



ת"פ 16709/07/21 - ימימה יפת נגד נעם לינדנבאום

בית משפט השלום באשדוד

תפ"מ 16709-07-21 יפת נ' לינדנבאום

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט יהודה ליבליין

התובעת ימימה יפת

ע"י ב"כ עו"ד א' אליכס

נגד

הנתבע נעם לינדנבאום

ע"י ב"כ עו"ד ש' עקרבי

פסק דין

מבוא

1. לפני תביעה שהגישה הגב' ימימה יפת לפינוי מושכר, במסגרתה מבוקש כי אורה על פינויו של השוכר, מר נועם לינדנבאום, מהנכס אותו שכר מהגב' יפת במושב נאות הכיכר.

2. בכתב התביעה ובמהלך ניהול ההליך העלתה הגב' יפת מספר טענות, ולפיהן מר לינדנבאום מפר את הסכם השכירות שנחתם בין הצדדים.

בכתב התביעה נטען, שלמרות ההסכם בין הצדדים, קיימים מפגעי רעש, לכלוך, הדלקת אש והפרעה לתנועה מן האכסניה אותה מנהל מר לינדנבאום בנכס אותו הוא שוכר מהגב' יפת. עוד נטען, כי בהתאם להודעה שקיבלה הגב' יפת מן האגודה השיתופית "מושב נאות הכיכר", מר לינדנבאום מפעיל את האכסניה ללא היתר.

יצוין, כי בכתב התביעה נטען בנוסף, שמר לינדנבאום מפר את הסכם השכירות, היות שהוא מפעיל במקום אכסניה ללא אישורה של הגב' יפת, אך היא חזרה בה מטענתה זו במסגרת חקירתה הנגדית על-ידי בא כוחו של מר לינדנבאום.

במהלך שמיעת הראיות ובסיכומיה, העלתה הגב' יפת טענה נוספת, ולפיה מר לינדנבאום התקין בנכס מדרגות ללא היתר וללא אישורה.

3. מנגד, טוען מר נועם לינדנבאום, כי הגב' ימימה יפת השכירה לו את הנכס האמור תוך ידיעה שמדובר באכסניה, וכי הוא עושה כל שניתן על מנת למנוע רעשים ומפגעים במקום, וכי בכל פעם שנמסר לו על קיומו של מפגע פעל באופן מיידי להפסקתו. בכל הקשור לקבלת רשיון עסק, מסר כי הוא פועל לקבלתו, והוסיף, כי לאף אחד מעסקי האירוח במושב אין רשיון עסק. בכל הקשור להתקנת המדרגות, אישר כי התקין אותן ללא היתר וללא אישור של הגב' יפת. יחד עם זאת, בעניינה של טענה אחרונה זו, טוען מר לינדנבאום, כי מדובר בהרחבת חזית אסורה.

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

4. הגב' ימימה יפת (להלן - "התובעת"), הינה בעלת הזכויות בנכס המקרקעין הידוע כדירה 15 במושב נאות



היכר (להלן - "הנכס") (ראו **נספח א'** לכתב התביעה).

5. ביום 24.5.2018 נחתם הסכם שכירות (להלן - "**הסכם השכירות**"), בין התובעת לבין מר נועם לינדנבאום (להלן - "**הנתבע**"), במסגרתו השכירה התובעת לנתבע את הנכס לתקופה של חמש שנים, החל מיום החתימה על ההסכם.

6. בסעיפים הרלוונטיים להליך זה בהסכם השכירות, נקבע כך:

"6. השוכר לא יבצע שינויים בדירה מבלי לקבל את הסכמת המשכיר מראש."

הצדדים הוסיפו בכתב יד על גבי ההסכם את התנאי ולפיו "הגבלת רעש עד 22:00. שמירה על שקט. נקיון סביבתי של החצר. אין להדליק אש בחצר, מלבד מנגל בשעות המקובלות."

7. התובעת קיבלה מספר מכתבים מן האגודה השיתופית - מושב נאות היכר, כפר שיתופי להתיישבות חקלאי בע"מ (להלן - "**האגודה**"), ובהם התראות שונות על כך, כי היא מפעילה בנכס אכסניה ללא היתר או אישורים מתאימים. עוד נטען במכתבים, כי האכסניה אשר פועלת בנכס גורמת למטרדים לשכנים, כגון מפגעי רעש, לכלוך, עשן מדורות וכן חסימת חניות על ידי אורחי האכסניה (ראו להמחשה **נספח 4** לכתב התביעה).

8. ביום 23.5.2021 קיבלה התובעת מכתב מהאגודה שבו נכתב, כי ככל שלא תפעל לסיום המפגע, בדמותה של האכסניה שפועלת בנכס, אזי תיאלץ האגודה לפעול בכל האמצעים העומדים לרשותה לטיפול במצב (ראו **נספח 8** לכתב התביעה).

