



ת"פ 20370/01/22 - עזבון המנוחה אילנה קסוטו ז"ל, שי קסוטו נגד חזן פתרונות בתנועה בע"מ ח.פ.

בית משפט השלום בראשון לציון

תפ"מ 20370-01-22 קסוטו ואח' נ' חזן פתרונות בתנועה בע"מ ח.פ. 514741057

לפני תובעים	כבוד השופטת רבקה ארד
נגד נתבעת	
1. עזבון המנוחה אילנה קסוטו ז"ל	
2. שי קסוטו	
חזן פתרונות בתנועה בע"מ ח.פ.	

פסק דין

תביעה לפינוי מושכר על פי סעיף 81 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, בגדרה מבקשים התובעים ליתן צו פינוי כנגד הנתבעת מהנכס המושכר במשק 163 במושב גאליה.

רקע ותמצית טענות הצדדים

1. הגב' אילנה קסוטו ז"ל (להלן: המנוחה) היתה בעלת זכויות החכירה מאת רשות מקרקעי ישראל במשק 163 במושב גאליה. המנוחה הלכה לעולמה ביום 30.1.2021. במסגרת צו קיום צוואה מונה עו"ד איגור שליונסקי כמנהל העזבון של המנוחה.
2. בחודש דצמבר 2019 נחתם בין המנוחה ובנה שי קסוטו לבין חזן פתרונות בתנועה בע"מ (להלן: הנתבעת) הסכם שכירות בלתי מוגנת לפיו הנתבעת שכרה מבנה בגודל 500 מ"ר והמגרש הצמוד לו בגודל 2,500 מ"ר המצויים במשק, החל מיום 1.1.2020 לתקופה של שנה עם אופציה לתקופה נוספת של 9 שנים. ביום 18.1.2021 חתמו הצדדים על תוספת להסכם השכירות במסגרתו שכרה הנתבעת 200 מ"ר נוספים במשק.
3. התובעים טוענים כי נודע להם כי השימוש שהנתבעת עושה במושכר הוא שימוש שלא כדין ומבנים שהנתבעת הקימה במושכר נבנו ללא היתר כדין, בניגוד לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. עוד טוענים התובעים כי בגין כך ביום 13.12.2021 הגישה הועדה המקומית שורקות לבית משפט השלום ברחובות כתב אישום כנגד התובע 2 והנתבעת (וגם כנגד מנהל הנתבעת אלירן חזן).
4. התובעים טוענים כי הנתבעת ידעה או למצער היה עליה לדעת כי השימוש שהיא עושה במושכר מנוגד לדין.



התובעים טוענים כי פנו בעניין זה בכתב לנתבעת בדרישה שתחדול מהשימוש המפר וכי אם לא תחדול מכך, הודיעה על ביטול הסכם השכירות.

5. בנסיבות אלו, טוענים התובעים, כי השימוש שהנתבעת עושה במושכר מהווה הפרה של חוזה השכירות המזכה את התובעים בביטול ההסכם ולדרוש את פינויה של הנתבעת מהמושכר.

6. הנתבעת טוענת כי כתב התביעה אינו מגלה עילה לפינויה מהמושכר שכן היא פועלת בהתאם להוראות ומטרות ההסכם. הנתבעת מדגישה כי לפי הוראות הסכם השכירות, באחריות המשכיר היה לדאוג לכך שהשימוש במקרקעין תואם את מטרת השכירות יהיה מותר על פי הדין ובפרט על פי התב"ע החלה על המקרקעין.

7. הנתבעת טוענת כי התנהלות התובעים חסרת תום לב שעה שהצהירו הצהרות שונות בהסכם השכירות, תוך הטעיית הנתבעת והצגת מצגי שווא בכל הנוגע לשימושים המותרים במקרקעין אשר על בסיסם נחתם ההסכם, בעוד שבדיעבד התברר לנתבעת כי כנגד התובע 2 ניתנו צווים שיפוטיים שונים הנוגעים לשימושים שהוא עצמו עושה במקרקעין בהם נמצא המושכר ואשר מפרים את דיני התכנון והבניה.

דין והכרעה

8. במבוא להסכם נקבע:

"והואיל וברצון השוכר לשכור מאת המשכיר את הנכס בשכירות בלתי מוגנת על מנת להשתמש בו לצורכי מחסן ו/או משרד ו/או מרכז לוגיסטי לתנועת כלי רכב כבדים (כולל בשעות מאוחרות) ו/או מגורי עובדים ו/או כל שימוש אחר לצרכי קיום עסק של סימון כבישים, תמרורים ועוד לפי התפתחות העסק של השוכר (להלן: 'מטרת השימוש בנכס')."

