



ת"פ 33331/08/22 - עמית הרשקוביץ נגד מקס בייבי בע"מ, שלומי שי סופיר

בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 33331-08-22 הרשקוביץ נ' מקס בייבי בע"מ ואח'
תיק חיצוני:

לפני תובע נגד נתבעים	כבוד השופטת עדנה יוסף-קוזין עמית הרשקוביץ 1. מקס בייבי בע"מ 2. שלומי שי סופיר
-------------------------------	--

ב"כ התובע - עו"ד משה שרגא

ב"כ הנתבעים - עו"ד משה אמסלם

פסק דין
1. תביעה לפינוי מושכר.

א. מבוא וטענות הצדדים

2. התובע הוא בעלים של מקרקעין בגוש 6349 חלקות 47 ו- 60, ברחוב הירקונים 65 פתח תקווה, עליהם מצוי מבנה שחלקו הושכר לנתבעת 1. ("המושכר").

3. הצדדים חתמו על חוזה שכירות מיום 11.2.2019. ("חוזה השכירות", נספח 3 לכתב התביעה).

4. לטענת התובע, על פי חוזה השכירות מטרת השכירות הייתה מחסן למוצרי תינוקות למשך 5 שנים. לטענתו, קיבל צו מהרשות המוסמכת בדבר שימוש אסור במושכר, ולכן פנה לרשות עם הנתבעים בבקשה לקבל ארכה לפינוי, שניתנה עד לחודש נובמבר 2021 (נספח 5 לכתב התביעה). לטענתו, בינואר 2022 נתבעת 1 חתמה על תוספת לחוזה השכירות, בה התחייבה לפנות את המושכר עד ליום 28.6.2022. ("התוספת לחוזה השכירות", נספח 6 לכתב התביעה). לטענתו, על אף התחייבותה נתבעת 1 לא פינתה את המושכר, והתובע קיבל התראה לתשלום קנס מנהלי בסך 600,000 ש"ח ו- 1,400 ש"ח נוספים לכל יום נוסף אם המושכר לא יפונה עד 2.9.2022. (נספח 7 לכתב התביעה).



לטענת התובע, נתבע 2 הוא מנהלה של נתבעת 1, ומי שחתום על התוספת להסכם השכירות, בה נכתב כי הוא אחראי וערב להוראותיה.

5. לטענת הנתבעים, בסמוך לחתימת חוזה השכירות התובע הציג לנתבע 2 רישיון עסק של שוכר קודם, חנות רהיטים, שהיה בתוקף עד 17.7.2020 (נספח 1 לכתב ההגנה), וטען כי על פיו אין מניעה להשתמש במושכר למטרת מחסן למכירת מוצרי תינוקות. לטענתם, התובע התחייב להאריך את תוקף הרישיון עד לתום תקופת השכירות או לקבל אישור קבוע להפעלת העסק במושכר.

6. לטענת הנתבעים, באפריל 2021 הגיעו פקחים מטעם הרשות לאכיפה במקרקעין וטענו כי השימוש הנעשה במושכר אינו תואם את הייעוד המאושר של המקרקעין שהוא חקלאי. לטענתם, בינואר 2022 פנה התובע לנתבע 2 וטען שקיבל מהרשות התראה לפני הטלת קנס, לכן ביקש לשתף פעולה בפניה לרשויות על מנת להאריך את הרישיון ולהשהות את הפינוי. לטענתם, התובע טען בפני נתבע 2 כי התוספת להסכם היא פורמלית בלבד לשם הצגתה לרשות לצורך הארכת תוקף הרישיון. לכן נאותה נתבעת 1 לחתום על התוספת. לטענתם, התובע הציג מצג שווא ולא פנה לרשות לצורך הארכת תוקף הרישיון, וכל מטרתו הייתה לפנות את נתבעת 1 מהמושכר לצורך השכרתו לצד ג'. לטענתם, בחודש מרץ 2022 השכיר התובע חלק מהנכס הצמוד למושכר לחנות למכירת פירות וירקות ומצרכים שונים, שימוש שאף הוא אסור בשל הייעוד החקלאי של המקרקעין. לטענתם, השוכר החדש מעוניין לשכור את המושכר לאחר פינוי הנתבעים וכך יתאפשר לו להיות צמוד למחסן אותו הוא שוכר מהתובע. לטענתם, התובע והשוכר החדש עושים יד אחת לפנות את נתבעת 1. לטענתם, התובע השכיר את מתקן השלטים הסמוך לנכס גם לשוכר החדש, וזאת על אף שהשכיר את אותו המתקן לנתבעת 1. לטענתם, נתבעת 1 השקיעה אלפי שקלים בהקמת העסק במושכר, תוך הסתמכות על הצהרות והתחייבויות התובע, כך שפינויה יגרום לה להפסדים כבדים.

