



ת"פ 24996/01/23 - מדינת ישראל - האפוטרופוס הכללי נגד מוחמד קאסטירו

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 24996-01-23 מדינת ישראל נ' קאסטירו

בפני	כבוד השופטת מיקה בנקי
תובע	מדינת ישראל - האפוטרופוס הכללי
נגד	
נתבע	מוחמד קאסטירו

פסק דין

הצדדים ומסגרת המחלוקת

- מזה למעלה מ-10 שנים הנתבע שוכר מהתובע את החנות הנמצאת בבניין בן למעלה מ-100 שנים ברח' הנביאים 12 (גוש 3005 חלקה 62) בירושלים ומפעיל במקום בית קפה. ההסכם האחרון בין הצדדים נחתם ביום 10.1.22 ותוקפו עד ליום 31.12.22 עם אופציה להארכת התקופה ב-12 חודשים כמפורט בהסכם ובכפוף להסכמה. בין הצדדים וקודמיהם התנהלו הליכים בשנים 2001-2011 אך אלו אינם רלוונטיים לענייננו.
- לטענת התובע ביצע הנתבע עבודות בניה נרחבות ואסורות בנכס בניגוד להסכם ולפיכך הוא דורש את פינויו. מכתבי התראה לא הועילו ועל כן הוגש ההליך דנן תוך שהתובע טוען שממילא עומדת לו הזכות לסיום ההסכם בהתראה של 60 יום גם ללא הפרה מצדו של הנתבע.
- הנתבע טען שהעבודות שבוצעו במקום נעשו באישור התובע ושאינן לתובע זכות לפנותו במסגרת תביעה זו.

העבודות בנכס

- הנתבע טוען שבעיות הבינוי בנכס החלו כבר בשנים 2013-2014, עת נעשה שינוי בצנרת ביוב מרכזית בנכס מעל המושכר. לטענתו צינור הביוב היה שבור גם אצלו וגרם בעיות במושכר ועל כן הוא עשה עתה עבודות תיקון, שכר מהנדס שפיקח על העבודות בנכס ואלו אושרו ע"י התובע.
- טענת הנתבע, שהייתה בנכס מעליו בעיה בצנרת הביוב שהשפיעה על הנכס המושכר, הוכחשה ע"י מנהל הנכסים של התובע שהעיד שהשכן מעולם לא דיבר איתו על בעיה שכזו.
- השיח היחיד שהתקיים לטענתו היה סביב סתימת פתח ניקוז מי גשמים בעלים - בעיה שטופלה בניקוי והגדלת פתח ניקוז (עמ' 5 ש' 19-31). לטענתו, גם הנתבע עצמו לא טען לבעיות בצנרת הביוב ברצפת המושכר אלא לבעיה בצנרת הניקוז בחוץ (עמ' 6 ש' 2-3).
- הנתבע הציג מכתב התראה ששלח בא-כוחו לשכנים בנכס מעליו ביום 1.10.2019 ובו טען לבעיות בצנרת הביוב (נספח ג' לכתב ההגנה).



מנהל הנכסים אישר שהעתק המכתב נמסר לידיו והוא העבירו לטיפול חברת הניהול שבדקה מול הנתבע, אלא שתשובת הנתבע הייתה שהבעיה היא בצנרת מחוץ לנכס והעניין מטופל מול העיריה. הלה לא זכר אומנם את התשובה המדויקת מחברת הניהול אך 'השורה התחתונה' הייתה שהנתבע אמר שמדובר בקו מחוץ לנכס והעניין מטופל מול העיריה, כך שלא נדרשת פעולה מצד התובע (עמ' 7 ש27-4).

7. אקדים את המאוחר ואבהיר שאף אם הייתה נכונה טענת הנתבע לבעיות ביוב בנכס בשנת 2019, ואיני קובעת כך, הרי שאין בכך כדי להצדיק עבודות נרחבות שעשה בשנת 2022 ולאחר שהדבר נאסר עליו במפורש, כמפורט בהמשך.