המחלוקות בין הצדדים

9. המחלוקת בין הצדדים, כפי שהיא עולה מכתבי הטענות, היא בשאלה באם האופן בו מפעיל הנתבע את האכסניה שבנכס, מהווה הפרה של הסכם השכירות, כך בהיבט של המטרדים הנוצרים כתוצאה מהפעלתה, וכך בהיבטים של ניהול האכסניה ללא רשיון עסק. ככל שהתשובה לכך בחיוב, עולה השאלה, האם כנגזר מכך יש להורות על סילוק ידו של הנתבע מן הנכס.

10. הנתבע מכחיש קיומם של מטרדים מתמשכים, ומוסיף וטוען בעניין זה כי בכל פעם שהופנתה תשומת ליבו לקיומו של מטרד כלשהו, עניין זה טופל על-ידו באופן מלא להפסקת המטרד. באשר להעדר רשיון עסק, אין הנתבע מכחיש את העדרו, אך לטענתו כך פועלים כל עסקי האירוח במושב נאות היכר.

11. מחלוקת נוספת עניינה בשאלה, האם קיימת הפרה של הסכם השכירות בשל כך שהנתבע בנה מדרגות בנכס. במהלך עדותה של התובעת נטען, כי הנתבע בנה גרם מדרגות חיצוני לנכס, מבלי לקבל אישורה (ראו עמ' 4 לפרוט' ש' 14). גם בעניינה של מחלוקת זו, ככל שהתשובה לכך בחיוב, עולה השאלה, האם כנגזר מכך יש להורות על סילוק ידו של הנתבע מן הנכס.

12. הנתבע אינו מכחיש שבנה מדרגות חיצוניות לנכס, וכי לא פנה לתובעת לצורך קבלת אישור לבניית מדרגות אלה (ראו עמ' 11 לפרוט' ש' 3 - 8), אלא שלטענתו, העלאת טענה זו במהלך הדיון בבית המשפט מהווה הרחבת חזית אסורה, שכן לא נטען דבר בעניין זה בכתב התביעה או בתצהיר שנלווה אליו.

13. יצוין, כפי שנאמר בפתח הדברים, כי התובעת טענה בכתב התביעה, כי הנתבע מפר את הסכם השכירות, בשל כך שהוא מפעיל אכסניה במקום, ללא ידיעתה. אלא שהתברר, כי הדברים שנרשמו בכתב התביעה אינם מדויקים, בלשון המעטה, והתובעת היתה מודעת שבמקום פועלת אכסניה עוד קודם למועד בו קיבל לידי הנתבע את הפעלת האכסניה והחזקה בנכס.



היות שכך, התובעת חזרה בה, הלכה למעשה, מן הטענה כי הסכם השכירות הופר, היות שהנתבע לא הודיע לה שבכוונתו להפעיל אכסניה במקום.

דין והכרעה

קיומם של מטרדים

14. כמתואר לעיל, בתחתית הסכם השכירות נכתב בכתב יד, כך " הגבלת רעש עד 22:00. שמירה על שקט. נקיון סביבתי של החצר. אין להדליק אש בחצר, מלבד מנגל בשעות המקובלות."
15. לטענת התובעת, האורחים הרבים של האכסניה גורמים למטרדים לתושבי המושב הגרים בסמוך לנכס.
16. לתמיכה בטענות אלה, הגישה התובעת את תצהירו של מר יואב רגב (להלן - "רגב"), אשר מתגורר בסמיכות לנכס. רגב טען בתצהירו, כי בפועל, ישנים בנכס 20 - 25 אורחים, וכתוצאה מכך ישנו רעש תמידי בנכס ובחצר, כאשר נשמעים קולות גבוהים, מוזיקה רועשת וצעקות. בנוסף, ישנן מכוניות שחוסמות את הדרכים והחניות שסביב הנכס, וכן נגרם לכלוך. עוד נטען, כי האורחים בנכס מתנהגים באופן מחפיר, וכי מאחר שמדובר ביישוב שקט, מספר רב כל כך של אנשים גורמים למטרד של ממש.
17. בדיון שהתקיים ביום 25.10.2021, נחקר רגב על תצהירו. בעדותו מסר רגב, כי הוא מתגורר בשכנות לנכס מזה 7 - 8 שנים, כאשר לכל אורך התקופה קיימת שם אכסניה בצורה כזו או אחרת. בהקשר זה יש לומר, שאין מחלוקת, כי הנתבע קיבל את ניהול האכסניה בשנת 2018, ומכאן שמר רגב גר בשכנות לאכסניה עוד קודם לתקופת ניהולו של הנתבע, ואין כל אינדיקציה, שהתלונן על כך שמתנהלת אכסניה במקום קודם לכן.
18. זאת ועוד, במהלך עדותו התברר, כי בין רגב לנתבע מתנהל, נכון לעת הזו, הליך אזרחי שעניינו לשון הרע, ששורשיו נטועים בתקופה שקדמה למועד בו שכר הנתבע את הנכס.
- עוד עולה מעדותו של רגב, כי הנתבע פנה למשטרה מספר פעמים בעניינו של רגב (ראו עמ' 7 לפרוט' ש' 2 - 5):

"ש. הגשת תלונה במשטרה?

