



ת"פ 32730/11/22 - בית הספר זכ בע"מ, ח"פ 512009044 נגד פופסיט - רהיטים ועיצוב בע"מ, ח"פ 516126604

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 32730-11-22 בית הספר זכ בע"מ נ' פופסיט - רהיטים ועיצוב בע"מ

בפני כבוד השופט דניאל מרדכי דמביץ

תובעת בית הספר זכ בע"מ, ח"פ 512009044

באמצעות ב"כ עוה"ד אברהם אברהמוב

נגד

נתבעת

פופסיט - רהיטים ועיצוב בע"מ, ח"פ 516126604

באמצעות ב"כ עוה"ד דודי לוי

מעמד. כינוי צד ג'

פסק דין

לפניי תביעה בדיון מהיר לפינוי מושכר.

1. הנכס - המושכר

הנכס המושכר נמצא ברחוב היסמין 53 באזור התעשייה מערב אריאל - מגרש 2-42 לפי תב"ע 6/130/ת. הנכס רשום אצל הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי במינהל האזרחי של אזור יהודה ושומרון בתיק 71033343, ממנו חכרה התובעת את הנכס.

הנכס הושכר על ידי התובעת לנתבעת לפי הסכם מפורט שנכרת ביום 9.1.2020. בסעיף 4(ב) להסכם השכירות נקבע:

השוכרת שוכרת מאת המשכיר והמשכיר משכיר לשוכרת שטח של כ-437 מ"ר (קרקע ושתי קומות, האחת קומת תצוגה בגודל כ-180 מ"ר והאחרת קומת משרדים בגודל כ-200 מ"ר).

2. תמצית טענות התובעת בכתב התביעה

א. מנהלה של התובעת, מר ניסים כהן, נפל למשכב, וכשהגיע אל הבניין כעבור מספר חודשים גילה כי הנתבעת הקימה בחצר המושכר תוספת בניה בלתי חוקית בשטח של כ-100 מ"ר.

ב. תוספת הבניה מצויה בשטחי המעבר למושכר ובשטח תפעולי המשמש את כלל דיירי הבניין, תוך סגירת חזית הבניין והמעבר סביבו. מדובר בבניה נרחבת הכוללת תשתית חשמל, מים והתקנת קומפרסור.

ג. מדובר בבניה ללא היתר ושלא כדין המהווה סכנה לעובדים ולמבנה המושכר והמבנים הסמוכים.

עמוד 1



ד. הנתבעת התבקשה להרוס את הבינוי אולם סירבה.

ה. פניה ראשונה בכתב מטעם התובעת באמצעות עורך דין נעשתה ביום 19.5.2022. תשובה נעשתה רק ביום 2.8.2022 מבלי ליתן פתרון ענייני.

ו. כל יום שחולף מבלי שהנתבעת מפנה את המושכר, מעצים את הנזקים שנגרמים לתובעת, לרבות חשש מפני הליכים שונים אשר יינקטו נגד התובעת על ידי הרשות המקומית (עיריית אריאל).

3. תמצית טענות הנתבעת בכתב ההגנה

א. הנתבעת עוסקת בייצור רהיטים.

ב. מטרת התביעה היא התחמקות של התובעת מהסכם השכירות אשר כולל כ-3 שנות שכירות בסיסית (תקופה המסתיימת ביום 31.12.2022) ועוד 3 תקופות אופציה של 3 שנים - וזאת משום שתעריפי השכירות הנהוגים כיום גבוהים במידה ניכרת מאלה שנקבעו בהסכם השכירות דנן.

ג. כל בניה שבצעה הנתבעת נעשתה בידיעה ובהסכמה מראש של התובעת.

ד. התובעת השקיעה מאות אלפי שקלים בהתאמת המושכר ולפיכך פינויה מהמושכר כעת יגרום לה נזק עצום.

ה. עוד קודם לתחילת השכירות הבהיר מנהל התובעת למנהל הנתבעת (אלחנן אוחיין) כי עיריית אריאל דרשה ממנו להקים מאגר מים (לצרכי כיבוי אש) על חלק מהשטח שהתובעת משכירה, אולם ניסים מטפל בעניין מול הרשות המקומית ובכל מקרה העלויות הכרוכות בכך לא ייפלו על הנתבעת.