והואיל והמשכיר הסכים להשכיר לשוכר את הנכס למטרת השימוש בנכס."

בסעיף 2.3 להסכם נקבע:

"המשכיר מצהיר בזה כי לא ידוע לו על כל פגם נסתר בנכס ואין כל מניעה משפטית או חוקית המונעת השכרת הנכס עפ"י מטרת השימוש בנכס."

הנה כי כן, הוסכם בין הצדדים כי המשכירה תשכיר לשוכרת את הנכס לצורך שימוש עסקי מוסכם, כמפורט תחת "מטרת השימוש", שימוש אשר המשכירים הצהירו כי אין מניעה חוקית או משפטית לבצעו.

9. הצדדים אינם חולקים כי הנתבעת עושה במושכר שימוש בהתאם למטרת השימוש המוסכמת בחוזה השכירות וכי היא משלמת את דמי השכירות כסדרם.



10. לטענת התובעים, לימים התברר להם כי למעשה מטרת השימוש המוסכמת אינה תואמת את דיני התכנון והבניה, זאת נוכח מכתב התראה שקיבלו מהועדה המרחבית לתכנון ובניה שורקות מיום 15.7.2021 (נספח ד' לכתב התביעה), המופנה, בין היתר, לתובע 2 ולנתבעת, ובו נטען כי מבדיקה שבוצעה במגרש ובחלקה עולה כי הופר צו הפסקת עבודה מנהלי ובניית מבנה עם קונסטרוקציה, גג וקירות חדשים, ומתבצע שימוש אסור במבנה בשטח של כ-480 מ"ר על ידי הנתבעת לשימוש של מפעל לייצור שלטים, תמרורים ואחסנה של ציוד וכלים, עבודה ללא היתר, וכן שימושים אסורים שונים (שחלקם קשורים לקיום אירועים ואשר אינם מיוחסים לנתבעת).

טענת התובעים כי מטרת השימוש המוסכמת אינה תואמת את דיני התכנון והבניה נסמכת גם על כתב אישום שהוגש ביום 13.12.2021 כנגד התובע 2, הנתבעת ומנהלה מר אלירן חזן (נספח ה' לכתב התביעה) בגין עבירות של שימוש אסור וביצוע עבודה אסורה, כאשר גם בכתב האישום חלק מהשימושים מתייחסים לשימוש שהנתבעת עושה במושכר ובנוסף לשימושים הנוגעים לקיום אירועים אשר אין מחלוקת שאינם נוגעים לשימוש שהנתבעת עושה במושכר, אלא, ככל הנראה, לשימושים המבוצעים על-ידי התובע 2.

11. ביום 10.10.2021 שלח התובע 1 - מנהל העזבון - לנתבעת מכתב בו נטען כי עקב פניות מאת הרשויות, לכאורה אין למשק היתר לשימוש שאינו חקלאי ולכן השימוש שהנתבעת עושה במושכר אינו כדין. בסעיף 6 נכתב: **"כמנהל עזבון וכמי שמופקד לשמר את זכויות היורשים בנכסי העזבון, לא אוכל להניח לעצמי לחשוף את העזבון להליכים משפטיים, אשר רק יגרמו לנזק לעזבון וליוורשים. בנסיבות אלה, וכמתחייב מן הדין, אני מבקש להודיעכם, כי הואיל וקיימת דרישה מאת רשויות התכנון לחדול מן העיסוק במשק אשר נעשה בפועל על ידיכם, הנכם נדרשים לחדול מהשימוש הבלתי חוקי הנטען במשק. וככל שהדבר אמור להביא להפסקת 'השכירות' על ידיכם, הנכם נדרשים לעשות זאת ללא דיחוי".** הגם שבכותרת המכתב צויין **"דרישה לפינוי מושכר והפסקת שימוש חורג"**, במכתב גופו התובע לא הציב דרישה לפינוי המושכר אלא דרישה שהנתבעת תחדול מהשימוש הבלתי חוקי הנטען. במכתב, מבקש התובע מהנתבעת להתאים את השימוש המבוצע לייעוד התכנוני של המקרקעין, וככל שהדבר אינו אפשרי לסיים את השכירות.