8. התובע מצדו מתייחס לעבודות שביצע הנתבע במהלך השנה האחרונה, כאשר בחודש מאי 2022 הגיע מנהל הנכסים למקום וגילה שהנתבע מפרק על דעת עצמו ריצוף ותשתיות ומבצע בנכס חפירות משמעותיות (עמ' 8 ש35-31).

9. הנתבע אינו חולק על כך שבוצעו עבודות מאסיביות בנכס מבלי שהתקבל מראש אישור התובע, והוא אף הודה שביקש מספר פעמים אישור לביצוע עבודות - ולא קיבל (עמ' 12 ש7-12).

10. לטענת הנתבע היה הכרח להחליף את צינור הביוב אך משלא קיבל אישור לכך מהתובע, הוא החליט לעשות זאת 'על חשבונו'. כאשר התבקש הנתבע להציג את פניותיו הנטענות לתובע לקבלת אישור לעבודות הפנה לאותו מכתב מאוקטובר 2019 ששלח לשכניו ושב ואישר שעשה את העבודות ללא אישור ולאחר שבקשתו נדחתה (עמ' 12 ש30-13).

11. ודוק, בחקירת הנתבע עלה עוד שאכן בשנים קודמות דנו הצדדים באפשרויות לשיפוץ הנכס ובשנת 2020 הנתבע התבקש להביא הצעות מחיר בתקציב של 100,000 ₪ אך הנתבע הציג היקף עבודות רחב ויקר יותר והדבר לא אושר ע"י התובע (עמ' 12 ש31 - עמ' 13 ש8).

12. מכל מקום, עם גילוי העבודות הנרחבות שהחל הנתבע לבצע בנכס הורה לו התובע לעצור לאלתר, להציג חוות דעת מהנדס שיפקח על סגירת החפירות ולא אישר כל עבודת שיפוץ אחרת (עמ' 9 ש32-22).

13. ביום 26.5.22 שלח הנתבע חוות דעת של המהנדס יוסף חסידים הרצל שפירט את העבודה שנדרשה לדידו 'לתיקון המצב'. במסגרת זו התייחס המהנדס להחלפת צינור, יציקות בטון ועבודות נוספות שהיקפן עולה על השבת המצב לקדמותו ומהווה שיפוץ כפי רצונו של הנתבע.

14. לטענת התובע הסיכום עם הנתבע היה שיסגור את החפירות לפי חוות הדעת ולא ימשיך בעבודות אחרות אך הנתבע הפר הסכמה זו והמשיך בעבודות בנכס.

15. ביום 29.6.22 שלח התובע לנתבע מכתב התראה אך ללא הועיל והנתבע המשיך בשלו.

16. בראשית חודש יולי 2022 הגיע שוב מנהל הנכסים למקום וצילם את העבודות המבוצעות בו, המלמדות בין היתר על בניית שירותים חדשים, חיפוי קירות, הקמת תשתית ונקודות מים, החלפת תאורה ועקירת דלת כניסה.

17. ביום 11.7.22 ולאור הפרת ההסכם דרש התובע את פינוי הנכס עד ליום 31.7.22 אך ללא הועיל.

18. ביום 28.8.22 שב התובע ודרש את פינוי הנכס עד ליום 11.9.22 אך גם זאת ללא הועיל.

19. משלא צלחה התקשורת בין הצדדים הוגשה כאמור התביעה דן ובה טוען התובע להפרת ההסכם ולזכותו לפינוי הנתבע.



20. באשר להמשך ביצוע עבודות נרחבות, על אף שהדבר נאסר עליו במפורש ע"י התובע, טוען הנתבע ש'אם כל הרצפה הרוסה ורואים צינור רקוב וישן' הרי שהחזרת המצב לקדמותו משמעה ביצוע צנרת חדשה ועבודות סגירה נוספות.

העובדה שהתובע עמד על דעתו שנדרשה סגירה על פי חוות דעת מהנדס וזאת בלבד לא העלתה ולא הורידה לדידו של הנתבע שהמשיך ועשה ככל העולה על רוחו (עמ' 10 ש7-11).

21. הנתבע אומנם ביצע "את כל מה שנדרש ממנו" ביחס לסגירת הרצפה, אלא שהוסיף ועשה למעלה מכך וללא אישור, וכדברי ב"כ הנתבע בשאלתו - "תיכף נגיע לחריגות" ו"תעזוב אותך בצדדים ותעזוב אותך בשירותים" (עמ' 10 ש22-27).