בהמשך אמר ניסים כי מאגר המים ייבנה בחצי מושכר צמוד שאותו שוכר אדם בשם אבי - כך שלא יהיה לדבר נגעה לשכירות מול הנתבעת.

ו. משלא נבנה המאגר (כך עד היום) מנועה הנתבעת מלהוציא רשיון עסק - נוכח העדר אישור כיבוי אש.

ז. בין ניסים לאלחנן התקיימה מערכת יחסים טובה שהתאפיינה בהוגנות ואדיבות. הנתבעת לא ביצעה שיפוץ או בינוי כלשהו מבלי שאלחנן ביקש את הסכמתו של ניסים, "כאשר הוא השתדל לקיים פגישות אלו בארבע עיניים ובאופן חברי" (סעיף 16 לכתב ההגנה; 'הוא' - משמע מנהל הנתבעת).

ח. ניסים הרשה לנתבעת גם לשוכר השני (אבי) לבצע תוספות בניה בשטח שהושכר.

להוכחת ההסכמות צורפו 8 תמלילים של הקלטות של שיחות בין אלחנן לבין ניסים. צורפו גם ההקלטות עצמן. התייחסות מפורטת תובא בהמשך.

מן השיחות עולה (לשיטת הנתבעת) כי התובעת אישרה את כלל השיפוצים והבניה, תוך שמה שהיה חשוב לה זה: (1) שהעבודות יבוצעו באופן אסתטי; (2) שניתן יהיה לפרק בקלות את העבודות אם יהיה צורך



בכך; (3) שהתובעת לא תהיה אחראית מול הרשויות לגבי אותן תוספות.

הודגש כי חלק מהשיחות התקיימו לאחר הוצאת מכתב ההתראה המשפטי מטעם התובעת - תוך שיש בכך כדי להוכיח שהמכתבים היו בבחינת אות מתה ודרישות למראית עין בלבד.

ט. התוספת שעליה מלינה התובעת היא "בניה קלה" ולפיכך ניתן לפרק אותה בכל רגע שהדבר יידרש. עניין זה מעולם לא היה בעיה מבחינת התובעת.

י. תביעתה של התובעת נעשתה בחוסר תום לב.

יא. פניה של הנתבעת - לשלום. היא לא מעוניינת להסלים את היחסים שבין הצדדים. היא נכונה למחול על הגשת התביעה בחוסר תום לב, כדי להמשיך את המערכת העסקית כפי שהיה עד כה. אם לא יעשה כן - הנזק שייגרם לנתבעת הוא מאות אלפי ש"ח.

4. הדין

דין התקיים ביום 5.2.2023.

נחקרו מנהלי בעלות הדין - ניסים ויחיאל - אשר ניהלו את המגעים בין הצדדים לאורך השנים. חידושים רבים - לא צמחו מהחקירות.

לאחר שנשמעו סיכומי ב"כ הצדדים ציין ב"כ התובעת כי אם הנתבעת היתה הורסת את התוספת "אז לא היינו כאן".

בהחלטה שבסיום הדיון ניסיתי להמריץ את הצדדים להגיע להבנות, בפרט נוכח היחסים החיוביים ששררו ביניהם עד זה מקרוב, ולשם כך הודעתי שפסק הדין לא יינתן טרם חלוף 48 שעות ממועד הדיון. אלא שלא הגיעה בשורת-שלום ולפיכך יש להכריע על פי שורת הדין.

דין והכרעה

5. הבינוי הנוסף - טיבו ומהותו

בחצרי המושכר, בשטח שבין המבנה לבין גדר גבול המגרש הקימה הנתבעת בינוי מבניה קלה (איסכורית) בשטח של 100 מ"ר (נציג הנתבעת אישר את השטח).

נציג הנתבעת אישר כי הבינוי מחובר לחשמל ולקומפרסור - אך לא לצנרת מים - והבהיר כי הוא משמש כחדר צביעה, קרי חלק אינטגרלי נוסף לבית המלאכה של הנתבעת במושכר.

מדובר בעבודת בניה הטעונה היתר לפי סעיף 145(א)(2) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

6. התניות הרלבנטיות בהסכם השכירות



א. קובע סעיף 7(ב) להסכם השכירות (ההדגשה - במקור):

השוכרת אינה רשאית לבצע במושכר כל שינויים, שכלולים, הוספות ו/או עבודות בניה במבנה המושכר ולו גם קטנים ביותר, לרבות סיוד ו/או צביעה ו/או קדיחת חורים באריחי ריצוף וציפוי, אלא לאחר קבלת הסכמת המשכיר בכתב שתינתן מראש.

