



ת"פ 44759/07/22 - דה פיג'וטו 21 בע"מ נגד הבית הורוד בע"מ

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 44759-07-22 דה פיג'וטו 21 בע"מ נ' הבית הורוד בע"מ

לפני כבוד סגן הנשיא עמית יריב

התובעת:

דה פיג'וטו 21 בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד יניב לוי

נגד

הנתבעת:

הבית הורוד בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד אהוד חטר-ישי

פסק דין

1. זוהי תביעה לפינוי מושכר שחוק הגנת הדייר אינו חל עליו, שעניינה נכס מסחרי ששטחו כ-90 מ"ר בקומת הקרקע ברחוב דה פיג'וטו 23 תל-אביב - יפו, חלק מן המקרקעין הידועים כגוש 6920 חלקה 94 (להלן: "**הנכס**" או "**המושכר**").

2. ביום 31.5.2020 נכרת בין הצדדים להליך זה הסכם שכירות משנה, במסגרתו השכירה התובעת לנתבעת את הנכס כהגדרתו לעיל. לטענת התובעת, בין הצדדים הוסכם ביום 10.11.2020 כי הנתבעת תהיה רשאית לבצע על חשבונה ועל אחריותה הבלעדית עבודות הריסה ובנייה מחדש של הגלריה במושכר כפוף לכל דין, אולם לטענת התובעת, הנתבעת ביצעה עבודות במושכר ללא היתר כנדרש, לא הסדירה את אספקת החשמל למושכר, וחיברה את המושכר לרשת החשמל בחיבור פיראטי מנכס אחר, לא הסדירה את רישוי המנדף ואת ההתקן שעליו הותקן המנדף, היא מפעילה את המושכר מבלי להחזיק ברישיונות הדרושים ויצרה מטרדי רעש במושכר.

3. הנתבעת טוענת בכתב הגנתה, כי מקור התביעה הוא ברצונה של הנתבעת לשפר את התנאים העסקיים, ולטענתה - כאשר נכרת הסכם השכירות בתקופת הקורונה, הסכימה התובעת להשכיר את הנכס בדמי שכירות נמוכים, בשל המשבר שפקד את שוק השכירות, ולאחר שחלף משבר זה - הגיעה למסקנה כי היא יכולה להפיק מן המושכר רווח גבוה יותר, ועל כן היא מבקשת לסיים את יחסי השכירות.

4. בהקשר זה אציין, כי אין מחלוקת בין הצדדים על קיומן של הפרות הנוגעות לדיני התכנון והבנייה, כמו גם לעניין אספקת החשמל לנכס. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשאלה אם הפרות אלה מהוות עילה לביטול החוזה אם לאו.

5. מן החומר שהוגש לתיק, ואשר חלקו הוגש רק לאחר הדיון הראשון שהתקיים לפניי, ולאחר שהערתי כי הנתבעת לא הציגה כל ראיה המאפשרת לעמוד על הפעולות שביצעה הנתבעת כדי להסדיר את הטעון הסדרה.

6. מן החומר שהוגש, ולעניין זה אפנה להודעת עדכון (הליך מס' 2 בתיק) שהוגשה ב-26.10.2022, עולה כי אף שהסכם השכירות נחתם במאי 2020, הפנייה הראשונה לעירייה להוצאת תיק מידע נעשתה עמוד 1



רק שנה לאחר מכן - במאי 2021, ונכון למועד המסמך, אוקטובר 2022, טרם הוסדרו ההיתרים והרישיונות הדרושים.

7. בהקשר זה יוער, כי בתצהירה של גב' ענת קריספין, שאת שירותיה שכרה הנתבעת לשם קידום סוגיית הרישוי מול הרשות המקומית, מציינת גב' קריספין (בסעיף 14):

"[...] בכל מקרה, מדובר בנושא פתיר, שכן גם אם לא יעלה בידינו להסדיר את הותרת המנדף (והארובה) במיקום הנוכחי, ישנם מספר פתרונות חלופיים (כגון: החלפת סוג המנדף למנדף אחר, העברתו למיקום אחר, הסרתו תוך שינוי תפריט בית העסק וכיו"ב). לאחר מכן ניתן יהיה לקדם את ההיתר גם לגבי הגלריה"

אמנם גב' קריספין לא התייצבה להיחקר על התצהיר שהגישה, ועל כן, לכאורה, יש להוציא את התצהיר מן התיק, מצאתי להסתמך עליו בהקשר זה, מאחר שניתן ללמוד ממנו כי התנהלותה של הנתבעת להסדרת החריגות - נעשתה בעצלתיים, וחמור מכך: שאין כל צפי לפתרון הבעיה ולהסדרת החריגות.