ת. היינו שם בחקירה, דיברנו איתם, וגם הנושא של האכסניה עלה. אנו הגענו למשטרה בהקשר מטרדים אין סופיים. היתה תקופה שפעם פעמיים ביום נועם היה מתקשר למשטרה שיבואו אלי הביתה.

ש. העניין עם המשטרה היה קשור לעניין עם הכלבה, בתקופת הסכסוך עם הכלבה?

- ת. גם. בטח באותה תקופה, מהיום שאני במושב עניין הכלבה נטען."
19. כדי להוסיף לנתבע חזות של אדם בעייתי, השיב מר רגב בחקירתו הנגדית לשאלה - מדוע אף אדם אחר לא הגיע כדי למסור עדות מלבדו, כי (ראו עמ' 6 לפרוט' ש' 23 - 24):
- " אתה באמת שואל? בשורה התחתונה אף אחד לא רוצה להתעסק עם נועם. גם אלה שזה המטרד הכי גדול מבחינתם לא רוצים להתעסק איתו."
- יש לומר, כי לא התרשמתי כך מהנתבע. ההפך הוא הנכון, אמנם מצאתי כי הנתבע הפר את הסכם השכירות, אך לא התרשמתי כי הוא אדם הפועל לאיים על אחר, או שיש הצדקה לחשש לעימות עימו.
20. מאחר שבין רגב לתובע, כמתואר לעיל, קיים סכסוך ארוך שנים במסגרתו קיימות תלונות הדדיות על קיומם



של מטרדים, והסכסוך אף הביא להתדיינות משפטית בין הצדדים, ולאור כך שמר רגב ביקש לצייר את הנתבע כאדם מאיים, איני מייחס משקל רב לעדותו.

21. מלבד רגב, לא הציגה התובעת ראיות נוספות בעניין המטרדים שנגרמים, לטענתה, לשכנים, אף שעל-פי עדותה התלוננו בפניה שכנים נוספים (ראו בעמ' 4 לפרוט').

22. גם התובעת העידה, כי השכנים "חוששים" (ראו עמ' 4 לפרוט' ש' 7 - 8, וש' 24 - 25), אלא שגם בעדותה איני נותן אמון. התובעת טענה בכתב התביעה, כי הנתבע מפעיל אכסניה במקום ללא ידיעתה, אלא שהתברר שאין אמת בעניין זה, היות שהנכס שימש לאכסניה עוד קודם לניהולו של הנתבע, והתובעת אישרה כי היתה מודעת לכך (ראו עמ' 3 לפרוט' ש' 26). גם נוסח התוספות בכתב יד על גבי הסכם השכירות מלמד, כי הוא תוצאה של מודעות התובעת להפעלת אכסניה במקום.

23. מעדות הנתבע עולה, כי היה מודע לכך שהיו תלונות מצד השכנים בדבר מטרדים שונים, וכי הוא דאג לטפל בכל תלונה שהגיעה אליו (ראו עמ' 9 לפרוט' ש' 4 - 5). מעדות הנתבע עולה עוד, כי מדובר במקרים בודדים, וכי ככלל הקפיד לשמור שלא ייווצרו מטרדים כתוצאה מהפעלת האכסניה (ראו עמ' 10 לפרוט' ש' 30 - 36).

24. הנתבע מפנה לכך, שהטענה למטרדים לא גובתה בראיות אובייקטיביות כלשהן. כך, לא צורפו צילומים המעידים על מפגעי לכלוך, ולא צורפו סרטונים או הקלטות בדבר מטרדי הרעש או חסימת החניות. הנתבע מפנה עוד לכך, שלא הוגשו תלונות למשטרה בעניינים אלה.

25. כפי שקבעתי לעיל, איני מייחס משקל רב לעדותו של רגב ואף איני נותן אמון בעדות התובעת, ולפיכך לא מצאתי ראיות מספיקות לתמיכה בטענת התובעת, כי האכסניה גורמת למטרדים, אשר בשלהם ניתן יהיה לקבוע כי הנתבע מפר את הסכם השכירות הפרה יסודית, ובאופן שמהווה עילה מספקת לפינויו מהנכס.

העדר רשיון עסק

26. בכתב התביעה נטען, כי הנתבע מנהל את האכסניה ללא היתרים ו/או אישורים, וכי על אף דרישת התובעת כי יחדל מכך או שיסיים את הסכם השכירות, הנתבע סרב והמשיך להפעיל את האכסניה.