ב. קובע סעיף 14 להסכם השכירות:

השוכרת מתחייבת לנהל את העסק במושכר בהתאם להוראות כל חוק או תקנה או צו שניתנו ו/או יינתנו מדי פעם ע"י הממשלה ו/או הרשויות המוסמכות ו/או מטעם הרשות המקומית ותהיה חייבת לפצות את המשכיר על כל נזק העלול להיגרם לו כבעלים של המושכר עקב הפרת כל חוק או תקנה או צו כאמור ע"י השוכרת. האמור בסעיף זה הינו תנאי עיקרי בחוזה אשר הפרתו מהווה הפרה יסודית של החוזה.

ג. קובע סעיף 15 להסכם השכירות:

מותנה בזה במפורש כי השוכרת מקבלת על עצמה כל אחריות שהיא בקשר להשגת רישיונות להפעלת העסק במושכר וכי כל האחריות בקשר לכך תחול על השוכרת.

ד. קובע סעיף 26 להסכם השכירות:

האמור בהסכם זה ממצה את המוסכם בין הצדדים, ומיום חתימתו של הסכם זה לא יהיה תוקף לכל מו"מ ו/או הסכמה ו/או זיכרון דברים ו/או הסכמים שנעשו לפני יום חתימת הסכם זה, אם נעשו, אלא אם כן הועלו על כתב ואושרו בחתימות שני הצדדים ביום חתימת הסכם זה או לאחריו.

ה. בסעיף 20 להסכם השכירות נקבע כי סעיפים 7 ו-14 להסכם השכירות הם מעיקרי החוזה באופן שהפרתם תהווה הפרה יסודית.

מן המקובץ עולה כי בין הצדדים הוסכם באופן חד ומוחלט שהשוכרת לא תוכל לבצע שינויים כלשהם במושכר ללא אישור מראש ובכתב מהמשכירה. מדובר במסגרת הסכמית מקובלת ביחסי שוכר-משכיר, תוך שכפי שנראה להלן נציגי הצדדים גם פעלו לפיה (גם אם בחריגות, קלות בלבד) עד להקמת הבינוי מושא דיונו.

7. השיחות בין נציגי הצדדים

הנתבעת הגישה לתיק תמלילים והקלטות של 8 שיחות שהתקיימו בין נציגי הצדדים (שהעידו).

נציג הנתבעת הסביר בחקירתו הנגדית כי מכשיר הטלפון הנייד שלו מקליט את כל שיחותיו ולפיכך הקלטות השיחות עם נציג התובעת לא היתה חלק מכוונה מיוחדת או מזימה, אלא במהלך התנהלותו הרגיל.

הואיל ובמהלך הזמן היו שיחות רבות מאוד בין נציגי הצדדים (כך השתמע מעדויות שניהם) יש ללמוד אפוא כי שמונה השיחות שהוצגו מטעם הנתבעת הן המיטב שבידיה ואין שיחות אחרות שיש בהן לחזק את עמדתה

וטענותיה של הנתבעת יותר מאלה שהוצגו.

לבקשת ב"כ הצדדים, בנוסף לעיון בתמלילים, אף האזנתי לכל השיחות בכדי להקשיב לאינטונציה שבה נאמרו הדברים.

הואיל ולמעשה עיקר הטענה של הנתבעת היא שהיה שיח בעל פה שהוא גובר על הוראות ההסכם שבכתב (שהרי הסכמה בכתב להקמת הבינוי - לא הוצגה ואין טענה שהיתה), אתייחס להלן לכל אחת מהשיחות המוקלטות.

א. בשיחה מיום 11.6.2020 אמר נציג התובעת כי אין לו בעיה שהנתבעת תקים סככה או ברזנט במקום ובמשמע בצמוד למושכר, בשטח שאינו בנוי.

מובן שאין ללמוד מההסכמה לפריסת צילייה כלשהי אל הסכמה מפורשת או אפילו משתמעת להקים מבנה סגור של קבע (גם אם מאיסכורית).

ב. בשיחה מיום 29.4.2021 ניתנה הסכמת נציג התובעת לשינוי בפנים קומת המשרדים, תוך הגדלת חדר אחד על חשבון חדר אחר.

