



ת"פ 64978/02/22 - נכסים ייזום ופיתוח (נ.י.פ.) בע"מ, התחנה המרכזית החדשה בתל - אביב בע"מ נגד אובר דה-ריינבו בע"מ

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 64978-02-22 נכסים ייזום ופיתוח (נ.י.פ.) בע"מ ואח' נ' אובר דה-ריינבו בע"מ

לפני כבוד סגן הנשיא עמית יריב
התובעים:

1. נכסים ייזום ופיתוח (נ.י.פ.) בע"מ
2. התחנה המרכזית החדשה בתל - אביב בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד תומר טייכמן

נגד
הנתבעת:

אובר דה-ריינבו בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד זהר גרינברג

פסק דין

1. לפני תביעה לפינוי מושכר שחוק הגנת הדייר אינו חל עליו, הנוגעת לפינוי של מועדון "הבלוק" הפועל במתחם תחנה המרכזית החדשה בתל-אביב - יפו. בתמצית אציין, כי התובעות טוענות, כי הנתבעת אינה משלמת את דמי השכירות כסדרם, וצברה חוב העומד, לשיטת התובעת, על כ-3.2 מיליון ₪. בנוסף טוענות התובעות, כי הנתבעת ביצעה עבודות בנייה נרחבות ללא היתר וללא רשות התובעות, וכן פלשה והשתלטה על שטחים נוספים במקרקעין, מעבר לאלה שהושכרו לה כדין.
2. הנתבעת אינה מכחישה את דבר קיומו של חוב, אם כי טוענת כי הסכומים שננקבו - מופרכים. למעשה, הנתבעת לא הצליחה להראות איזה סכום שילמה, והסתפקה בטענה כי "הנתבעת שילמה סכומי כסף משמעותיים", אך ללא פירוט כלל. לעניין הבנייה, הודתה הנתבעת כי ביצעה עבודות בנכס, אך טענה כי עבודות אלה נעשו בתיאום ובאישור של יועץ הבטיחות של התובעות, מר רמי שמש, ושעבודות אלה נועדו לצורך שיפור הבטיחות במושכר. עוד טענה הנתבעת לקיומה של נזילה שפגעה ביכולתה של הנתבעת לפעול בנכס, וכן טענה לפגיעה בתפקודה של הנתבעת, על דרך של סגירת דרכי גישה לנכס. לעניין טענות הפלישה, טענה הנתבעת כי שימוש בשטחים מעבר לשטחי המושכר נעשה בהסכמת התובעות ונציגיהן, וביחס לשטחים שלנתבעת לא היה שימוש אחר בהם.
3. לאחר ששמעתי את עדויות העדים מטעם הצדדים כמו גם סיכומים בע"פ, נחה דעתי כי יש לקבל את התביעה, ולהורות על פינוי הנתבעת מן המושכר. להלן נימוקי לכת, בתמצית.
4. אפתח בטענה לחוב כספי. למעשה, טענה זו לקיומו של חוב כספי - אינה שנויה במחלוקת בין הצדדים. התובעת טענה בכתב התביעה לחוב של כ-3.2 מיליון ₪, בהליך קודם טענה לחוב בהיקף של כ-2.5 מיליון ₪, ואילו הנתבעת טוענת לקיומו של חוב בסך של כ-450,000 ₪, והיא אינה מביאה ולו ראיה אחת לכך שחוב זה נפרע - ולו בחלקו. די בעובדה זו כדי להצדיק מתן צו פינוי. שוכר אשר אינו



משלם את דמי השכירות וצובר חובות בהיקף ניכר, מפר את החיוב היסודי והבסיסי ביותר בהסכם שכירות, ומאבד בכך את זכותו להמשיך ולהחזיק במושכר. בהקשר זה אציין, שהנתבעת טענה כי הגיעה להסכמה עם המנכ"ל הקודם של התובעות, מר מיקי זיו, בדבר התשלומים, ומר זיו אכן אישר בעדותו כי לא עמד על קוצו של יו"ד מבחינת מוסר התשלומים, וכלשונו:

"מועדון הבלוק בכל השנים גם שהוא התנהל ושילם, הוא היה תמיד בחוסר, באישור ובידיעה אני לא אגיד שלא, אבל זה תמיד היה בחוסר, הוא שילם אבל משטר התשלומים היה כזה שהעמידו אותו תמיד בפער שאם נאמר הוא משלם עכשיו אז זה על חשבון חוב מלפני כמה חודשים" (עמ' 15 לפרוטוקול הדיון מיום 1.5.2022, ש' 3 ואילך)

ובחקירתו הנגדית התייחס מר זיו גם לנושא זה:

"העד, מר זיו: כמו שאמרתי קודם, גם בשוטף בשנים הרגילות לפני שהגענו לשנת 2017, 2018, בהתנהלות השוטפת שלנו,

עו"ד טייכמן: כן.

העד, מר זיו: הוא לא עמד בתנאים, הוא לא שילם את מלוא סכום דמי השכירות כפי שסוכם איתו ותמיד זה היה בדיליי.

עו"ד טייכמן: תמיד בדיליי?

העד, מר זיו: תמיד בדיליי.

עו"ד טייכמן: ואתה דאגת תמיד לעדכן אותם מפעם לפעם.

העד, מר זיו: בוודאי, אנחנו כל פעם היינו מוציאים עדכון כמה חייבים, כמה פה, כמה שם והגענו להבנה שאוקיי כמו שהוא משלם עד עכשיו כנראה זה ישולם גם בעתיד.

