



ת"פ 9508/02/22 - בלו מרבבל בע"מ נגד נחת בכיכר בע"מ

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 9508-02-22 בלו מרבבל בע"מ נ' נחת בכיכר בע"מ

לפני כבוד סגן הנשיא עמית יריב
התובעת:

בלו מרבבל בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד דור סגל

נגד
הנתבעת:

נחת בכיכר בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד יוסי פורת ועו"ד צביה קרגולה

פסק דין

1. לפני תביעה לפינוי מושכר שחוק הגנת הדייר לא חל עליו, המתייחסת לנכס מקרקעין שהוא חנות בשטח של כ-64 מ"ר ומחסנים ברחוב דיזנגוף 94, בסמוך לכיכר צינה דיזנגוף, והידוע כחלק מגוש 7091 חלקה 14 (להלן: "**המושכר**").

2. התובעת היא בעלת חלק מן המקרקעין עליהם בנוי המושכר, והיא התקשרה עם הנתבעת בהסכם שכירות מיום 7.9.2014 (להלן: "**ההסכם**"). על פי ההסכם, השכירה התובעת לנתבעת את המושכר למטרת הפעלתו של "**בית קפה בלבד**". תקופת השכירות במושכר נקבעה לתקופה בת 60 חודשים, ראשיתה ביום 7.9.2014 וסיומה ביום 6.9.2019 (סעיף 4 להסכם); בסעיף 8 להסכם ניתנה לנתבעת אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת בת 60 חודשים, ראשיתה ביום 7.9.2019 וסיומה ביום 6.9.2024, ומכוחה של אופציה זו, הוארך ההסכם והוא עומד בתוקפו כעת.

3. התובעת טוענת, כי הנתבעת הפרה את ההסכם הפרות המצדיקות ביטול של ההסכם, ואלה הן:

א. הנתבעת מפעילה "חנות אינטרנטית" מתוך המושכר (פרק ב.6.א לכתב התביעה);

ב. הנתבעת מפעילה "בית קליה" במושכר (פרק ב.6.ב לכתב התביעה);

ג. הנתבעת לא פינתה את המחסנים במושכר (פרק ב.6.ג לכתב התביעה);

ד. האופציה להארכת תקופת השכירות מומשה בניגוד להוראות ההסכם ולכן הסכם השכירות בטל (פרק ב.6.ד לכתב התביעה).

4. יוער, כי במהלך הדיון, ובסיכומים, העלתה התובעת טענות נוספות נגד הנתבעת, ובין היתר - טענה כי רישיון העסק של הנתבעת במושכר פקע ולא חודש, אולם טענות אלה לא היו חלק מעילת התביעה, והן



מהוות הרחבת חזית.

5. לאחר ששמעתי באריכות את העדויות, ואת טיעוני הצדדים, נחה דעתי כי יש לדחות את התביעה כולה, תוך חיוב התובעת בהוצאות בשיעור משמעותי, בהיות התביעה תביעת סרק מובהקת. להלן יובאו נימוקיי לכך, בתמצית המתחייבת מהוראות תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט - 2018.

6. את טענות התובעת לעילות פינוי ניתן לחלק לשני חלקים: שתי העילות הראשונות נוגעות להפרה נטענת של הסכם השכירות: בהפעלת "בית קלייה" במושכר, ובהפעלת "חנות אינטרנטית" מהמושכר; שתי העילות הנוספות נובעות מאותן הפרות נטענות, כאשר אם ייקבע שבהתנהלות הנתבעת אין פסול, ממילא נשמטת הקרקע תחת הטענות להפרות הנוספות - אי-פינוי המחסנים ומימוש האופציה. נבחן אפוא תחילה את טענות התובעת ביחס להפעלת "חנות אינטרנטית" מהמושכר וביחס להפעלת "בית קלייה".