מדובר בשינוי-פנים אשר על פי טיבו אינו משנה את מצב הנכס (ואולי אף משביחו - על חשבון השוכר). הא ותו לא. אין רבותא במתן הסכמה כאמור, אף אם לא בכתב, כדי ללמד על הסכמה מפורשת או משתמעת להקמת הבינוי הנוסף מושא עילת הפינוי הנטענת בהליך כאן.

לא למותר לציין כי מהשיחה עולה שלא רק שהיתה ביוזמת נציג הנתבעת אלא שבמהלכה הוא נהג באסרטיביות נוקשה לשם השגת האישור - בדיעה שהשיחה מוקלטת - ותוך התנערות מנושא אחר שהעלה נציג התובעת וקטיעת תוספת לשיחה שניסה נציג התובעת ליזום בעניין (עניין שאינו לגמרי ברור מהשיחה, אך נשמע שהיה ברור היטב לצדדים - ושהתובעת היתה מעוניינת בו).

ג. השיחה מיום 24.11.2021 נעשתה בעניין בקשת הנתבעת להקים גלריה בתוך המבנה. בסוף השיחה ביקש נציג התובעת לוודא שנציג הנתבעת יחתום על מסמך שייערך בנושא (כפי שתיאר בחקירתו בפני בית המשפט) ונציג הנתבעת התחייב לעשות כן.

יש בכך כדי ללמד על עמידת התובעת על הוראות הסכם השכירות - בוודאי שלא מתן אישור בלתי מוגבל לביצוע כל עבודה על ידי הנתבעת.

בדיון התברר כי המסמך נערך על ידי עורך דינה של התובעת, לבקשתה ועל חשבונה - ונחתם ימים ספורים (ככל הנראה - ארבעה) לאחר שיחת הטלפון המוקלטת.

ד. השיחה מיום 17.5.2022 התרכזת אך ורק בהסדרת נושא מיכל המים למערכת הכיבוי. נדונה אפשרות להצבת המיכל בסמוך לחצרי השוכר השני של המבנה (אבי).

ה. השיחה מיום 7.6.2022 עסקה בתכנית חברת להבות להקמת מערכת כיבוי האש במגרש.

בסופה מזכיר נציג התובעת שנציג הנתבעת מתבקש לחתום על אישור בכתב לגבי קבלת כסף. בנושא זה



הבהיר מנהל התובעת בחקירתו הנגדית כי מדובר בכספים שנמסרו למנהל הנתבעת במזומן מהתובעת, בסך של 90,000 ₪ למימון עבודות שיפוץ שבוצעו בנכס והועברו לצדדי ג' (ספקים ונותני שירותים) שלא כנגד חשבוניות מס, באופן שאין למעשה אסמכתאות להוצאות. לפיכך נדרש על ידי התובעת אישור בכתב של נציג הנתבעת (חלף מסמכים חשבונאיים פורמאליים) המבהיר את דרכם וייעודם של הכספים. בשיחה של 17.8.2022 הזכיר נציג התובעת שנציג הנתבעת לא פעל כמוסכם.

ו. בשיחה מיום 3.7.2022 ניסה נציג הנתבעת לקבל מידע בעניין קידום אישור כיבוי האש, דורש ניירת לגבי פעולותיו של נציג התובעת מול מחלקת רישוי עסקים של הרשות המקומית וטוען כי הוא מוזמן למשפט.

נציג התובעת מבהיר שיש צורך להוריד את המבנים שהקימו נציג הנתבעת והשוכר השני.

יצוין כי טענת ההליך הפלילי אשר כביכול ננקט נגד הנתבעת (לכאורה מן ההיבט של היעדר רשיון עסק) לא הועלתה על ידה במסגרת התובענה דנן.

ז. השיחה מיום 9.8.2022 התייחסה (מבחינת נציג הנתבעת) גם היא למאגר המים.

נציג התובעת מבהיר מנגד שיש בעיה עם הבניה.

נציג הנתבעת לחץ לקיים פגישה פנים אל פנים.

נציג התובעת מבהיר שיש בעיה עם הבניה, אולם נציג הנתבעת קוטע אותו באסרטיביות, טוען שהמבנה של הנתבעת הוא זמני ונציג התובעת מבהיר שלא כך. נציג הנתבעת חוזר שוב ושוב על מנטרות ש"הכל יהיה בסדר", תוך שאינו מקבל את הטענה שעליו להסיר את הבינוי שהקים.