22. החריגות והפרת ההסכם, **מעבר להתחלת העבודות מלכתחילה ללא אישור**, היו כתשובת מנהל הנכסים כדלקמן (עמ' 10 ש33 - עמ' 11 ש5):

"נקודות מים, תשתיות חשמל, תאורה, חיפוי קירות עד למעלה, עד לקשת, אני מדגיש שלא רק 60 ס"מ (ב"כ התובע: אני מאשר, נכון, כי לא יעשו רק 60 ס"מ), בניית תא שירותים עם אינסטלציה לשים בפנים אסלה חדשה וכיור ואפילו בדיעבד לאחר הגשת התביעה, ראיתי גם יריעות ביטומניות על הגג של חלק מהחנות שהוא ביצע על דעת עצמו. זה רק תוספות ויכול להיות שיש עוד דברים שאני לא יודע והדלת שהיתה בכניסה נעקרה".

23. טענת הנתבע שבמקום היו מלכתחילה שירותים ואלו 'רק חודשו' לא הוכחה אך כאמור מלכתחילה לא ניתן אישור לחידוש כל האינסטלציה והשירותים ועל כן בין אם היו במקום ובין אם לאו - לא ניתן כל אישור לחידושם, שיפוצם, החלפתם וביצוע כל העבודות הנוספות.

24. ההסכם בין הצדדים אסר במפורש על הנתבע לבצע עבודות בנכס מכל סוג שהוא ללא אישור התובע מראש ובכתב.

סעיף 2(ג) אסר על ביצוע שיפוצים, תוספות או שינויים, לרבות שינויים פנימיים, חיבורי חשמל ומים ועוד.

סעיף 2(ו) אסר על שינוי המושכר, לרבות פירוק או התקנת חיבור קבע, פעולות חפירה וכל פעולה העלולה לפגוע במושכר.

סעיף 7(ו) קובע כי גם אם יעשה הנתבע שינוי במושכר ללא אישור התובע יהיה הדבר שייך לתובע אשר יהיה רשאי לדרוש את השבת המצב לקדמותו ובמקרה כאמור יהא על הנתבע לעשות כן על חשבונו. סעיף 7(ז) מבהיר שהפרת הסעיף היא בגדר הפרה יסודית.

בסעיף 11 התחייב הנתבע שלא להשחית, בין היתר, את הקירות הפנימיים, המרצפות והדלתות וכן לא לבצע כל שינוי במערכת החשמל, המים, הביוב וכדו'.

25. כמפורט לעיל, הנתבע הפר באופן בוטה וגס את כל סעיפי ההסכם המפורטים לעיל.

סעיף 12(א) בהסכם קובע כי במקרה של הפרת תנאי יסודי בהסכם יהיה התובע רשאי לבטל את השכירות, להביאה לסיומה ולממש את הערבות על מנת להיפרע בגין כל תשלום-חסר ונזק, וזאת בתנאי שהודיע לנתבע על ההפרה והכוונה לבטל את השכירות - והנתבע לא תיקן את ההפרה תוך 15 יום. סעיף 12(ב) בהסכם מבהיר שהפרת הוראות הסעיף מהווה הפרה יסודית.



26. לנוכח כל המפורט לעיל, הפרות ההסכם מצד הנתבע, התעלמותו מהתראות התובע והמשך ביצוע עבודות בהפרה, זכאי התובע לסעד של פינוי הנתבע מהמושכר.

