



ת"פ 50682/04/22 - אליה בנדרי נכסים 2002 בע"מ נגד אילן טביב

בית משפט השלום בראשון לציון

תפ"מ 50682-04-22 אליה בנדרי נכסים 2002 בע"מ נ' טביב
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופט גלעד לובינסקי זיו
תובעת	אליה בנדרי נכסים 2002 בע"מ
נגד	
נתבע	אילן טביב

פסק דין

1. לפני תביעה לפינוי מושכר, שעניינה שלושה נכסים מסחריים אשר אותם שוכר הנתבע מאת התובעת.
2. התובעת היא הבעלים של מרכז מסחרי המצוי בבניין שברחובות הרצל וביאליק בראשון לציון, והמורכב מפסאז' של חנויות ועסקים. בימים 24.11.2021 ו-1.12.2021 חתמו התובעת והנתבע על שלושה הסכמי שכירות, המתייחסים לשלוש חנויות שונות במרכז המסחרי האמור. אין חולק על כך שהחנויות משמשות את הנתבע למטרת ממכר בגדים, (לרבות לאחסון הסחורה). לטענת התובעת, מהיום הראשון של תקופת השכירות הפר הנתבע את הסכמי השכירות, בכך שהציב סטנדים של בגדים בשטחים הציבוריים של הפסאז' באופן אשר חוסם את המעברים ואת הכניסה לחנויות הסמוכות. התובעת שלחה לנתבע שני מכתבי התראה בעניין, אשר מתוארכים לימים 1.2.2022 ו-30.3.2022 (נספח 4 לכתב התביעה), אולם לטענתה הדבר לא הועיל ועל כן נאלצה להגיש את התביעה שלפניי.
3. לטענת הנתבע, הוצאת הסטנדים לפסאז' עולה בקנה אחד עם תנאי השכירות כפי שסוכמו בין הצדדים, וממילא אינה מהווה הפרה כלל ועיקר. הנתבע מדגיש כי הוא משלם את דמי השכירות ואת יתר התשלומים השוטפים כסדרם, וכי כל רצונו להתפרנס ולעבוד בשקט ומבלי להפריע לאחרים.
4. ביום 22.6.2022 ניתן פסק דין בהיעדר הגנה כנגד הנתבע, וזאת לאחר שלא התייצב לדין שנקבע. ביום 26.6.2022 הוריתי על ביטול פסק הדין, בכפוף לכך שהנתבע ישלם לתובעת הוצאות בסך ₪ 2,300. הנתבע שילם את ההוצאות, ופסק הדין אכן בוטל. דיון במעמד הצדדים התקיים ביום 1.8.2022, ועתה הגיעה עת ההכרעה.
5. לאחר שבחנתי את מכלול נסיבות העניין, הגעתי לכלל מסקנה כי דין התביעה להתקבל. כך, מן הטעם שהוכח כי הנתבע הפר את הסכמי השכירות, ולא תקן את ההפרה חרף ארכות שניתנו לו בעניין (ודי להפנות לעניין זה לאמור



במכתב ההתראה מיום 30.3.2022, המצורף כנספח 4 לכתב התביעה).

6. עיון בהסכמי השכירות מעלה כי בכל אחד משלושת הסכמי השכירות, קיימת הוראה הקובעת כי זכויות השכירות של הנתבע מתייחסות לפנים החנות בלבד, והכוללת התחייבות מטעם הנתבע שלא להחזיק מיטלטלין מחוץ לחנות ולא לעשות שימוש בחלק אחר של הבניין, פרט לחנות:

עם זאת, באחד משלושת חוזי השכירות (המתייחס לאחת משלוש החנויות) - זה מיום 24.11.2021 - קיימת הוראה נוספת שעניינה זכות שימוש של הנתבע בשטחים שמחוץ לחנות:

7. יוצא אפוא, כי על פי המערכת ההסכמית שבין הנתבע נתונה לנתבע זכות מוגבלת ותחומה בכל הנוגע להצבת בגדים בשטח הפסאז'; והוא בוודאי אינו רשאי להציב בגדים בשטחי הפסאז' כראות עיניו. בהקשר זה יובהר כי אין מחלוקת על כך שבשום שלב לאחר כריתת הסכמי השכירות, הנתבע לא בקש, וממילא לא קיבל, אישור מאת התובעת המתייחס להצבת סטנדים של בגדים בפסאז'.