זאת ועוד. הטענה כאילו הנושא "פתיר" אינה מניחה את הדעת. מאחר שבמועד המסמך, כשנתיים וחצי לאחר כריתת החוזה וכשנה וחצי לאחר תחילת הטיפול מול העירייה, נושאי הרישוי טרם נפתרו, אזי השאלה אם הנושא "פתיר" או "לא פתיר" היא כמעט בלתי רלוונטית: אם הנושא פתיר - תתכבד הנתבעת ותפתור אותו; אינו אינה מצליחה לפתור אותו - סימן שהוא אינו פתיר. ומאחר שחלק מן הפתרונות המוצעים - למשל הסרת המנדף ושינוי תפריט בית העסק - מצויים בד' אמותיה של הנתבעת, אזי יש לראות בעובדה שהנתבעת טרם עשתה אפילו את הדברים שבידה לעשות ללא תלות בגורמי חוץ כהצהרה מצדה על חוסר נכונות מצדה לערוך שינויים.

בהקשר זה אציין עוד, כי גם במועד כתיבת פסק דין זה, שלוש שנים לאחר כריתת החוזה ושנתיים לאחר תחילת הטיפול, לא עדכנה הנתבעת כי השלימה את הטיפול בהיתרים ובאישורים הדרושים, עובדה שיש בה כדי לעורר ספק בטענה שלפיה מדובר בנושא "פתיר".

עוד יש לציין, כי הפעלתו של העסק ללא היתרים ובניגוד לדיני התכנון והבנייה אינה רק פגיעה בעקרון שלטון החוק, אלא שיש בה פגיעה של ממש בתובעת, היא בעלת המקרקעין, באשר התובעת עלולה לשאת באחריות פלילית ואזרחית הן ביחס לעצם השימוש הבלתי חוקי במקרקעין, הן ביחס לנזקים (ככל שייגרמו כאלה). על כן, ניתן לראות באי-השלמת ההסדרה החוקית של הפעילות במושכר הפרה של הסכם השכירות המצדיקה את ביטולו.

8. יש לציין, כי הנתבעת ומנהליה היו ערים לתנאי השטח, שכן בסעיף 6.2 להסכם היא מצהירה כי בדקה את המושכר ומצאה אותו מתאים לצרכיה, וכן שהיא מוותרת על טענות ביחס להתאמת המושכר, מערכותיו ומצבו המשפטי. מנהל הנתבעת גם אישר כי ביקר במושכר טרם כריתת ההסכם, כך שההתחייבויות שנטלה על עצמה הנתבעת, ובין היתר - החובה לקבל רישיונות מתאימים המעוגנת בסעיף 18.2 להסכם - מחייבות אותה לחלוטין.

9. בהקשר זה יש להוסיף ולהתייחס לעובדה, שבימים אלה מלאו שלוש שנים לכריתת ההסכם, ואף על פי כן - סוגיית הרישוי לא זו בלבד שלא הוסדרה, אלא שלא נראה כלל כי היא קרובה להסדרה. פרק זמן של שלוש שנים די בו כדי להסדיר ליקויים, ואם לא הוסדרו הליקויים - די בו כדי לקבוע כי הנתבעת הפרה



את חובתה על פי ההסכם.

10. העולה מן המקובץ הוא, כי הנתבעת הפרה את חובתה להפעיל את עסקה במושכר בהתאם לדרישות רישוי העסקים. משהוכיחה התובעת כי נגרמו לה נזקים בגין הפרות אלה - ובפרט כי קיים חשש שתידרש לעמוד לדין פלילי בגין ההפרות, יש הצדקה לדרישתה לביטול ההסכם ולפינוי הנתבעת מן המושכר.

11. אשר על כן, התביעה מתקבלת. הנתבעת תפנה את המושכר ותמסור את החזקה בו לידי התובעת, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך לה או למי מטעמה, לא יאוחר מיום 31.7.2023 בשעה 12:00.

הנתבעת תישא בהוצאות התובעת בגין ההליך בסך ₪ 5,000 ובשכר טרחת עו"ד בסך ₪ 11,700.

עם הצדדים הסליחה על העיכוב במתן פסק הדין.

ניתן היום, י"ג אייר תשפ"ג, 04 מאי 2023, בהעדר הצדדים.