התובעת הוסיפה בעניין זה, כי האגודה פנתה אליה, באמצעות בא כוחה, והבהירה לה, שכלל לא תחדל מהפעלת אכסניה בתחומי המשק שלה, ינקטו כנגדה אמצעים משפטיים. התובעת הפנתה בעניין זה, בין היתר, למכתבו של עו"ד סודאי מיום 7.9.2020 (**נספח 4** לכתב התביעה) שם נרשם כך:

".... הנך מפעילה אכסנייה בביתך, מבלי שמצויים בידך היתרים ו/או אישורים הדרושים על פי הדין. האגודה, לא אישרה מעולה שימוש שכזה במשק, ומעולם לא חתמה על הסכמה להיתר מתאים....

לידיעתך, עשיית שימוש חורג או כל שימוש שנעשה מבלי שמצויים בידך אישורים ו/או היתרים כדון, עולים כדי הפרה של דיני התכנון והבניה, והפרה של הסכם המשבצת מול רשות מקרקעי ישראל. מעשה ו/או מחדל שכזה, מעמיד את מרשתי בסיכון לנקיטת הליכים משפטיים כנגדה.

בנסיבות אלה, הנך נדרשת לחדול לאלתר מביצוע כל פעולה החורגת מגדר השימושים המותרים, ובפרט לחדול מהפעלת האכסניה...."

27. התובעת העידה בעניין פניות האגודה אליה, בכל הקשור להפעלת האכסניה, כך (ראו עמ' 3 לפרוט' ש' 3 - 6):



"...[ש]המזכירות במושב החליטו להגיש נגדי תביעה, לנקוט צעדים משפטיים אם הוא לא עוזב אז הם ייקחו לי את המשק, יגישו נגדי תביעה משפטית שלא רציתי. הפרנסה שלי היא מהמשק הזה. אני מתפרנסת מזה ולכן חששתי אז הגשתי את התביעה עקב זה שהיה עלי לחץ כביר."

28. הנתבע בחקירתו הנגדית, אישר כי האכסניה פועלת ללא רשיון עסק (ראו עמ' 10 לפרוט' ש' 4-7):

"לשאלת בית המשפט אם רישיון עסק הוא חלק מהחוקים של המדינה אני משיב שכן. המצב הוא מורכב, נכון, לאף אחד מעסקי האירוח במושב נאות כיכר אין רישיון עסק ואנו פועלים כל התיירים באזור להסדרת המצב, בינתיים זה המצב דה-פקטו ורשות מקרקעי ישראל והמועצה לא פועלים נגדו כי זה המצב כרגע."

29. לגישתי, הפעלת האכסניה ללא רשיון עסק, מהווה הפרה של תנאי מכללא בהסכם השכירות, ולפיו על השוכר לעשות שימוש במושכר בהתאם לחוקים החלים, ומצדיקה על-כן ליתן לתובעת את הסעד המבוקש על-ידה, דהיינו סילוק ידו של הנתבע מן הנכס. לגישתי, אין מקום להמתין שינקטו כנגד התובעת הליכים משפטיים בפועל, והנתבע איננו רשאי לשכור את הנכס תוך הפרת הדין, ובכך לסכן את התובעת, כי ינקטו כנגדה הליכים משפטיים, ובכלל זאת האפשרות כי ינקטו כנגדה הליכים פליליים.

30. אמנם, בהסכם השכירות לא נאמר, כי על הנתבע לפעול לקבלת רשיון עסק להפעלת האכסניה, אך מאידך, גם אין כל אינדיקציה שהתובעת נתנה את הסכמתה לכך שהנתבע יפעיל את עסקו (האכסניה) תוך הפרת הדין, וכי תהא נכונה לשאת בתוצאות המשפטיות עקב כך.

31. בהעדר התייחסות לעניין זה בהסכם השכירות, ניתן לפנות להשלמת תנאי ההסכם הן לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971 והן לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973. על יסוד שניהם ניתן לומר, שככלל יש לקרוא לתוך הסכם השכירות תנאי, ולפיו על השוכר להשתמש במושכר בהתאם להוראות החוק, ולא להעמיד את המשכיר בסיכון כי יתבע בהליך אזרחי או פלילי בשל התנהלותו של השוכר.

32. סעיף 16 לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971 קובע כך:

"השוכר לא ישתמש במושכר אלא לפי המוסכם; אולם אם שימוש זה לא הותנה כשימוש ייחודי, רשאי הוא להשתמש במושכר שימוש אחר, ובלבד שלא יהיה בו משום פגיעה במושכר או הכבדה על המשכיר יותר מאשר לפי המוסכם."

33. הנה כי כן, תנאי הוא שעל שוכר נכס לעשות שימוש במושכר באופן שאיננו גורם לפגיעה או הכבדה על המשכיר. בעניין זה, הנתבע לא טען, וממילא לא הוכיח, כי התובעת נתנה לו הרשאה לעשות שימוש בנכס כאכסניה, מבלי שיהיה בידיו רשיון עסק כדן. מנגד, התובעת הוכיחה, כי קיימת אפשרות ממשית שינקטו כנגדה הליכים משפטיים על-ידי האגודה השיתופית, בשל העובדה שהאכסניה פועלת ללא רשיון.