7. הטענה בדבר הפעלת "בית קלייה" - היא טענה מופרכת מן היסוד. אין ספק, שבפעילותה של הנתבעת לקליית פולי קפה במושכר - לא חל כל שינוי מתחילת תקופת השכירות. מנהלת התובעת הודתה, כי מכונת הקלייה הפועלת במושכר - נמצאת בו מתחילת תקופת השכירות, וכי התובעת ידעה על כך שהנתבעת קולה פולי קפה במושכר עצמו. התובעת לא הוכיחה, כי הנתבעת עושה שימוש במכונת הקלייה המוצבת במושכר (בידיעת התובעת ובהסכמתה) החורג מהשימוש הסביר לצורכי בית הקפה עצמו - ובדיבור "צורכי בית הקפה עצמו" הכוונה היא גם למכירת פולי קפה קלויים ללקוחות המבקשים זאת, כמקובל בבתי קפה רבים, לרבות כאלה השייכים לרשתות קפה גדולות.

נהפוך הוא: הנתבעת הוכיחה, במידה רבה למעלה מהצורך, מאחר שהנטל אינו עליה, כי את פעילותה העסקית החורגת מגדר פעילותו של בית הקפה (קרי - מכירת פולי קפה לבית קפה נוסף שבבעלותה או מכירת פולי קפה וציוד נלווה לשוק המוסדי) היא מבצעת באמצעות ספק חיצוני - חברת רות קפה בע"מ (וראו עדותו של מר דנגור מטעם "רות קפה").

הממצאים שהושגו באמצעות חוקר פרטי אינם יכולים לשמש כראיה בהליך זה, מאחר שהחוקר הפרטי לא הגיש תצהיר מטעמו, ואפילו דוח החקירה שערך (שאינו ראיה ללא עדותו של החוקר) לא צורף. גם הסרטון לא צורף על פי דרישות ההלכה הפסוקה לעניין קבילות מוצגי וידאו, כך שיש לקבוע שהתובעת לא עמדה בנטל להוכיח כי "בית הקלייה" הפועל במושכר, לטענתה, חורג מהשימוש הסביר לצורכי בית הקפה.

8. אשר לטענה בדבר חנות אינטרנטית הפועלת, לכאורה, מן המושכר. הנתבעת טוענת בהקשר זה, כי היא מפעילה אתר אינטרנט המהווה זרוע נוספת לפעילות בית הקפה, קרי - אין מדובר ב"חנות אינטרנטית" המנותקת מבית הקפה, מהותו ופעילותו, אלא באתר אינטרנט של בית הקפה, אשר כולל בתוכו חנות מקוונת, המוכרת קפה ומוצרים נלווים, באופן המשלים את פעילותו של בית הקפה.

9. התובעת עשתה מאמצים רבים כדי להוכיח את טענותיה בדבר "הפעלת חנות אינטרנטית מהמושכר". בין היתר, חדרה מנהלת התובעת אל המחסנים שהושכרו לנתבעת ללא רשות וללא הודעה מוקדמת, בניגוד להוראות הסכם השכירות ולכאורה תוך ביצוע עבירה על החוק, כדי לצלם את הטובין הממתינים במחסני הנתבעת. התנהלות זו, שאינה אלא בריונות לשמה, אינה מקובלת ואינה ראויה, וההסברים שנשמעו מפי מנהלת התובעת - מוטב היה לולא נשמעו כלל. חרף כל האמור - התובעת לא הרימה את הנטל להוכיח, כי הפעילות המקוונת של הנתבעת חורגת מגדר פעילות הנלווית לפעילות בית הקפה, ועולה



כדי פעילות עצמאית נפרדת.

ודוק: מנהלת התובעת אישרה, כי אין מבחינת התובעת כל מניעה למכור באתר האינטרנט של בית הקפה את מוצרי בית הקפה, דוגמת עוגות; הטרוניה, ככל שיש כזו, נוגעת למכירת קומקומים, ספלים ומוצרים נלווים אחרים. אלא שגם במכירתם של אלה - אינני רואה כל פסול, ודאי שאין בכך כדי לקבוע כי הנתבעת מפרה את ההסכם: בית קפה המוכר כלים ומכשירים להכנת קפה - עודנו בית קפה; בית קפה המפעיל אתר אינטרנט ובו מאפשר רכישת כלים - עודנו בית קפה. התובעת לא הביאה כל ראיה שממנה ניתן ללמוד, שמוקד פעילותו של העסק השתנה, וכי הוא אינו מהווה עוד "בית קפה", או כי חל שינוי במיקוד העסקי של המושכר. מחומר הראיות ברור, כי העסק עודנו בית קפה, אשר מוכר, פרט לקפה לשיבה במקום ומוצרים שונים לקחת הביתה - גם כלים ומכשירים להכנת קפה בבית, וזאת גם באמצעות אתר האינטרנט.