12. כיוון שעסקינן בנתון אשר לשיטת התובעים התברר להם רק בדיעבד, לאחר שנכרת הסכם השכירות, בנקודת הזמן בו נודעו הדברים למשכירים בעקבות פניית הרשויות, לא ניתן היה להתייחס לשימוש שהנתבעת עושה במושכר, שימוש בהתאם למטרת השימוש המוסכמת, כאל הפרה של הסכם השכירות. לכן, נראה כי הדרישה של התובעים, ככל שהיתה, באותה נקודת זמן **"להפסיק"** את השכירות, אינה דרישה לגיטימית, ודאי כאשר לא קדמה לכך הודעה על ביטול ההסכם.

13. בע"א 4739/19 ש.י מיטב השקעות ייזום ובנין בע"מ נ' זר תחנות דלק בע"מ (19.7.2020) נדון חוזה שכירות של תחנת דלק והמתקנים הנלווים לו אשר כלל התייחסות לתדלוק דלק וגז, כאשר חלה מניעה חוקית ליתן רשיון עסק להפעלת מתקן תדלוק בגז. בית המשפט קבע כי בנסיבות אלה השוכרת היתה זכאית לבטל את החוזה:

"על משכיר של נכס חלה אפוא החובה לגלות את העובדות המהותיות הנוגעות להתאמת הנכס המושכר לייעודו. דברים ברורים אלה הם בבחינת אל"ף-בי"ת (בכל הנוגע להסכמי



מכר, ראו והשוו: ע"א 838/75 ספקטור נ' צרפתי, פ"ד לב(1) 231, 233-234 (1977); ע"א 2469/06 סויסה נ' חברת זאגא בגוש 5027 חלקה 1 בע"מ, פסקה 11 (14.8.2008) (להלן: עניין סויסה); ע"א 7730/09 כהן נ' מבני גזית (2000) בע"מ, פסקה 13 (6.6.2011) (להלן: עניין ניסים כהן)). הדברים יפים כמובן גם לתחום דיני השכירות (אף כאשר אין מדובר בשכירות ארוכת טווח כמו במקרה דנן).

הדברים מקבלים משנה חיזוק כאשר נערך חוזה שכירות מסחרי המסדיר באופן מפורט וברור את הפעילות במושכר ומבהיר את השימושים שהמשיבה מתכוונת לעשות בו, המלמדים על ציפיותיה הסבירות מהעסקה (ראו והשוו: עניין ניסים כהן, בפסקה 14). זאת, בשים לב לכך שיש להניח כי בידי המשכיר מצוי מידע רלוונטי הנוגע למושכר, או למצער גישה עדיפה אליו (ראו והשוו: עניין סויסה, בפסקה 10).

בית המשפט הכיר בזכותו של שוכר לבטל חוזה שכירות מקום שהמשכיר הפר את חובת הגילוי החלה עליו לגלות את העובדות המהותיות הנוגעות להתאמת המושכר למטרת השכירות, על אחת כמה וכמה כאשר מדובר בחוזה מסחרי המבהיר את השימושים שהשוכר מתכוון לעשות במושכר, בבחינת צפיות סבירה של השוכר מהעסקה. בית המשפט קובע כי ביחסי הכוחות שבין המשכיר והשוכר, בידי המשכיר מצוי מידע רלוונטי אודות המושכר, או למצער יש לו גישה עדיפה למידע. עוד באותו עניין, בית המשפט העליון קבע כי גם לו היה מניח לטובת המשכיר כי לא ידע שהיתר הבניה לא חל על מתקן הגז, יש להכיר בזכותה של השוכרת לבטל את החוזה משיקולי צדק מכח טעות משותפת לפי סעיף 14(ב) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.

14. הוא הדין בענייננו, בשינויים המחוייבים. המשכירים, מי שמחזיקים במושכר שנים רבות ונגישים יותר מהנתבעת למידע הרלוונטי לנכס הנוגע לשימושים המותרים בו, הצהירו בהסכם השכירות כי לא קיימת מניעה חוקית או משפטית להשכיר את הנכס למטרת השימוש המוסכמת. בנסיבות אלו, טענת התובעים כי יש בשימוש שהנתבעת עושה במושכר, השימוש המוסכם על פי החוזה, משום הפרתו של החוזה מוקשית היא ואין לקבלה.

15. לא מיותר לציין כי באותה המידה עולה לכאורה כי התובע 2 מבצע שימושים לא מותרים במקרקעין בהפעילו במקום גן אירועים (וראו בעניין זה החלטות שונות שניתנו על ידי בית המשפט לעניינים מקומיים ברחובות ואשר צורפו על ידי הנתבעת). ראוי היה שהתובעים יבהירו בטיעוניהם מה נעשה על מנת להסיר את השימושים שנטען כי התובע 2 מבצע במקרקעין בניגוד לדיני התכנון והבניה, במקביל לדרישתם מהנתבעת לעשות כן.