במקרה שכזה, התפישה היא שההסכם כולל תנאי מכללא, ולפיו הצדדים מחויבים לפעול למימוש ההסכם בהתאם להוראות הדין. עמד על כך דניאל פרידמן במאמרו **"תוצאות אי חוקיות בדין הישראלי לאור הוראות סעיפים 30 - 31 לחוק החוזים (חלק כללי)"** עיוני משפט ו' (תשל"ח - תשל"ט):

"אולם הצד התמים יכול לבחור גם בביטול החוזה. עילת הביטול עשויה להיות הפרת תנאי מכללא בחוזה, המחייבת כל צד שלא לבצע את החוזה תוך הפרת החוק או שלא לנצל את החוזה למטרה בלתי חוקית. ביטול החוזה מזכה את הצד החף בהשבה, העשויה להתבטא בהשבת כספים או נכסים שהעביר במסגרת החוזה או תשלום שכר ראוי עבור עבודה חלקית שיבצע במסגרתו. אף בעניין זה אין זכותו של



הצד התמים כפופה, לדעתי, לשיקול הדעת של בית המשפט המוזכר בסעיף 32 לחוק החוזים.

(ב) מעמדו של הצד האשם (במובן של אחראי בלעדי לאי-החוקיות) שונה. כפי שצוין לעיל, מעמדו איננו צריך להיות טוב יותר מאשר אילו היה הצד השני שותף לאי-החוקיות. העובדה שאחד הצדדים הינו חף ממעורבות באי-החוקיות איננה צריכה לשפר את מעמדו של הצד האחראי לבדו לאי-החוקיות. לפי גישה זו צריכות זכויותיו של הצד האשם להיקבע לאור האמור בס' 31 לחוק החוזים. החוזה אמנם איננו בטל, כאמור, בס' 30 לחוק. זאת, מנימוקים שצויינו לעיל ומן הטעם שכלפי הצד החף אין להעלות טענה כי החוזה בטל. אך עם זאת, סבורני כי זכויותיו של הצד האשם אינן צריכות להיות עדיפות על אלה של צד להסכם פסול שבו מעורבים שני הצדדים באי-החוקיות. זהו הרעיון בדבר ההבחנה בין מעמד הצד החף לצד האשם שמקורו בתקופה שקדמה לחוק החוזים.

אם דעה זו נכונה, צפוי הצד האשם לכך שהצד החף יבטל את החוזה ואף יתבע ממנו פיצויים (כמפורט ב-(א) לעיל).

וראו גם: שלום לרנר **שכירות נכסים** 109 (1990).

34. עולה מן האמור, כי על אף העדרו של תנאי מפורש בהסכם השכירות, בדבר החובה של הנתבע לעשות במושכר שימוש בהתאם לדרישות הדין בלבד, הרי שניתן לקרוא הסכמה שכזו לתוך ההסכם, היות שאין להעלות על הדעת שהתובעת נתנה את הסכמתה לכך, שהנתבע יעשה שימוש לא חוקי בנכס, והיא תישא בשל כך בתוצאות משפטיות וכלכליות. לפיכך, לאור כך שבכוונת האגודה לפעול משפטית כנגד התובעת, אזי בכך אפשרות פגיעה או הכבדה על התובעת, וזאת בניגוד להוראת סעיף 16 לחוק השכירות והשאיילה, תשל"א-1971.

35. יצוין בהקשר זה, כי הנתבע בעדותו עמד על כך, ולא פעם, כי על האורחים המתארחים באכסניה חלה החובה לנהוג בהתאם לחוק:

"על האורחים בצימר חלה החובה האזרחית, לפי החוקים של מדינת ישראל, הם לא עושים ככל העולה על רוחם." (עמוד 9 לפרוט' ש' 10 - 11).

"על האורחים בצימרים במדינה חלים החוקים של המדינה ומי שגונב שיזמין לו משטרה." (שם, ש' 30 - 31).

36. ואם דורש זאת הנתבע מאורחיו, אזי עליו לעמוד בדרישה זו בעצמו בבחינת "קשט עצמך, ואחר כך קשט אחרים".

37. מן האמור עולה, שהנתבע איננו רשאי לשכור את הנכס ולהפעילו תוך הפרת החוק. שימוש שכזה, המעמיד בסיכון משפטי את התובעת, איננו סביר, ומהווה הפרה של הסכם השכירות.

38. מסקנה דומה ניתן להסיק מהוראת סעיף 27(ב) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, הקובע כך: "חוזה שהיה טעון הסכמת אדם שלישי או רשיון על פי חיקוק, חזקה שקבלת ההסכמה או הרשיון הוא תנאי מתלה."

