



ת"פ 17701/05/21 - תנופורט (1990) בע"מ נגד בן מלכה

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 17701-05-21 תנופורט (1990) בע"מ נ' מלכה

26 ביולי 2021

לפני כבוד השופט טל חבקין, סגן נשיא

התובעת:

תנופורט (1990) בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד מיכל גולדהר

נגד

הנתבע:

בן מלכה

ע"י ב"כ עו"ד עודד שטייף

פסק דין

לפני תביעה לפינוי מושכר שעילתה הפרות נטענות של הסכם שכירות.

התביעה

1. התובעת בעלת זכויות במבנה הבנוי על מקרקעין באזור בית יהושע. ביום 22.6.2020 השכירה התובעת לנתבע חלק מהמבנה בשטח של 165 מ"ר ברוטו וחצר ששטחה 111 מ"ר כמסומן על התשריט שצורף להסכם השכירות (נספח א' לכתב התביעה). מדובר במתחם מסחרי פתוח הממותג כמתחם לחנויות בוטיק יוקרתיות. בהתאם לכך, הוסכם עם הנתבע על פתיחת חנות ירקות ופירות יוקרתית. מטרת השכירות היא "ירקניה ומעדניה בוטיק בלבד". לטענת התובעת, החל מכניסתו למושכר הוא הפר את הסכם השכירות הפרות רבות ובהן: הוראת הקבע הוגבלה על ידו באופן חד צדדי לסך של 25,000 ש"ח בניגוד לסעיף 7.7 להסכם השכירות; עושה שימוש בשטחים ציבוריים מחוץ לגבול המושכר ומציב סחורה ומיטלטלין בהם תוך הפרעה לשוכרי ומבקרי המתחם בניגוד לסעיף 14 להסכם השכירות; גורם למטרדים סביבתיים ובטיחותיים קשים בכך שמשליך פסולת אריזות וארגזים בכל שטחי המתחם, בניגוד לסעיף 13 להסכם השכירות; מפזר ותולה שלטי פרסום בכל רחבי המתחם, בניגוד לסעיף 15 להסכם השכירות.

2. לאחר שפניות רבות לנתבע לתיקון ההפרות לא הועילו, הודיעה התובעת על ביטול ההסכם. בעקבות זאת נוהל משא ומתן ונחתם הסכם פשרה (נספח ד' לכתב התביעה). בהסכם הפשרה התחייב הנתבע בין היתר למסור הוראה לחיוב חשבון בסכום של לפחות 50,000 ש"ח; למסור דוחות פדיון כמתחייב מהוראות ההסכם; לשלם את ההפרשים המגיעים לתובעת בגין דמי השכירות כאחוזים מהפדיון; ולפעול לאלתר להסרת כל המפגעים הבטיחותיים והתברואתיים שיצר.

3. למרבה הצער, נטען, גם הסכם פשרה זו לא הועיל: דבר לא השתנה והנתבע ממשיך להפר את הסכם השכירות כעולה מתצלומים שצורפו כנספח ה' לכתב התביעה. צורפו שני תצלומים: אחד שבו נראית סחורה מחוץ

לשטח המושכר; השני הוא מכולה מלאת קרטונים.

4. לנוכח הפרות ההסכם, הודיעה התובעת (ביום 22.3.2021) על ביטול הסכם הפשרה והסכם השכירות. הנתבע מצדו הודיע שאין בכוונתו לפנות את המושכר. מכאן התביעה.

ההגנה

5. הנתבע טוען כי סעיף 3 להסכם הפשרה קובע:

ככל שלא יתמלאו התנאים המנויים בסעיף 2 לעיל, הרי שמבלי לפגוע באיזה סעד אחר לו זכאית המשכיר לפי הסכם השכירות ועל פי כל דין, המשכירה תהיה רשאית להתרות בפני השוכר על קיומו של ההפרה, לאפשר לו פרק זמן של 21 יום לתיקון ההפרה ואם לא תתקן ההפרה, להודיע על ביטול הסכם השכירות ועל השוכר יהיה לפנות את המושכר כמתחייב במצב זה על פי הוראות הסכם השכירות.

6. סעיף זה נועד למנוע תביעת פינוי סתמית של התובעת נגד הנתבע. התובעת לא טוענת ששלחה מכתב התראה לפני הגשת התביעה, לא הצביעה על הפרה שלא תוקנה, ולכן אין היא זכאית לעתור לפינוי. עוד נטען שהודעת ביטול ההסכם מיום 22.3.2021 נענתה על ידי בא כוח הנתבע שלא הייתה הפרה, משום שהצבת הסחורה בחוץ נעשתה באישור, אך בכל מקרה העניין תוקן בו ביום (נספח 1 לכתב ההגנה). באופן כללי נטען כי התובעת לא הוכיחה שההסכם הופר, וממילא אין מדובר בהפרות שניתנה התראת ביטול בגין כנדרש בהסכם הפשרה.

דין והכרעה

7. דין בתיק התקיים ביום 12.7.2021. לאחר שניסיון להביא את הצדדים להסכמות לא עלה יפה, נשמעו ראיות. מטעם התובעת העידה גב' אורטל צור. הנתבע העיד לעצמו. לבקשת בא כוח התובעת סיכומים הוגשו בכתב. זו עת ההכרעה.