10. גם הטיעון הכספי, כאילו "הסתירה" הנתבעת את פעילותה ברשת האינטרנט ולא דיווחה עליה, אינו רלוונטי, מאחר שאין חולק, כי הסכם השכירות קובע תשלום דמי שכירות באחוזים מן הפדיון, עם ערכי מינימום ומקסימום, ואין גם מחלוקת שבמועדים הרלוונטיים, שילמה הנתבעת לתובעת את דמי השכירות המרביים שהיא מחויבת לשלם, כך שאין לה כל אינטרס להסתיר הכנסות מהתובעת.

11. נמצאנו אפוא למדים, שטענות התובעת ל"רמייה" ו"הונאה", אף שנוסחו בלשון בוטה ותקיפה - אין בהן לא כלום: המושכר משמש למטרתו - בית קפה; בית קפה שיש לו אתר באינטרנט, בית קפה הקולה בעצמו את הפולים לשימוש - גם שימוש למכירה במקום - בית קפה. לא הפרת הסכם ולא בתה של הפרה ולא בת-בתה.

12. משכך, ברי כי גם הטענה למימוש האופציה במרמה - היא טענה שאינה מבוססת על דבר, פרט אולי לרצונה של התובעת לסלק את הנתבעת מן המושכר. מאחר שהתובעת עמדה בהוראות הסכם השכירות, ומכל מקום התובעת לא הצליחה להראות אחרת - ממילא הייתה זכאית לממש את האופציה המוקנית לה, ואין הצדקה לביטול רטרואקטיבי של האופציה, גם אילו סברתי שביטול רטרואקטיבי הוא אפשרי מן הבחינה המשפטית (ואינני משוכנע כי כך הוא).

13. התובעת הזכירה בכתב ההגנה את העובדה שהנתבעת אינה מחזיקה "רישיון ייצור" (רישיון יצרן) כמשמעו בסעיף 21 לחוק הגנה על בריאות הציבור (מזון), תשע"ו - 2015 (להלן: "**חוק המזון**"). התובעת אמנם לא כללה את היעדרו של רישיון יצרן בעילות הפינוי שנקבה בפרק ב.6 לכתב התביעה, ואמנם משקבעתי כי התובעת אינה מפעילה "בית קליה", אלא קולה פולי קפה לשימוש, ולמכירה ללקוחותיה, אולם משעלטה הטענה, יוער, כי הוראות סעיף 25 (א) לחוק המזון הנ"ל קובע מפורשות כי:

"על אף האמור בסעיף 21, הכנת מזון בבית אוכל אינה טעונה קבלת רישיון ייצור, ובלבד שלא יותר מ-30% מהמזון שמכנים בו, בממוצע, בשבוע, נועד להספקה לגופים אחרים שאינם הסועדים לשם צריכה מחוץ לבית האוכל."

התובעת התעלמה מסעיף זה, ולא הוכיחה כי הנתבעת אכן חייבת ברישיון יצרן לשם קליית הפולים במקום.

14. אשר לטענה בדבר החובה לפנות את המחסנים: התובעת אינה מכחישה כי השכירה לנתבעת מחסנים. שני מחסנים הושכרו מכוחו של ההסכם, ואילו ביחס למחסן נוסף, שלישי במספר, אין מחלוקת, כי התובעת היא שהעמידה את המחסן לשימוש של הנתבעת. ודוק: התובעת אינה טוענת כי הנתבעת פלשה למחסן



השלישי. חלף זאת, היא טוענת כדלקמן:

"[...] הנתבעת הטעתה את התובעת בקשר לפעילותה במושכר, והציגה בפני התובעת מצגי שווא כוזבים בקשר לצורך ולשימוש שלה במחסנים, על מנת לשדל בתרמית את התובעת להשכיר לה מחסנים נוספים במושכר.

משהתגלתה ההונאה, התובעת ביטלה את התוספת להסכם השכירות, ודרשה מהנתבעת לפנות את המחסן השני. בנוסף, הנתבעת מחזיקה במחסן השלישי ללא אבק זכות (אין מסמך בכתב שמקנה לנתבעת זכות להחזיק במחסן זה), ומשנתגלתה התרמית, נדרשה הנתבעת לפנות גם אותו" (סעיפים 100 ו-101 לכתב התביעה).