39. ואכן, השלכת העדרו של רשיון עסק בהקשר החוזי נדונה על-ידי בית המשפט העליון בע"א 189/86 **לוי נ' פייגנבלט**, פ"ד מב(4) 206 (1988), ונקבע כך:

"שלא כקביעת השופט המכובד קמא, אינני גורס, 'שבאותה עת לא היתה כל מניעה להמשיך לנהל



העסק ללא הרשיון, והתובע אפילו לא קיבל כל אישום בהקשר לכך...'. אזרח שומר חוק לא רק שאינו צריך לנהל ללא רישיון עסק הטעון רישיון, אלא הדבר אסור עליו - בין אם קיים סיכוי לקבלתו אם יהא טיפול בכך ויקוימו התנאים המתחייבים, ובין אם טרם הוגש נגדו אישום על ניהול עסק ללא רישיון. הימצאות רישיון היא תנאי קום לפתיחה ולהפעלה של עסק, ואין בלתו. אמור מעתה, כי משנודע למערער מביקורו של פקח עירוני, כשבוע לאחר העברת ניהול העסק לידי, על העדר רישיון, הוא לא יכול היה לנהלו בלי שיעבור על סעיף 4 לחוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968, ואין נפקא מינה אם הוגש נגדו אישום ואם לאו.

עדיין עומדת השאלה, אם על-פי לשון החוזה ונסיבותיו של המקרה המדובר הוא בתנאי מתלה במובן סעיף 27(ב) לחוק החוזים (חלק כללי), שהינו תנאי לשכלולו של החוזה, או המדובר הוא בתנאי הקשור בביצועו (להבחנה זו ראה: בע"א 192/80 [4], בעמ' 539; ע"א 220/83 [5], בעמ' 376; ע"א 464/81 [3] הנ"ל).

אכן, בלי רישיון אין המערער יכול לנהל את העסק, באשר הוא עובר על החוק; אולם ההכרעה בשאלה, אם השגתו של רישיון על-פי חיקוק הינה בבחינת תנאי מתלה, תיבחן על-פי כוונתם של הצדדים, כפי שזו עולה מנוסח החוזה ובמידה מסוימת גם מיתר הנסיבות. במקרה דנן, החוזה בין המשיב לבין יוחאי נקבע לתקופה מוגדרת, שתחילתה ביום 30.8.83 וסיומה ב-10.8.85. נשתכלל איפוא החוזה בתאריך מוגדר (30.8.83), ומכוח זיכרון הדברים המשולש רואים את החוזה כמשתכלל עם המערער מיום 5.10.83. העובדה, כי יוחאי ניהל את העסק מהמועד שנקבע עמו וכך גם המערער, תומכת בכך, כי כל אחד מהם ראה את החוזה כמשתכלל במועד שנקבע. נוסח החוזה והנסיבות מלמדים על חוזה מחייב משעת כריתתו. על-פי מסקנה זו יוצא, כי כוונת הצדדים בחוזה ובזיכרון הדברים הייתה, כי העדר דאגה לקיום רישיון לעסק בכל תקופת החוזה היא הפרת תנאי, שהמשיב נטל על עצמו במפורש, אך זו הפרת תנאי הקשור בביצוע החוזה, להבדיל מתנאי לשכלול החוזה. עמד על כך השופט בן בע"א 220/83 [5] הנ"ל, בעמ' 376:

'הדוגמה הבולטת ביותר של סתירת החזקה שבסעיף 27 לחוק, והיא חלה במקרה דנן, הינה, באשר הרישיון דרוש לביצוע ההסכם, אך צד אחד במפורש מתחייב בחוזה להשיג את הרישיון. אם הרישיון לא יושג, ייחשב הצד שכך התחייב כמפר החוזה, אך החוזה אינו מתבטל מעצמו (ראה בעניין זה הערותיו של פרופ' ד' פרידמן, 'הערה למשמעות המושג 'חוזה' על תנאי' שבסעיף 27 לחוק החוזים' עיוני משפט ח (תשמ"א-מ"ב) 578, 579, וכן התייחסות להערות אלה בע"א 464/81 הנ"ל, בעמ' 402).

כבר הצביע חברי המכובד, השופט ברק, בע"א 464/81 [3] הנ"ל, בעמ' 414, כי -

'קיימת מחלוקת פוסקים וסופרים באשר לשאלה, אם תנאי, שעניינו ביצוע החוזה בלבד, יכול שייחשב כתנאי מתלה. מ"מ הנשיא, השופט שמגר, הביע את דעתו השלילית בעניין זה בציינו, כי תנאי, הקשור לביצוע החוזה ולא לשכלולו, אינו תנאי מתלה (ע"א 192/80, בעמ' 539). זו גם דעתו של פרופ' טדסקי, במאמרו הנ"ל. דעה שונה הביעה כבוד השופטת בן-פורת (ע"א 62/77), ובדעתה שלה תומך פרופ' פרידמן, במאמרו הנ"ל.