ח. בשיחה מיום 17.8.2022 נציג התובעת מבהיר שאינו יכול לדבר בנושא תוספת הבניה. נציג הנתבעת טוען שעשה הכל באישור. נציג הנתבעת טען: "לקחנו מזבלה והפכו את זה לאימפריה". נציג התובעת טען מנגד כי לא ניתן להוציא אישור "למה שבנוי לא טוב". נציג הנתבעת חוזר שוב על ההיגד (שנשמע גם בשיחות אחרות) לפיו נציג התובעת הוא כמו אחיו הגדול. עוד טוען נציג הנתבעת שלא הפר את ההסכם. נציג הנתבעת חותר כל הזמן ל"תבוא - נדבר" ועוד אמר "אנחנו מכבדים אותך". נציג הנתבעת טען שבעבר קיבל הסכמה כללית מנציג התובעת לעשות כל מה שצריך כדי שתהיה לו פרנסה. בהתייחסות קונקרטית לבינוי טוען נציג הנתבעת כי "זה שטויות" משום שאפשר לפרק בלי בעיה. דא עקא: "אבל השקעתי בתוספת הזאת מעל 100 אלף שקל, אז אני לא אפרק אותה".

8. הסכמות שנתנה התובעת - אינן מלמדות על הסכמה לביצוע הבינוי מושא התובענה דנן

א. כאמור לעיל, הסכמה/הרשאה לתליית סככה/ברזנט היא מחווה נימוסית ראויה בין משכיר לשוכר, אולם בוודאי שאין ללמוד מתליית צילייה ארעית להרשאה כלשהי לביצוע עבודות בניה בחצר המושכר, בוודאי שלא בינוי בשטח של כ-100 מ"ר.



ב. הנתבעת ידעה היטב כי עליה לקבל הסכמות התובעת לביצוע שינויים אפילו בפנים המושכר (על אחת כמה וכמה - בבניה חדשה בשטח החצר). אפילו שיפוץ שנעשה לשם שינוי גדלים בין שני חדרים במבנה דרש פניה מוקדמת לשם קבלת הסכמת התובעת-המשכירה. זאת אפילו לגבי שינוי שאינו ממשי - מבחינת תפיסת שטחים פנויים.

ג. בעניין הוספת הגלריה על ידי הנתבעת, אמנם האישור בעל פה ניתן מספר ימים טרם חתימת מסמך בכתב בעניין, אולם זאת תוך שניתנה התחייבות של נציג הנתבעת לחתום על מסמך מטעם התובעת-המשכירה שייערך בעניין. זאת ועוד, גלריה היא ניצול של חלל המושכר כפי שנמסר מלכתחילה לשימוש הנתבעת. אין ללמוד מעצם ההסכמה (שכבר דרשה עריכת מסמך בכתב - כפי שנעשה בפועל) להקמת הגלריה לרשות מכלל לא לנתבעת לתפוס שטח פתוח בחצרי המושכר ולהקים עליה בינוי בשטח 100 מ"ר.

ד. דווקא משום שמדובר במגוון ההקלטות המיטביות מטעם הנתבעת, ברי כי אין בידי הנתבעת הסכמה - אף לא בעל פה - להקמת תוספת הבינוי שביסוד עילת הפינוי.

9. בניה בחצר המושכר

א. מדובר בבינוי שאינו בגדר שינוי פנים במושכר אלא בגדר כיבוש שטח פתוח נרחב ושינוי חזות חצרי המושכר וכמובן המעברים שסביבו (כזכור, הבינוי הוא בכל השטח שבין קיר המושכר לגדר גבול המגרש).

ב. המושכר הוגדר בהסכם השכירות ובהתאם גם נקבעו דמי השכירות. אין כל מקור לסבור שהמושכר המוגדר הוא רק נקודת התחלה להגדלת הבינוי בשטח. פעולת הבניה מהווה פגיעה ללא היתר בקניינה של התובעת, וכן התעשרות שלא כדין משטח שהושכר כשטח פתוח (חצר) והפכה לשטח עיקרי (שטח בנוי המשמש לצרכי בית המלאכה של הנתבעת).

ג. הבינוי בוצע ללא היתר, תוך שברי שהאחריות הפלילית היא לא רק של הבונה אלא גם של בעלי המקרקעין אשר בהם מצוי בינוי ללא היתר - התובעת. ברי כי לכך לא יכולה התובעת להסכים.

