא ריק ופנוי מכל אדם וחפץ, וזאת עד לא יאחר מיום 19.01.23 בשעה 15:00.

בנסיבות העניין ובהתחשב בכך שבנכס מתגוררים זוג וארבעת ילדיהם, סבורני כי פרק זמן של חודש ימים הוא פרק זמן סביר לצורך התארגנותה של משפחת רומנו להעסקת מקום מגוריה.

נוסף על כך, על הנתבעת לשלם לתובעת שכ"ט עו"ד בסך של 5,000 ₪ כולל מע"מ והוצאות משפט בסך של 1,500 ₪. הסכומים הנ"ל ישולמו לתובעת בתוך 30 יום מהיום, אחרת יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד למועד התשלום המלא בפועל.

המזכירות תשלח פסק דין זה לצדדים.

ניתן היום, כ"ו כסלו תשפ"ג, 20 דצמבר 2022, בהעדר הצדדים.