חברי המכובד, השופט ברק, לא ראה צורך לנקוט עמדה במחלוקת זו למען ההכרעה במקרה האמור, באשר הגיע למסקנה, בעמ' 415, כי שם 'יש לראות באי-קבלת הרישיון משום תנאי, המפסיק את החוזה', אך הצדדים האריכו מדי פעם את תקופת הזמן לקבלתו, בלי לתת הודעה מראש המקציבה זמן סביר לקיומו של התנאי המפסיק. גם אני לא התייחסתי שם למחלוקת, אם תנאי לעניין ביצוע החוזה



נחשב כתנאי מתלה, משמצאתי על-פי העובדות והנסיבות, כי היתה הפרה יסודית של החוזה, שזיכתה את המשיבה להצהרה שניתנה לה בערכאה הראשונה בדבר ביטול החוזה.

מאותה סיבה ממש אינני רואה צורך לנקוט עמדה במחלוקת האמורה גם במקרה דנן, באשר הנני סבור, כי המשיב הפר הפרה יסודית שבחוזה במובן סעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970(להלן - חוק התרופות), ולמערער קמה הזכות לבטלו על-פי סעיף 7(א) לאותו חוק.

מכאן, שגם בהתאם להוראות חוק החוזים, יש לקרוא לתוך הסכם השכירות תנאי, ולפיו על הנתבע לקבל רשיון להפעלת העסק, וכלל שהוא לא עומד בתנאי זה, אזי עומדת לתובעת הזכות לבקש את ביטול ההסכם וסילוק ידו של הנתבע.

40. הנתבע מלין על כך שהתביעה הוגשה אף שהתובעת העידה שלא היתה עושה כך אלמלא דרישת האגודה. אינני מקבל טענה זו. העובדה שהתובעת פועלת כפי שהיא פועלת, בשל דרישת האגודה, איננה מעלה ואיננה מורידה, שכן התובעת היתה רשאית למחול על עניין זה, כל עוד היא איננה חשופה להליכים משפטיים, אך מעת שהפרת הדין על-ידי הנתבע עלולה להטיל עליה הוצאות כספיות, היא רשאית לדרוש מהנתבע לתקן את מחדלו.

41. אסכם ואומר, כי הנתבע פועל במושכר ללא רשיון עסק, וכתוצאה מכך התובעת חשופה להליכים משפטיים, שפועל יוצא מהם היא עלולה לחוב בחיוב כספי. לפיכך, בהעדר ראיה נוגדת ולפיה התובעת נתנה הסכמתה לכך שהאכסניה תפעל ללא רשיון עסק, יש לקרוא לתוך ההסכם תנאי ולפיו התובעת רשאית לדרוש, כי הנתבע יפעל באופן מידי להוצאת רשיון עסק, וככל שלא יעשה כן, עליו לסלק את ידו מן הנכס.

תוספת המדרגות

42. די באמור לעיל, בעניין העדר רשיון עסק, כדי לקבל את התביעה ולהורות על סילוק ידו של הנתבע, ככל שאין לו רשיון להפעלת האכסניה. יחד עם זאת, עולה שהנתבע מפר את ההסכם השכירות גם בהיבט נוסף, והוא ביצוע שינויים במושכר ללא הסכמת התובעת וללא היתר.

43. כאמור בסעיף 12 לעיל, הנתבע הודה כי בנה מדרגות חיצוניות לנכס, מבלי לבקש לכך היתר מהתובעת, וממילא גם מבלי לבקש לכך היתר בניה, בהתאם לדין.

44. לטענת התובעת, שהועלתה בסיכומים שהוגשו מטעמה, בסעיף 6 להסכם נכתב כי "השוכר לא יבצע שינויים בדירה מבלי לקבל את הסכמת המשכיר מראש." (ראו **נספח 2** לכתב התביעה), ומאחר שהנתבע הודה כי בנה המדרגות, הפר את ההסכם השכירות הפרה יסודית.

45. בסיכומיו, טוען הנתבע כי מדובר במדרגות בנויות מעץ, שניתן לפרקן בקלות על ידי שחרור מספר ברגים.

46. הנתבע עוד טוען, כי התובעת לא הציגה כל ראיה בעניין המדרגות, אף לא צילומים, וכי מועד העלאת הטענה, רק בעת חקירתו הנגדית של הנתבע, שלל ממנו את האפשרות לחקור את התובעת בנושא. בעניין זה נטען עוד, כי המדרגות הורכבו לפני כשנתיים, וכי מועד העלאת הטענה מהווה חוסר תום לב מצד התובעת.