7. בתשובתו לכתב ההגנה טען התובע כי הוא התחייב בחוזה השכירות לעמוד בדרישות שתעמיד הרשות לשימוש החורג של השכרת המושכר לצורך מחסן, אך לא התחייב כי ינתן אישור לשימוש חורג. לטענתו, הרשות החליטה כי לא ינתן היתר לשימוש חורג. התובע טען כי הנתבעים מפעילים במקום חנות למכר מוצרי תינוקות, ולא מחסן ובכך מפרים את ההסכם. כמו כן, לטענתו, השכירות של השוכר החדש היא למטרת שימוש חקלאי בלבד בהתאם לדין.

ב. דין

8. סעיף 9 להסכם השכירות קובע:

"א. המשכיר מצהיר ומתחייב כי אין מניעה מבחינת הרשויות לנהל במושכר עסק של מכירת מוצרי תינוקות, והינו מתחייב להסדיר כל דרישה



- שתתקבל מרשויות התכנון ו/או הרישוי אשר תגביל או תמנע הפעלת העסק במושכר ע"י השוכר וזאת מיד עם קבלת ההודעה ו/או ההתראה.
- ב. המשכיר מתחייב למלא אחר דרישות הרשויות להוצאת היתר לשימוש חורג, ואשור הכבאות ולהמציא את המסמכים הנדרשים ע"י הרשויות על מנת למנוע מצב בו לא יתאפשר הפעלת עסקו של השוכר במושכר.
- ג. ידוע למשכיר שהשוכר עומד להשקיע השקעות כספיות ניכרות בשיפוץ המושכר והתאמתו למטרת העסק, וכי הינו מסתמך על הצהרות המשכיר בכל הקשור לאפשרות נהול העסק לתקופה הקבועה בהסכם זה.
- ד. ככל ומסיבה שהרשויות ימנעו מהשוכר את האפשרות לנהל את עסקיו במושכר, למטרה שלשמה שכר את המושכר, והוא יאלץ לסגור את עיסקו ולפנות את המושכר קודם שיעברו 18 חודש מתאריך 15.4.2019 יפצה המשכיר את השוכר בסכום של 100,000 ש"ח (מאה אלף ש"ח) פיצוי מוסכם ומוערך מראש כנזקים שיגרמו לשוכר (להלן "הפיצוי המוסכם").
- ה. הפיצוי המוסכם ישולם לשוכר ע"י המשכיר תוך ולא יאוחר מ-30 יום ממועד הפסקת פעילות השוכר במושכר בשל הארועים המתוארים לעיל."

9. לאור האמור בסעיף 9(ד) לעיל, הנתבעים היו מודעים לאפשרות, לפיה הרשויות לא יתירו את ניהול העסק במקום, ולכן נקבע מנגנון פיצוי בו יישא התובע לאור האמור בסעיף 9(ג). בסעיפים 9(א) ו-9(ב) התובע הצהיר כי אין מניעה מבחינת הרשויות לכך שנתבעת 1 תפעיל את עסקה במושכר, והוא התחייב למלא אחר דרישות הרשויות. התובע לא התחייב לכך שהרשויות יתירו את הפעלת העסק. מסיבה זו נקבע סעיף 9(ד).

10. לטענת התובע, לאחר שקיבל צו מהרשות, לפיו יש להפסיק את השימוש החורג במושכר, ביקשו הצדדים ארכה לפינוי, ובאפריל 2021 קיבלו ארכה לפינוי עד נובמבר 2021. (נספח 5 לכתב התביעה). התובע צרף מסמכים המעידים על פעולותיו בהגשת בקשה להיתר שימוש חורג מהרשות (נספח 5 לכתב התשובה). ביום 15.12.2021 החליטה הוועדה המקומית כי היא אינה מאשרת את בקשת התובע לשימוש חורג. בהחלטה נכתב:

"לא ניתן לאשר שימוש חורג:

1. **קרע חקלאית מוכרזת - לפי תוכנית 10/1224**
2. **מקודמת תוכנית לפיתוח פארק ירקון - לא תואם עקרונות תכנון ושימושים עתידיים."**



11. לאחר החלטה זו, בינואר 2022, הצדדים חתמו על התוספת לחוזה השכירות. על פי סעיף 2 לתוספת זו, הנתבעים התחייבו לפנות את המושכר לאלתר. בסעיף 3 הובאה הסתייגות כדלקמן: **"חרף האמור בס' 2 ככל ועד יום 28/6/2022 רשות מוסמכת תיתן ארכה לפינוי המושכר ולהמשך הפעילות בו יפעל השוכר על פי כל דין."**