ד. נקודת המוצא ביחסי הצדדים היא ההסדר החוזי אשר אוסר בפירוש כל פעולת בינוי, ולו השולית ביותר, בוודאי לרבות הבינוי של התוספת בשטח 100 מ"ר שבוצע על ידי הנתבעת.

10. חוסר תום לב בהתנהלות הנתבעת

א. אין בידי הנתבעת כל הסכמה בכתב ואף לא בעל פה להקמת הבינוי.

ב. הטענה היחידה והקלושה של הנתבעת היא שהיתה הסכמה כללית של מנהל התובעת לכך שהנתבעת תעשה כל מה שנחוץ לה לצרכי פרנסה. הטענה לא הוכחה ומנוגדת לכך שהנתבעת דווקא טרחה לקבל אישורים לשינוי בין החדרים בקומת המשרדים וגם להקמת הגלריה. ומכאן נשאלת השאלה: לגבי שינוי חדרים והקמת גלריה - טרחה הנתבעת לקבל הסכמה מתועדת; דווקא לגבי תוספת בניה חיצונית של 100 מ"ר - ההסכמה היא כללית וללא תיעוד?!



ג. לא הוכחה ולא הופרכה הטענה של התובעת לפיה מנהלה (ניסים) היה מגיע למושכר פעמיים בשבוע (עמ' 5, שור' 8). דווקא כאשר נפל למשכב (כפי שצוין כבר בכתב התביעה) הוקם הבינוי - ללא הסכמה מתועדת וקונקרטית, לא בכתב (כפי המסמך שנערך בעניין הגלריה) ואף לא בעל פה. פסלות התנהלותה של הנתבעת ביצירת עובדות בשטח בעת שהשטח לא היה מפוקח באופן רציף - מובהקת.

ד. לצד האמירה התיאורטית שניתן להסיר את הבינוי, הבהיר נציג הנתבעת בשיחה שצירף לתיק כי הואיל והשקיע 100,000 ש"ח בהקמת הבינוי, הרי שאין לו כל נכונות ומוכנות להסירו טרם תוך השכירות, לאחר מימוש שלוש תקופות אופציה.

אמור אפוא, הנתבעת ביצעה בינוי יקר ואין לה כל נכונות להתחשב בזכויות הקניין של התובעת ובהיקף ההרשאה שניתנה לה בחוזה בכתב לשימוש במושכר (הסכם השכירות).

הנה כי כן, הנתבעת היתה חסרת תום לב באופן מובהק גם בעצם הקמת הבינוי והן בשיח שלאחר מכן, תוך סירוב מוחלט לאיין את ההפרה המהותית של הסכם השכירות.

יש מקום לשוב ולהזכיר את דברי ב"כ התובעת בסיום הדיון: אם היתה הנתבעת נכונה להסיר את הבינוי, אזי ההליך דנן לא היה מתנהל.

אלא שהנתבעת בחרה לפעול בהתעלמות מההסדר החוזי ומהגיונם של דברים ולאחוז בקרנות המזבח.

11. פתרון נושא כיבוי האש והעדר רשיון עסק לנתבעת

נושא הסדרת פתרון כיבוי אשר במושכר אינו יכול להשליך על התובענה דנן.

ההפרה היסודית והמהותית של הסכם השכירות בוצעה במפגיע ללא קשר לענייני כיבוי האש.

ניכר כי רק מעת ששוגר מכתב עורך דין מטעם התובעת אל הנתבעת התעורר עניין של הנתבעת בנסיון לאתר/לתעד מחדלים של התובעת בעניין הכשרת המבנה לקבלת אישור כיבוי אשר.

הנה כי כן, גם אם בוצעו מחדל/הפרה על ידי התובעת אין בכך כדי להשליך על ההליך דנן. הדבר יכול היה, לכל היותר, להקים לשוכרת עילת תביעה לצו עשה או לפיצוי בגין נזקים, ככל שישנם (אף כי לא נטענו במסגרת ההליך כאן). אין הדברים שקולים ואף לא קרוב לכך.

12. טענת הנתבעת לגבי רצון התובעת להגדיל את דמי השכירות

גם טענה זו של הנתבעת לא הוכחה.