8. חרף האמור, מן התשתית העובדתית שהונחה לפני עולה בבירור כי הנתבע עושה שימוש בשטח בלתי זניח מהפסאז', הרבה מעבר לשטח הצמוד לחזית החנות מושא הסכם השכירות מיום 24.11.2021. זאת ועוד: אופן השימוש של הנתבע בשטחי הפסאז' גורם לחסימה של המעברים, ומהווה מטרד ומפגע של ממש. מדובר אפוא בשימוש המהווה הפרה ברורה של הסכמי השכירות בין הצדדים. לעניין זה אציין את הדברים הבאים:

א. התובעת הציגה תמונות לא מעטות, ממועדים שונים (לרבות מועדים הסמוכים למועד הדיון ביום 1.8.2022, מספר חודשים לאחר הגשת ההליך), בהם ניתן לראות כי מוצבים סטנדים לא מעטים של בגדים בפסאז', כך שהם מתפרסים על שטח בלתי זניח ולא אחת מפריעים למעבר תקין או חוסמים את חלונות הראווה של חנויות אחרות. כוונתי הן לתמונות אשר צורפו לכתב התביעה, והן לתמונות אשר הוצגו במסגרת הדיון ביום 1.8.2022 וסומנו כמוצג ת/1.

ב. התובעת אף הגישה דו"ח ביקורת מיום 22.6.2022 מטעם רשות הכבאות וההצלה לישראל. בדו"ח, אשר ממוען לנתבע, צוין בין היתר כך:

הדברים מדברים בעד עצמם, ועולה מהם כי הצבת הסטנדים בפסאז' אף גורמת למפגע בטיחות.



ג. הבעלים של התובעת, מר בנדרי אליה, ובנו, מר רותם אליה, אשר עובד עמו, העידו באשר לאופן התנהלותו של הנתבע. וכך, בין היתר, ציין מר בנדרי אליה:

"ואפשר לראות את זה בתמונות, מרחוב ביאליק עד רחוב הרצל, ברוחב של כ - 6 מטר, לאורך כל הפסאג' הוא היחיד שחוסם את הפסאג' ומשאיר רק כחצי מטר. יותר מזה, בין שני החנויות יש חדר מדרגות שעולים לקומה השניה, הוא חסום באופן טוטאלי עם הדברים שלו. ביקשתי פעם אחת ולא פעמיים, אמרתי זה סכנת נפשות" (עמ' 3 שורות 15-18 לפרוטוקול הדיון. ככל הנראה חלה טעות סופר ברישום המשפט האחרון שבציטוט, והכוונה הייתה: בקשתי לא פעם אחת ולא פעמיים...).

ואילו מר רותם אליה ציין, בין היתר, כך:

"עשרות פעמים, מאות פעמים, אין לי משהו נגדו, אני באתי ואמרתי לו תצמיד, הרי כמויות כאלה אי אפשר להצמיד לדופן של החנות. יותר מכך, באים אנשים מתלבשים בפסאג', אין מקום אפילו להיכנס חנות, הפכו את החדר הלבשה לפסאג', זה נהיה חדר הלבשה בפסאג'. מדי פעם החברה שלו מביאים עמדת קריוקי ועושים שם קריוקי לכל העובר ושב [...]" (עמ' 5 שורות 20-23 לפרוטוקול הדיון).

ובהמשך:

"[...] וכשצינו שהנתבע חוסם מעברים, אז הכוונה היא כי מעבר לפסאג' גם למעבר למדרגות שבין שתי החנויות שלו. מדובר ביציאת חירום וגם בסוף הפסאג' וליד החנות מדרסים" (עמ' 6 שורות 18-20 לפרוטוקול הדיון).

עדותם של שני העדים הייתה ברורה, קוהרנטית ואף גובתה בראיות כמפורט לעיל, ומצאתי לתת בה אמון מלא.