12. לטענת הנתבעים, התובע ביקש להציג תוספת זו לרשויות "במטרה להרוויח זמן". לטענתם, הסכימו לחתום על התוספת לאור התחייבות התובע כי היא חסרת כל תוקף וכל מטרתה לסייע לתובע מול הרשויות בהארכת תוקף הרישיון לשימוש חורג במושכר. בסיכומים טען ב"כ הנתבעים כי העובדה, לפיה לאחר החתימה על התוספת הצדדים פעלו מול הרשות לקבלת ההיתר מלמדת על נכונות הטענה. הנתבעים טוענים, אפוא, כי התוספת היא חוזה למראית עין, ולכן כאמור בסעיף 13 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג - 1973 ("**חוק החוזים**"), חוזה זה בטל.

13. הנתבעים לא הוכיחו כי התוספת לחוזה השכירות היא חוזה למראית עין. כאמור, לאור סעיף 9(ד) לחוזה השכירות, שני הצדדים ידעו עם החתימה על חוזה השכירות כי ייתכן שהרשות לא תתיר לנתבעים להפעיל את העסק במושכר. לכן, עם קבלת ההתראה מהרשות, הסכימו הנתבעים לפעול יחד עם התובע בעת הפנייה לרשות ושכרו יחד עו"ד שייצג את שניהם (כאמור בעדות התובע בפרוט' עמ' 20 ש' 20-23, ובתצהיר נתבע 2 בסעיף 23). לא הוכח שלאחר החלטת הוועדה היו הסכמות אחרות בין הצדדים, שהן שונות מהאמור בתוספת. הנתבעים פנו ביום 17.3.2022 לרשות בבקשה לביטול הקנס המנהלי שהוטל עליהם בסך 600,000 ש"ח, והמשך פעילותם. במכתב לרשות טענו, בין השאר, כי הרשות פועלת באכיפה בררנית, לאור העובדה שצמוד למושכר נפתח עסק שעוסק במכירת פירות וירקות ומצרכים שונים. אם אכן הוסכם כי התוספת לחוזה השכירות אינה תקפה, היינו מצפים מהנתבעים לפנות לתובע לאחר קבלת הקנס בדרישה לפנות לרשות לקבלת ארכה או ערעור על החלטתה. הנתבעים לא פנו לתובע אלא פנו בעצמם לרשות.

14. לפיכך, התוספת לא הייתה למראית עין ועל הנתבעים לפנות את המושכר מכוח ההסכמות בין הצדדים.

15. מעבר לאמור, בנסיבות המקרה לא ניתן לאכוף את הסכם השכירות כבקשת הנתבעים בהיותו חוזה פסול כהגדרתו בסעיף 30 לחוק החוזים, שכן תוכנו או מטרתו בלתי חוקיים. סעיף 31 לחוק החוזים מאפשר להקנות אף לחוזה בלתי חוקי תוצאות משפטיות. בקביעת תוצאותיו של החוזה הבלתי חוקי, מתגושים שני עקרונות מנוגדים: עקרון ההרתעה והמניעה מיצירת חוזים בלתי חוקיים בעתיד, מול הרצון לעשיית צדק קונקרטי בין הצדדים כך שלא ייצא חוטא נשכר. ההלכה היא כי לבית המשפט שיקול דעת להורות על תוצאות חוזה בלתי חוקי תוך איזון בין שני עקרונות אלה (ע"א 6667-10 **גלית הלוי בר טנדלר נ' דרור קוזניצקי** (12.9.2012); ע"א 7561/20 **כאמלה דראושה נ' שהאב פואד דראושה** (20.12.2021)). במקרה דנן, חוזה השכירות עומד בניגוד גמור להחלטת הוועדה המקומית שלא מתירה שימוש שאינו חקלאי במושכר. בנסיבות אלה, ראוי לבטל את ההסכם אם מטעמי הרתעה ואם כדי למנוע המשך שימוש בלתי חוקי במושכר.



16. טענות הנתבעים ביחס לרצון התובע להשכיר את המושכר לשוכרים אחרים על פניהם, ולהעדר יריבות עם נתבע 2 נשקלו ונמצאו לא מבוססות, ולכן נדחות.

ג. סוף דבר

17. הנתבעים יפנו את המושכר בתוך 30 יום. הנתבעים ישלמו לתובע הוצאות משפט בסך של 7,500 ש"ח.

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים ותסגור את התיק.

ניתן היום, כ"ט כסלו תשפ"ג, 23 דצמבר 2022, בהעדר הצדדים.