47. כאמור, אין מחלוקת בין הצדדים כי המדרגות נבנו על ידי הנתבע, וכי לא ניתן בגין היתר בניה כדן. לפיכך, משהודה הנתבע באמור, אין כל צורך להביא ראיות לתמיכה בטענה בדבר קיומן של המדרגות.

48. מאחר שהנתבע מודה שבנה המדרגות ללא היתר בניה כדן וללא שניתן לכך אישור מהתובעת, הרי שבעצם בניית המדרגות הוא חושף אותה להליכים שיופעלו כנגדה, כבעלת הנכס, להליכים מכח חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.



49. נושא המדרגות אמנם לא הוזכר בכתב התביעה, אולם בהודעות ה"וואטסאפ" שהוחלפו בין הצדדים, **ואשר צורפו לכתב ההגנה** עולה כי נבנו ללא קבלת הסכמת התובעת (ראו **נספח א'** לכתב התביעה בעמוד 21).

50. נושא המדרגות הועלה גם בחקירתה של התובעת, כאשר זו העידה בתשובה לשאלה בחקירה נגדית (ראו עמ' 4 לפרוט' ש' 13 - 14):

"נועם משלם בזמן אבל הוא עשה גם דברים כמו לקח מדרגות מאחורה בלי לשאול, לקח ועשה בריכונת בלי לשאול אותי."

51. יצוין, כי גם כאשר הועלתה טענה זו על ידי התובעת, וגם כאשר נחקר הנתבע בחקירה נגדית על ידי ב"כ התובעת בעניין המדרגות, לא נרשמה כל התנגדות להעלאת הנושא בטענה שמדובר בהרחבת חזית המחלוקת בין הצדדים. למעשה, הטענה כי מדובר בהרחבת חזית נטענה רק בסיכומי הנתבע, ולכן טענה זו נדחת. בפרט כך, כאשר מדובר בהודאת בעל דין.

52. לאור האמור, אני קובע כי **הנתבע הפר את ההסכם בהפרה יסודית בכך שבנה מדרגות חיצוניות לבניין, ללא היתר בניה כדין, וללא קבלת אישור מהתובעת.**

סיכום

53. לאור כל האמור לעיל, אני קובע, כי התביעה מתקבלת, מאחר שהנתבע מפר את הסכם השכירות הפרה יסודית, ועובדה זו מהווה עילה לפינויו עוד טרם סיום תקופת ההסכם.

54. באשר לטענות הנתבע כי התובעת היא זו שהפרה את ההסכם בכך שהשכירה לו אכסניה מבלי שיש לה היתר, וכי הנתבע הסתמך על המצג שהוצג על ידי התובעת כי "הכל בסדר", והשקיע במקום משאבים רבים מתוך ראייה לטווח ארוך, יש לומר שמוטב היה לו לא היו נטענות.

55. הנתבע לא הוכיח שהתובעת הציגה מצג כי תפעל לכך שיהיה בידיו רשיון עסק, ואין לכך כל ביטוי בהסכם השכירות.

ההיפך הוא הנכון. כבר ביום 1.11.2020 נשלח לנתבע מכתב התראה מאת ב"כ התובעת, שבו נכתב כי השימוש שנעשה בנכס הניו בניגוד להסכם. למכתב זה הגיב הנתבע כי הוא מציע לתובעת "לגלגל האשמה לפתחי", דהיינו להפנות את האגודה אליו בכל הקשור לטענות הנתבעות ביחס לאופן בו מופעלת האכסניה (ראו **נספח 6** לכתב התביעה). הנתבע לא העלה כל טענה בדבר היעדרו של רשיון עסק למול התובעת טרם הגשת כתב ההגנה בהליך.

56. מאחר שקבעתי שהנתבע מפר את הסכם השכירות בשני היבטים אשר מעמידים את התובעת בסיכון כי ינקטו כנגדה הליכים משפטיים על-ידי האגודה, אזי ניתן בזאת צו ולפיו הנתבע יסלק את ידו מנכס המקרקעין הידוע כדירה 15 במושב נאות הכיכר. בנוסף, הנתבע יסלק מן הנכס כל חפץ שהונח בו על-ידו, וכן כל אדם שנמצא בו מטעמו.

על הנתבע לפעול כאמור, לא יאוחר מיום 13.3.2022 בשעה 10:00.

57. יחד עם זאת, ככל שעד ליום 13.3.2022 הנתבע יסלק את המדרגות שבנה ויקבל רשיון עסק כדין להפעלת האכסניה, אזי הוא יהיה רשאי להמשיך ולהחזיק בנכס את תום תקופת השכירות המוסכמת.

58. הנתבע ישלם לתובעת הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד בסכום כולל של 7,500 ₪. סכום זה ישולם בתוך 30 יום מהיום, וישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק בחלוף מועד זה.



זכות ערעור כחוק.

ניתן היום, ח' טבת תשפ"ב,
12 דצמבר 2021, בהעדר
הצדדים.

יהודה ליבליין, שופט