נניח רגע לניסוח הדרמטי שלא לצורך, ונבחן את תוכן הדברים: התובעת אינה מכחישה כי שניים מבין החסנים - הושכרו לנתבעת כדי; וביחס למחסן השלישי - טענתה היא כי "אין מסמך בכתב שמקנה לנתבעת זכות להחזיק במחסן זה", אולם המסקנה שהיא גוזרת מכך, שלפיה "הנתבעת מחזיקה במחסן השלישי ללא אבק זכות" - שגויה מיסודה. הנתבעת טוענת, כי התקיימה הסכמה בעל-פה ביחס להשכרת המחסן השלישי, וסעיף 101 לכתב התביעה מודה, הלכה למעשה, בטענה זו. גם התנהגות הצדדים מלמדת, כי הוסכם על השימוש במחסן השלישי.

ומשקבעתי כי בשונה מן הניסוח המופרז בדבר "מצגי שווא כוזבים" ו"הונאה" פעלה הנתבעת בהתאם להוראות ההסכם, ממילא לא קמה עילה לבטל את התוספת להסכם השכירות, ולא קמה לתובעת עילת פינוי מן המחסנים, ועל כן - אין בסירובה של הנתבעת לפנות את המחסנים משום עילת פינוי עצמאית.

15. הנה כי כן, נראה כי טענותיה של התובעת כלפי הנתבעת - התבררו כולן כעורבא פרח. לא הפרה של הסכם השכירות, לא "הפעלת בית קלייה" בלתי חוקי, אף לא הפעלת "חנות אינטרנטית", אלא פעילות של בית קפה מודרני, הכולל פעילות קלייה לשימוש עצמי (לרבות מכירת פולי קפה קלויים ללקוחות) ומכירת אבזרים נלווים באתר אינטרנט - פעילויות שאינן חורגות ממטרת השכירות.

16. בגין אלה יצאה התובעת למלחמת חורמה בנתבעת, מלחמה שכללה פגיעה חמורה בזכותה של הנתבעת לקניין ולפרטיות, על דרך של פריצה, כך ממש, למחסניה, של הגשת כתב תביעה בוטה ודרמטי, שמקריאתו ניתן לחשוב שהתובעת ומנהליה אינם אלא כנופיית נוכלים המסווים עצמם היטב. והכל - כדי לפנות את הנתבעת מן הנכס שאותו היא שוכרת מזה כשמונה שנים.

17. יש לומר, כי בעת האחרונה נתקל בית המשפט בתביעות מסוג זה - תביעות המבקשות להיתלות בטיעוני סרק כדי לפנות שוכרים על לא עוול בכפם. תביעות כאלה, המוגשות בהליך של דיון מהיר לפי תקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט - 2018, קולעות את הנתבע, בעל העסק הפועל במושכר, לסד זמנים קצר ולחוץ במיוחד, שכן הוא נדרש בתוך 30 ימים להציג כתב הגנה ועמו מלוא חומר הראיות להליך.

כאשר משרת סדר הדין הזה את התכלית של הפסקת יחסי שכירות הנגועים בהפרה חמורה - יש בכך צדק והיגיון. כאשר נעשה שימוש בסדר הדין הזה על מנת לנגוש בשוכר, ולהביאו לפנות את הנכס ללא הצדק - אני סבור שחובה על בית המשפט לקחת בחשבון את ההתנהלות בעת פסיקת ההוצאות: אין ספק שניהול הליך בסד זמנים קצר דורש השקעה רבה יותר של זמן ומשאבים אחרים, ואין ספק שפסיקת ההוצאות צריכה לבטא



השקעה זו.

לכך יש להוסיף את התנהלותה של התובעת, אשר כאמור לא בחלה בהתנהלות שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות החוזה, שלא לומר גובלת באי-חוקיות מובהקת, כאשר פרצה למחסניה של הנתבעת לשם צילום תכולתם.

התביעה נדחית, כאמור בפתח פסק הדין. בהתחשב באמור לעיל, תישא התובעת בשכר טרחת ב"כ הנתבעת בסך 40,000 ₪, אשר יישאו בהפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

זכות ערעור כחוק.

ניתן היום, ה' ניסן תשפ"ב, 06 אפריל 2022, בהעדר הצדדים.