הפרות אחרות, חוסר תום ליבו של הנתבע והתאמת סדר הדין המהיר לענייננו

27. במהלך הדיון טען הנתבע שהתובע מחפש כל אמתלה על מנת לפנותו וכי אין לו זכות לעשות כן.
28. דא עקא, מהודאות הנתבע עצמו עולה שהוסיף והפר את ההסכם גם בסוגיות נוספות ולמרות זאת לא פעל התובע לפנותו בעקבותיהן אלא נתן לו הזדמנויות חוזרות לתקן דרכיו - ללא הועיל.
29. אי תשלום דמי שכירות במועד - הנתבע הכחיש שהפר את הסכם השכירות ואיחר בתשלומים אך בתשובה פרטנית הודה שפעם היה איחור של 4 חודשים ופעם של 8 חודשים וכאשר נקרא לשלם - כיסה את חובו (עמ' 13 ש22-9).
30. סיום החוזה - הסכם השכירות הסתיים כאמור ביום 31.12.22 ויש בו אופציה להארכת ההסכם בהסכמת התובע לשנה נוספת. הנתבע אישר בעדותו שהתובע לא אישר את הארכת ההסכם השכירות לתקופת האופציה אך בד בבד טען ש'ההסכם בתוקף' (עמ' 14 ש30-12).
31. הפרות אלו לא הועלו ע"י התובע כעילות פינוי עצמאיות אלא הוצפו בעדות הנתבע עצמו ויש בהן להוסיף וללמד על חוסר תום ליבו של הנתבע במחלוקת דין.
32. חוסר תום ליבו של הנתבע התגלה באופן בוטה אף יותר כאשר הובהר מפי בא כוחו שגם כאשר יסתיים מועד האופציה הנתבע על ידו בדצמבר 2023 לא יפנה את הנכס אלא יטען להפליה ולגזענות ויפעל בכל הערכאות על מנת למנוע את פינויו (עמ' 4 ש15-12).
33. מדובר, כזכור, בהסכם שכירות חופשית ואין לקבל התנהגות כזו מצדו של שוכר, אף אם הוא שוכר את הנכס שנים רבות.
34. הנתבע מנסה בטענותיו להמציא מחלוקות יש מאין ולייצר סכסוך רחב יריעה לכאורה, בין היתר על מנת להעביר את ההליך לסדר דין רגיל. אני דוחה את טענותיו בעניין זה.
35. בכתב ההגנה סקר הנתבע באופן נרחב את ההליכים שהתקיימו בעניין הנכס בשנים 2001-2011 אך בכל אלו אין השלכה להפרות ההסכם שביצע הנתבע בשנת 2022.
36. הנתבע טען סתמית ל'העדר יריבות' אך ההסכם השכירות נחתם בינו ובין התובע והוא פועל כל העת מול התובע בענייני הנכס מזה למעלה מ-10 שנים ובכל ההסכם שכירות שנחתם ביניהם מעת לעת בעניין הנכס.
37. הנתבע מבקש לייחס חשיבות לשתי גרסאות של מכתב המהנדס מטעמו שנוסחו מעט שונה אך ההבדל בגרסאות שהציג אינו משליך על המחלוקת מושא ההליך וממילא מדובר במכתב מטעמו. הנתבע אף טען שהוא רוצה להביא את המהנדס לעדות אך לא הבהיר מדוע לא הביאו מלכתחילה ואף לא הצביע על כל עדות שתהיה רלוונטית לענייננו, בוודאי לאור הודאותיו המפורשות בהפרת ההסכם כמפורט לעיל.
38. ענייננו בשוכר נכס אשר בחר במודע להתעלם מהוראות ההסכם השכירות ומעמדת המשכיר ולבצע על אפו ועל חמתו של המשכיר עבודות שיפוץ ובינוי בנכס.
- הנתבע הודה מפורשות שביקש אישור לעבודות ולא קיבל ועל כן החליט לעשותן על דעת עצמו ללא אישור. הפרת ההסכם מעין זו מזכה את המשכיר בניהול הליך פינוי בסדר דין מהיר.



39. הנתבע אף הודה בהפרות נוספות של ההסכם, שאף לא נכללו בכתב התביעה.

40. יתרה מזאת, הנתבע הבהיר שלא יפנה את הנכס בכל מועד שהוא, ואף ימציא לשם כך טענות פסולות ומכפישות.

כפי שהבהיר ב"כ הנתבע בדיון - בכוונת הנתבע להיאחז בנכס ואין בכוונתו לפנותו גם בהגיע מועד סיום ההסכם וזאת בכל טענה שימצא לנכון (עמ' 4 ש 12-15):

"ב"כ התובע: אם יגיע 12/23 הוא גם לא יפנה?"