עו"ד טייכמן: אז אפשר להגיד שבאותם עדכונים ובאותן שיחות שעם ירון, אותן שיחות שעו"ד גרינברג שאל אותך, אתה דאגת לעדכן אותם אודות אי התשלום של החובות השוטפים?

העד, מר זיו: בוודאי, מה ז"א, בוודאי. (עמ' 16 ש' 24 ואילך)

5. אין ספק, אפוא, כי הנתבעת הייתה מודעת לכך שהיא אינה עומדת בתשלומים כסדרם, שקיבלה התראות על כך - וגם אין מחלוקת כי התובעות אפשרו את החריגות הללו בידיעה מפורשת של גורם מוסמך. על כן, עצם העובדה שהנתבעת לא שילמה באופן שוטף וסדיר - אינה יכולה להוות עילת פינוי עצמאית, אלא אם קיבלה הודעה ברורה ומובהקת על שינוי בהסכמות ובהסדרי הגבייה. הודעה מפורשת כזו לא נמסרה, אולם אני בדעה שבעצם הגשתה של תביעת פינוי קודמת (תפ"מ 48387-12-21, שנמחקה), יש משום הודעה של התובעות על סיומו של פרק הגמישות בגבייה, ותחילתו של עידן חדש, שעניינו - תשלום שוטף של דמי השכירות המלאים.

אלא שאין מחלוקת, שגם לאחר הגשת התביעה, עדיין לא החלה הנתבעת לשלם דמי שכירות, ואף לא פעלה

לצמצום חובה. למעשה, וזהו העיקר: מדבריו של מר ירון טראקס במסגרת הדיון לסיכומים בעל-פה ב-25.7.2022, לנתבעת **אין כל יכולת** לשלם את דמי השכירות המלאים גם כעת. מכאן שאין כל תוחלת בהישארות הנתבעת בנכס, מקום שבו היא מבהירה באופן ברור וחד-משמעי כי אין ביכולתה לעמוד בהתחייבותיה הכספיות השוטפות (גם אם נתעלם מחוב העבר, שהיקפו לא מבוטל).

6. אם לא די בכך, אין ספק כי הנתבעת ביצעה במושכר עבודות בנייה בהיקף נרחב, וזאת ללא אישור, גם לא אישורו של מר זיו, שהעיד בעניין זה:

"העד, מר זיו: אני אגיד ככה, נושא שנקרא שיפוץ, לא מכיר. למה אני אומר את זה, שיפוץ זה דבר שאתה, אם אתה רוצה לעשות שיפוץ, אתה צריך להגיש בקשה, להביא תוכנית, לאשר אותה וכו' אני לא מכיר שיפוץ.

כב' הש' יריב: אז מה אתה מכיר?

העד, מר זיו: של שיפוץ במועדון אני לא מכיר.

כב' הש' יריב: מה אתה מכיר כן?

העד, מר זיו: אני מכיר כן,

כב' הש' יריב: תיקוני בטיחות?

העד, מר זיו: תיקונים אפילו לא, אתה יודע מה, אפילו לא בטיחות, זוכר של משהו שקשור לנושא של נזילות מים או משהו כזה שאז נאמר לי שצריך לסדר משהו לכבלים או משהו כזה זהו זה הדבר היחיד אבל לא שיפוץ ולא בנייה ולא שום דבר אחר." (עמ' 17 ש' 7 ואילך)

7. גם הנתבעת אינה מכחישה כי העבודות שביצעה במועדון חורגות מ"סידור לכבלים", ואת טענתה שלפיה קיבלה את אישורו של יועץ הבטיחות של הנתבעת - לא הוכיחה הנתבעת ולו בראשית ראיה.

8. אשר לטענות הנתבעת על ליקויים במושכר, טענות אלה לא הוכחו. לא הוגשה חוות דעת מומחה המלמדת על היקף הנזילות, ולמעשה, מר ירון טראקס, מנהל הנתבעת, הודה כי הוא אינו יודע להעיד על נושא הנזילות (עמ' 24 ש' 14). עדותו של מר נידאל חבשי, מבעלי הנתבעת, שהיה אמון על ביצוע העבודות ועל זיהוי הנזילות (כעדותו של מר טראקס) התאפיינה בתשובות מגמתיות, בהתחמקות ובמענה לא רלוונטי. גם כאן, לא הובאו כל ראיות המלמדות על ליקויים במושכר שלא היו ידועים מתחילת תקופת השכירות. גם בכך אין כדי להצדיק הימנעות מוחלטת מתשלום דמי השכירות.

9. העולה מן המקובץ הוא, כי הנתבעת מפעילה את המושכר, מפיקה ממנו הכנסות (גם אם פחות מכפי שהייתה מעוניינת להפיק), אך אינה משלמת את דמי השכירות, ואף אינה מתכוונת לשלם בעתיד. לכך אין לתת יד, ויש להורות על פינוי המושכר בהקדם.

10. על יסוד כל האמור, התביעה מתקבלת במובן זה שאני מורה לנתבעת לפנות את המושכר ולהשיב את החזקה בו לנתבעת, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך לה או למי מטעמה, לא יאוחר מיום



31.8.2022.

11. הנתבעת תישא בהוצאות ההליך בסך ₪ 2,500 ובשכר טרחת עו"ד בסך 15,000 ₪. סכומים אלה יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

ניתן היום, ג' אב תשפ"ב, 31 יולי 2022, בהעדר הצדדים.