16. אני דוחה את טענת התובע 2 בעדותו כי למרות שהצהיר בהסכם כי השימוש שהנתבעת עושה במושכר מותר בהתאם לדין, הנתבעת ידעה שאין אישור של הועדה המקומית לשימוש זה וכי הוסכם שהנתבעת תטפל בכך (ע' 6 ש' 28-30), טענה שנטענה בניגוד לקבוע בהסכם ואשר נטענה לראשונה וללא כל סימוכין בחקירה נגדית בניגוד לטענות בכתב התביעה כי הדברים נודעו רק בדיעבד (ראו עדות מנהל הנתבעת ע' 7 ש' 25).

17. זאת ועוד, סעיף 8.5.1 להסכם השכירות קובע: "**תינתן לשוכר הודעה על כך 180 ימים לפני מועד פינוי/שינוי מטרת השימוש בנכס, בכתב ומראש (להלן: 'הודעת הפינוי')**". ההסכם אינו מפרט מהו המצב "על כך" עליו יש ליתן לשוכר הודעה, אך מהקשר הדברים וחלקו השני של המשפט מובן כי הסעיף מדבר על אפשרות שיהיה צורך



לשנות את מטרת השכירות, כפי שבפועל ארע. יש לראות במכתב שמנהל העזבון שלח לנתבעת כדרישה לשנות את מטרת השימוש בהתאם לסעיף 8.5.1. להסכם ולהתאימה לדרישות הדין.

אולם, על פי ההסכם על המשכיר ליתן לשוכר הודעה מראש של 180 יום בעוד שבמועד בו הוגשה התביעה לא חלף המועד האמור. למעלה מכך, הנתבעת טענה בדיון שהתקיים, כמו גם בסיכומים, כי היא מבקשת לנצל את 180 הימים הקבועים בחוזה על מנת להתאים את השימוש במושכר לדיני התכנון והבניה החלים במקום (ראו למשל סעיפים 45-46 לסיכומים). בהתאם להוראות ההסכם, בידי הנתבעת 180 ימים ממועד הפניה בכתב לשנות את מטרת השימוש בנכס, שינוי אשר מנהל העזבון דרש שיבוצע במכתבו מיום 10.10.21. כיוון שהתביעה הוגשה כשלושה חודשים לאחר פניה זו, הרי שהתביעה הוגשה טרם זמנה ולא ניתן להתייחס אל הנתבעת כמי שהפרה את ההסכם ולא ניתן לקבוע כי ההסכם בוטל על ידי התובעים, ולמצער לא בוטל כדין.

18. בנסיבות המתוארת מעלה ונוכח המסקנה אליה הגעתי, לא מצאתי מקום להידרש לטענות בדבר אי חוקיות השכירות בראי דיני התכנון והבניה, עניין אשר לא הוכח בהליך זה די הצורך וניתן להניח כי יתברר במסגרת ההליך הפלילי המתנהל כנגד הצדדים. יתר על כן, לטענת התובעים אי חוקיות הנטענת בשימוש במושכר נודעה להם רק בדיעבד, לאחר שנכרת הסכם השכירות ו"כאשר המשכיר איננו יודע על השימוש הבלתי חוקי שהשוכר עושה במושכר או מייעד לו, אין כאן לכאורה חוזה פסול" (ש. לרנר, "שכירות נכסים" (חושן למשפט), תש"ן-1990, ע' 109). כמו כן, בהתאם לסעיף 16 לחוק השכירות והשאיילה, תשל"א-1971, "השוכר לא ישתמש במושכר אלא לפי המוסכם". לרנר מציין בספרו כי כאשר נעשה במושכר שימוש לא חוקי, המשכיר יהיה רשאי לבטל את החוזה "רק אם נראה בפעולה הלא חוקית משום שימוש בניגוד למוסכם במובן סעיף 16 לחוק" (שם, ע' 109). בענייננו וכאמור, השימוש שהנתבעת עושה במושכר תואם את השימוש המוסכם בחוזה השכירות ולכן הטענה כי שימוש זה אינו תואם את דיני התכנון והבניה אין בה כשלעצמה כדי להקנות לתובעים זכות לבטל את החוזה.

19. אשר על כן, אני דוחה את התביעה. התובעים יישאו בהוצאות הנתבעת ובשכר טרחת עו"ד בסך כולל של 8,000 ₪.

ניתן היום, י"ב ניסן תשפ"ב, 13 אפריל 2022, בהעדר הצדדים.