ב"כ הנתבע: בוודאי שלא, אני אגיד שאתה רוצה להפלות אותי, זה גזענות, אני אלך אתכם עד בית משפט העליון, אתה לא תפנה אותי."

41. סבורני שנסיבות העניין מתאימות לבירור ההליך בסדר דין מהיר כפי שנעשה ושהתובע הוכיח את זכותו לפנות את הנתבע מהנכס לאור הפרת ההסכם הבוטה והתעלמותו המוחלטת של הנתבע כשוכר מזכויות התובע כמשכיר בנכס בכלל ועל פי הסכם השכירות בפרט.

פינוי ללא הפרה

42. התובע הפנה בכתב התביעה גם לסעיף 14 בהסכם השכירות הקובע שכל אחד מהצדדים רשאי לסיים את תקופת השכירות בהודעה מוקדמת בכתב על רצונו לסיים את החוזה בסוף חודש גריגוריאני וזאת 60 יום מראש.

43. לטענת הנתבע לא ניתנה לו התראה לפי סעיף 14 בהסכם ובתום לב. לטענתו כל מכתבי ההתראה שקיבל לא נקבו במפורש בסעיף 14 בהסכם ולא קבעו מועד פינוי תוך 60 יום כהוראת הסעיף ועל כן לדידו 'מתאינות' התראות אלו כלא היו.

44. אין בידי לקבל את עמדת הנתבע בעניין זה. יתר על כן, הגשת תביעה כמוה כהודעה מוקדמת לפינוי וכהתראה על הפסקת ההסכם.

45. כמתואר לעיל, לדידו של התובע מדובר בשוכר 'בעייתי' אשר פעם אחר פעם התובע בא לקראתו ומאז שנת 2019 בא לקראתו בנושא התשלומים ועל אף הסדרי תשלום חוזרים - הוא לא עומד בתשלומים במועד.

46. הנתבע הפר את ההסכם בצורה בוטה, ביצע עבודות ללא אישור ואף לאחר התראות חוזרות ונשנות - לא סר מדרכו והמשיך לבצע את העבודות שחפץ בהן.

47. בנסיבות אלו אין בידי לומר שהתובע הפעיל את סעיף 14 בהסכם בחוסר תום לב וסבורני שהנסיבות שתוארו, כל אחת בפני עצמה ובוודאי הצטברותן יחד, מצדיקות את קבלת התביעה אף לפי סעיף 14 בהסכם השכירות ובהתאם לכך להורות על פינוי הנתבע.

48. משעה שחלפו למעלה מ-60 יום מהגשת התביעה - יש מקום להורות על פינוי הנתבע מהנכס בהקדם האפשרי.

סוף דבר

49. עניינו בשוכר חסר תום לב שהפר בבטות את הסכם השכירות עליו חתם עם המשכיר ולא נענה להתראות חוזרות ונשנות לחדול ממעשיו.

50. הנתבע אומנם שוכר את הנכס מזה למעלה מ-10 שנים אך הדבר אינו מזכה אותו באפשרות להפר את עמוד 5



ההסכם, לבצע עבודות בנכס ולהתעלם מהוראות ההסכם והוראות המשכיר הקורא לו לחדול ממעשיו.

51. כפי שפורט לעיל, הנתבע לא רק שהפר את הסכם השכירות הפרה יסודית המזכה את התובע בפינוי, אלא שלפי סעיף 14 בהסכם השכירות ממילא רשאי התובע להודיע לו על פינויו והפסקת ההסכם תוך 60 יום.

52. הדברים מקבלים משנה תוקף כאשר תקופת ההסכם הסתיימה כבר בחודש דצמבר 2022 אלא שהנתבע הבהיר שאין בכוונתו לפנות את הנכס גם בעתיד, ויעלה לשם כך טענות הפליה וגזענות ובלבד שלא יפונה.

53. אני מקבלת לפיכך את התביעה ומורה על פינוי הנתבע מהנכס תוך 21 יום מהיום.

54. הנתבע יישא בהוצאות התובע בסך 15,000 ₪.

ניתן היום, ג' אייר תשפ"ג, 24 אפריל 2023, בהעדר הצדדים.