8. דין התביעה להידחות. הטעם לכך הוא שהתובעת לא הוכיחה שהנתבע הפר את הסכם הפשרה הפרות חוזרות ונשנות, וכן לא הוכיחה שניתנה לו התראה ושהות לתיקון ההפרות בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 3 להסכם הפשרה. למעשה, כתב התביעה מלכתחילה אינו מפרט הפרות קונקרטיות של הסכם השכירות אלא על דרך ההפניה לדוא"ל ששלח בא כוח התובעת. באותו דוא"ל נכתב שהנתבע ממשיך להוציא את הסחורה לשטחים הציבוריים בניגוד להוראות הסכם השכירות; צורפו תצלומים מאותו יום; הוא הציב את מכולת הזבל במרכז המתחם, במיקום שלא סוכם ולא אושר על ידי התובעת; התובעת ביקשה להציב גדר אך הנתבע טען שיסירה. במענה ששלח בא כוח הנתבע לבא כוח התובעת השיב הראשון כי ההפרה הנטענת תוקנה.

9. ייאמר מיד כי לא הובאו ראיות להפרות חוזרות ונשנות - לא לפני הפרה נטענת זו ולא אחריה.

10. התובעת טוענת בסיכומיה שהנתבע הפר את סעיפים 2.4 ו-2.8 להסכם הפשרה. בסעיף 2.4 התחייב



התובע לפנות את מכולת האשפה פעמיים בשבוע לפחות; ובסעיף 2.8 התחייב הנתבע כי פריקת סחורה תתבצע עד שעה 9:00 בבוקר או אחרי שעה 19:00 בערב, וככל שספקים יספקו סחורה מעבר לשעות אלו, השוכר מתחייב לגרום לכך שיפרקו את הסחורה במעבר האחורי שצמוד לתחנת הרכבת בתיאום עם מנהל התפעול של המתחם. בהקשר זה טוענת התובעת, לראשונה בסיכומיה, שהנתבע הודה - באמצעות צירוף חשבוניות מטעמו - שפינוי האשפה נעשה פעם אחת בשבוע.

11. דין הטענה להידחות משלוש סיבות: ראשית, היא לא הועלתה כלל בכתב התביעה בדרך זו; שנית, לא הוכח שניתנה לנתבע התראה שהוא מפר את הסכם הפשרה בכך שאינו מפנה את האשפה; שלישית, אין חולק שאין פניה כתובה בנושא זה, ואין די בעדות בעל פה של נציגת התובעת שניתנה התראה שעה שהנתבע מכחיש זאת, וכשאפשר היה לפנות בכתב ולהתרות בנתבע כמקובל ובנקל.

12. ביטול הסכם כגון דא אינו עניין של מה בכך. המדובר בגדיעת מטה לחמו של אדם. טענה להפרה של הסכם המזכה בבוא היום בסעד של פינוי ראוי לה שתהיה מתועדת בכתב ושתוכח כדבעי. מה פשוט יותר מלהציג היום מסרונים או תקשורת אלקטרונית אחרת המתעדת הפרות ומתן התראה לפני ביטול? הדבר נעשה יום ביומו בתיקים רבים המתנהלים בבית המשפט כעניין שבשגרה. העובדה שלא עלה בידי התובעת להציג ולו פניה כתובה אחת בגין הפרות שלפי הנתען הן כה רבות ויומיומיות מוליכה למסקנה ברורה שההפרות, כמו גם מתן התראה לפני ביטול הסכם הפשרה, לא הוכחו.

13. הוא הדין ביחס לטענה להפרות בנושא פריקת סחורה. גם בעניין לא הונחה תשתית עובדתית להפרות חוזרות ונשנות, כל שכן להתראות שניתנו לפני ביטול ההסכם.

14. גם בהנחה, לצורך הדין, שהאירוע מושא הודעת הדוא"ל מיום 21.3.2021 תיעד הפרה של הסכם הפשרה, הרי שההסכם עצמו מאפשר לתובעת לבטלו לאחר מתן התראה בכתב של 21 יום ואפשרות לתקן את ההפרה. מקובל עלי שאין לפרש סעיף זה באופן שהנתבע רשאי להפר את ההסכם כרצונו וכראות עיניו, ושלאחר כל הפרה עומדים לרשותו 21 יום לתקנה. לו היה מוכח שהנתבע מפר ומתקן, מפר ומתקן, מפר ומתקן כדפוס פעולה חוזר - באופן שמנצל לרעה את מנגנון ההתראה שבהסכם - גם לכך היה צריך לשים סוף. אלא שבעניינו זולת מילתה של נציגת התובעת, לא הונחה תשתית עובדתית להפרות חוזרות ונשנות של הנתבע את הספר הפשרה או את הסכם השכירות - לא בכתב התביעה, ולא בראיות שנשמעו לאחר מכן. והרי הפרות מסוג זה, כאמור, קל מאוד לתעד.

15. לא היה מקום לצרף לסיכומי התביעה ראיות נוספות, ואני מתעלם מהן. ממילא אין בשני התצלומים שצורפו כדי להשלים את שהחסיר כתב התביעה. לצירוף ראיות שלא כדין יש מקום ליתן ביטוי בהוצאות המשפט, וכך ייעשה.

סוף דבר

16. פועל יוצא מן האמור הוא שלא הונחה תשתית עובדתית לנטען בכתב התביעה או לטענות להפרות שהועלו לראשונה בדין ובסיכומים, וממילא לא הוכח שניתנו לנתבע התראות לתקן את ההפרות כפי שנקבע בהסכם הפשרה. על כן דין התביעה להידחות.



התובעת תישא בשכר טרחת בא כוח הנתבע בסך של 15,000 ש"ח.

זכות ערעור לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו תוך 60 יום ממועד המצאת פסק הדין.

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, י"ז באב התשפ"א, 26 ביולי 2021, בהעדר הצדדים.