בחקירה הנגדית של מנהל הנתבעת הוא אמר ששיח ראשון לגבי שיעור דמי השכירות התקיים רק כחודש לפני הדיון ואף בו לא הועלתה מצד התובעת כל דרישה או הצעה לתשלום דמי שכירות מוגדלים, אלא רק הוזכר מנגנון הגדלת שכר הדירה לפי סעיף 6(א) להסכם השכירות.



משמע, אין כל טענה עובדתית מטעם הנתבעת לרמז של התובעת לכך שהיא חפצה בתשלום דמי שכירות מוגדלים כנגד הסרת טענותיה בעניין הבינוי.

13. "אישית לוחצת"

בערבו של יום, לאחר עיון בכתבי הטענות, בתמלילי השיחות בין מנהלי בעלות הדין ובפרוטוקול הדיון, ולאחר האזנה לכלל השיחות המוקלטות שהוגשו וכן התרשמות מהתנהלות מנהלי הנתבעות בדיון, לרבות התקשורת ביניהם באולם המשפט, מתקבלת תמונה אחידה:

מנהל התובעת, בן 77 כיום ומבוגר באופן ניכר ממנהל הנתבעת, אינו מורגל בקונפליקטים ומשתדל להימנע מהם.

מנהל הנתבעת מודע לטיבו של מנהל התובעת וניכר כי התנהלותו אל מול מנהל התובעת היא בגוון אסרטיבי מובהק - תוך שהרוב המוחלט של השיחות שהוצגו בפני בית המשפט היו ביוזמתו (של מנהל הנתבעת), תוך שהוא מרבה במלל של עטיפת מנהל התובעת בתארי כבוד המנסים ליצור מחויבות של מנהל התובעת למערכת יחסים לא עסקית ולא חוזית ("אתה אח שלי הגדול", "אנחנו אחים, אנחנו כבר לא שוכר-משכיר").

התובעת היא חברה שבה ארבעה שותפים עם בעלות שווה - מהם שתי אלמנות של השותפים המקוריים אשר אינן פעילות בניהול השוטף של החברה, מר ניסים כהן וכן שותף נוסף. משהסתבר למנהל הנתבעת כי התובעת-המשכירה אינה משלימה עם הקמת הבינוי שביצע ללא אישורה (לא בכתב ולא בעל פה) וכי היא עומדת על זכויותיה, הוא חתר ללחוץ על ניסים כהן להיפגש ולהשיג ממנו ויתורים/הסכמות. מן השיחות ובפרט מהשיחה האחרונה שצורפה עולה בבירור כי מר כהן חשש ממפגש כאמור ועשה רבות כדי להתחמק ממנו.

מן השיחות ניכר כי מנהל הנתבעת חתר במובהק לבידוד מנהל התובעת מאינטרס החברה-התובעת-המשכירה תוך לחץ שוטף.

דא עקא, אין בלחציו של מנהל הנתבעת כדי להחליף את חובתו לפעול בהתאם להסכם השכירות.

14. עילות פינוי נוספות

הועלו מטעם התובעת טענות לגבי איחורים בתשלום דמי השכירות. הטענות לא צוינו מפורשות בכתב התביעה ולא פורטו בו. לפיכך גם אם יש דברים בגו, הרי שלא מכך צומחת עילת פינוי.

בכתב התביעה על נספחיו נטען כי עבודה נוספת שביצעה הנתבעת ללא אישור היתה יציקת בטון בשטח חיצוני בחצר המושכר באזור שהיה מרוצף אבן משתלבת ("אקרשטיין"). הפעולה כשלעצמה לא הוכחה, אולם מן המקובץ ברי שעבודה זו לבדה, גם אם יש בה משום השחתה של ממש של חצרי המושכר (ויש לה תכלית של הסדרת שיפועים וניקוזים - לשיטת מנהל הנתבעת), איננה העילה של התביעה דן כפי שהוגשה ולא היא לבדה היתה גורמת להגשת של התביעה דן.

לפיכך ההכרעה מבוססת רק על הקמת הבינוי בשטח 100 מ"ר בחצר המושכר.

עמוד 9



15. טענת הנתבעת לאי התאמת התובענה להליך שננקט

בשולי סיכומיו טען ב"כ הנתבעת לראשונה כי התובענה אינה מתאימה לבירור בדיון מהיר.

א. הטענה נטענה לראשונה רק בסיכומים כאמור ודי בכך כדי לדחותה.