ד. אם לא די באמור עד כה, הרי שמעדותו של הנתבע עצמו ניתן להבין כי יש בסיס לטענותיה של התובעת. כך, הנתבע הודה כי "בשלושת החנויות [כך במקור - ג'ל'ז'] אני מוציא סחורה החוצה" (עמ' 4 שורה 3 לפרוטוקול הדיון); והרי נזכר כי רק באחד מהסכמי השכירות, המתייחס לחנות אחת מתוך השלוש, קיימת הוראה המתירה לנתבע להציב סחורה בצמוד לחזית החנות. כמו כן, הנתבע ציין בין היתר כך:

"אני כל הזמן נותן הוראה לחבר'ה שלי להצמיד את הסטנדים, יכול להיות שבדיוק הזיזו, הוא מחפש אותי כל היום בתמונות. כל היום הכל מוצמד.

[...]

מציג תמונות מהיום בבוקר באמצעות הטלפון הנייד שרואים שהסטנדים צמודים, לפעמים זה זז. אני לא אומר שהתמונות לא נכונות, אנשים מזיזים, זה דינאמי, באה אישה עם ילדים ומודדת, אנחנו כל הזמן מחזירים" (עמ' 3 שורות 27-29; עמ' 4 שורות 17-19 לפרוטוקול הדיון).

עולה אפוא, כי התובע אינו מכחיש את אמיתות התמונות אשר הוגשו על ידי התובעת. זאת ועוד, עצם העובדה שהתובע מעיד כי הוא נאלץ להחזיר את הסטנדים למקומם פעם אחר פעם, מלמדת שגם הוא מודע לכך שפעם אחר פעם הם מוצבים באופן בעייתי.

9. הנה כי כן, התנהלותו של הנתבע בכל הנוגע לשטחים הציבוריים של המרכז המסחרי (כלומר הפסאז') אינה עולה בקנה אחד עם המערכת ההסכמית שבין הצדדים, ומהווה הפרה של מערכת הסכמית זו. התובעת נתנה לנתבע ארכות והזדמנויות לשנות את אופן התנהלותו, אך ללא הועיל. אציין כי לא מצאתי ממש בטענת הנתבע שלפיה גם חנויות נוספות עושות שימוש בשטח הציבורי של הפסאז' - הן מאחר שלא התרשמתי שמדובר בשימוש המתקרב באופן כלשהו לשימוש הנרחב והנמשך של הנתבע; והן מאחר שהפרת חוזה על ידי שוכרים אחרים, גם אם קיימת, אינה מקנה לנתבע זכות לפעול באופן המנוגד להסכמים שבינו לבין התובעת. אף לא נעלמה מעיניי טענת הנתבע כי בעת כניסתו לחנויות השקיע סכום של כ-100,000 ₪ על מנת להתאימן לצרכיו, ואולם לא הוצגה בדל ראיה בעניין זה, ומכל מקום אין בכך כדי לגרוע מזכות הביטול של התובעת.

10. על רקע כלל האמור לעיל, קמה לתובעת הזכות לבטל את הסכמי השכירות בינה לבין הנתבע; וממילא קמה לה זכות לקבלת פסק דין לטובתה. שקלתי את בקשת התובעת לקבוע כי תהא רשאית להוציא את פסק דין הפינוי לפועל באופן מידי, והחלטתי שלא להיעתר לה. זאת, מן הטעם שלא מצאתי לשלול מהנתבע את פרק הזמן הקבוע בדין עד למימוש הפינוי, וזאת על מנת לאפשר לו להתארגן כראוי ולעשות מאמץ למכור ולו חלק מהסחורה שכבר נקנתה על ידו. מובן, כי עד למועד הפינוי נדרש הנתבע למלא בקפדנות אחר הוראות הסכמי השכירות, ולהימנע מלחסום את הפסאז', את גרם המדרגות או את חלונות הראווה של החנויות האחרות.

11. התוצאה היא שהתביעה מתקבלת, באופן שאני מורה על סילוק ידו של הנתבע, לרבות כל אדם וחפץ מטעמו, משלוש החנויות שאותן הוא משכיר מהתובעת.

הנתבע יישא בהוצאות לטובת התובעת בסכום של 3,250 ₪ (ויצוין כי ההוצאות נקבעו על הצד הנמוך, בשים לב למכלול נסיבות העניין ובכללן נסיבותיו של היחיד).



זכות ערעור כדין.

ניתן היום, כ"א אב תשפ"ב, 18 אוגוסט 2022, בהעדר
הצדדים.