ב. בכתב הגנתה של הנתבעת ובדיון לא נשמעה כל טענה לגבי קיומן של ראיות נוספות מטעם הנתבעת אשר היה קושי לגבש, לאסוף או להביא נוכח טיבו של ההליך. משמע, אין כל תימוכין קונקרטיים לכך שזכות הטיעון והבאת הראיות מטעם הנתבעת נפגעה בדרך כלשהי נוכח בירורה המהיר של התובענה.

ג. בירור מהיר של הפרת תנאי שכירות בהליך של דיון מהיר הוא כלי שעליו הורה מחוקק המשנה זה מכבר (עוד בתיקון שבוצע בתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984) מתוך הכרה בצורך המשקי בכך.

אכן, האינטרס של מפר יחסי שכירות הוא לדחות את הבירור, תוך שבינתיים הוא אוזח במושכר, גם אם שלא כדין ותוך שקיימת עילת פינוי, מבלי שיש בידי המשכיר תרופה. אלא שסדרי הדין האזרחי סללו נתיב המונע התנהלות פסולה זו.

הטענה אפוא נדחית לגופה ויש בה כדי ללמד על חוסר תום לב של הנתבעת.

16. השורה התחתונה

טענות התובעת בכתב התביעה התבררו כנכונות ומדויקות. הנתבעת הקימה תוספת בינוי בשטח של כ-100 מ"ר. לא ניתנה הסכמה של התובעת לכך - לא בכתב ולא בעל פה. ההקמה בוצעה בזמן שמנהל התובעת היה חולה/מאושפז, בניגוד לשגרה בה היה מגיע למושכר באופן תכוף. מדובר בהפרה בוטה של הסכם השכירות.

השכרת נכס היא של שטח ובינוי מוגדרים מראש, ללא זכות להקמה של בינוי נוסף - בוודאי כזה המהווה בניה חדשה בחצר המושכר, בוודאי כזה שאין לגביו לא הסכמה של המשכיר ולא היתר על פי דיני התכנון והבניה.

טענות הנתבעת לגבי הסכמה שניתנה להקמת הבינוי - לא הוכחו ולא היו קרובות להוכחה.

הן טרם ההדיינות המשפטית והן במהלכה מיאנה הנתבעת להפנים כי פעולתה היתה בגדר הפרה בוטה של הסכם השכירות. בהתאם התעקשה הנתבעת להותיר את הבינוי הנוסף על מקומו הגם שאם היתה בוחרת לתקן את דרכיה ולהסיר את הבינוי, יכלו יחסי השכירות להמשיך לאורך שנים (כפי תקופות האופציה הקבועות בהסכם השכירות).

טענת-העל של הנתבעת, כאילו תכלית התביעה היא לשפר את תנאי השכירות במובן של הגדלת דמי השכירות - לא הוכחה כלל, מה גם שאין בה כדי לעמעם את ההפרה הבוטה של תנאי השכירות על ידי הנתבעת, תוך סירובה לתקן את המעוות.

נסיון הנתבעת להסיט את מוקד הדיון לנושא הכשרת מערכת כיבוי האש במושכר - אין בו כדי להשליך על תוצאת



התובענה דנן.

הצהרתה של הנתבעת בכתב הגנתה כאילו היא מוכנה למחול לתובעת על עצם הנקיטה בהליך דנן מהווה היפוך ציני של היוצרות, תוך שהצד המפר "מוכן לסלוח" לצד הנפגע על שהעז לעמוד על זכויותיו - ובלבד שהצד הנפגע יבליג לאלתר ויותר על זכויותיו. כך לא ייעשה במקומותינו.

הנתבעת התריעה על נזקים כבדים שייגרמו לה אם תידרש לפנות את המושכר עתה. מכל האמור עולה כי אין לה להלין אלא על עצמה.

התוצאה

תביעת פינוי המושכר מתקבלת.

הנתבעת תפנה את המושכר (לרבות חצריו), כפי הגדרתו בראש הדברים, ותשיבו לתובעת בהתאם לסעיף 19 להסכם השכירות (וכמובן ללא הבינוי המהווה את עילת הפינוי) לא יאוחר מיום 22.2.2023.

הנתבעת תשלם לתובעת אגרת משפט בסך ₪ 669, הוצאות משפט בסך 2,000 ₪ ושכר טרחת עורך דין בסך 11,700 ₪.

ניתן היום, י"ז שבט תשפ"ג, 08 פברואר 2023, בהעדר הצדדים.