

ת"פ 26314/04/23 - דוד יעקב קוגמן נגד אלי במות בע"מ ח.פ. 515577302

בית משפט השלום בטבריה

תפ"מ 26314-04-23 קוגמן נ' אלי במות בע"מ
תיק חיצוני:

לפני	כבוד השופטת, סגנית הנשיא אפרת הלר
תובע	דוד יעקב קוגמן
נגד	
נתבעת	אלי במות בע"מ ח.פ. 515577302

פסק דין

1. לפניי תביעה לפינוי מושכר, שהוגשה בהתאם להוראות **תקנה 81 (א) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018**.
2. התובע הינו בעל הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 15249, חלקה 67/64, מגרש מס' 16 (להלן: "**המקרקעין**").
3. ביום 28.8.17, נחתם בין התובע לנתבעת הסכם שכירות בלתי מוגנת (להלן: "**הסכם השכירות**"), לפיו התובע השכיר לנתבעת נכס הנמצא במקרקעין וזאת למטרת הפעלת עסק (להלן: "**המושכר**").

טענות התובע

4. התובע טוען כי על פי סעיף 2 להסכם השכירות, תקופת השכירות הראשונה הייתה בת 12 חודשים, מיום 1.9.17 ועד ליום 31.8.18 ולנתבעת ניתנה אופציה להארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת של עד 5 שנים נוספות, ממועד סיום תקופת השכירות הראשונה, כאשר בסעיף 3 להסכם השכירות פורטו תשלומי דמי השכירות, הן לתקופת השכירות הראשונה והן לתקופת האופציה.
5. לטענת התובע, מאחר שהנתבעת מימשה את תקופת האופציה, הרי בהתאם לסעיף 2 להסכם השכירות, המועד לסיום תקופת השכירות חל ביום 31.8.23.
6. התובע טוען עם תום תקופת השכירות ביום 31.8.23, הוא פנה מספר פעמים אל הנתבעת בדרישה לפינוי המושכר והשבת החזקה בו לידי, אולם הנתבעת לא עשתה כן.

עמוד 1

7. בנוסף, התובע טוען כי הנתבעת ביצעה עבודות בניה במושכר, לרבות הקמת סככות, הצבת גדרות ושערים, יציקת רצפות ותקרות, בניית חומות, קירות, משרדים, שירותים והצבת מבנים יבילים/מכולות, ללא קבלת היתר כדין וזאת בניגוד להתחייבותה בסעיף 4ד להסכם השכירות, לפיו הינה אחראית על הוצאת רישיונות והיתרים הנוגעים לבניה במושכר.
8. לטענת התובע, עבודות הבניה ללא היתר הנ"ל שביצעה הנתבעת במושכר, חשפו אותו, בהיותו הבעלים של המקרקעין, להליכים פליליים וביום 27.12.23 אף בוצעה לו חקירה על ידי מפקח הוועדה המקומית לתכנון ובניה בטבריה, בגין ביצוע עבודות הבניה הנ"ל.
9. התובע טוען כי משיצעה הנתבעת עבודות בניה ללא היתר כדין, הרי בכך היא הפרה את הסכם השכירות הפרה יסודית, דבר המצדיק את ביטולו ופינויה של הנתבעת מהמושכר.
10. עוד טוען התובע כי עת נכרת הסכם השכירות, המושכר היה מגרש פתוח ולא הוטלו עליו חיובי ארנונה בסיווג של עסק. עם זאת, בעקבות הבניה שביצעה הנתבעת במושכר, נוצרו חיובי ארנונה נוספים בסך של 11,582 ₪ בגין הבניה הנ"ל.
11. לטענת התובע, פניותיו אל הנתבעת לתשלום הסכום הנ"ל לא נענו, דבר שאילץ אותו, על מנת להקטין את נזקיו, לשלם בעצמו. פניותיו אל הנתבעת להשיב לו את סכום הנ"ל לא נענו ובכך, לטענת התובע, הפרה הנתבעת את הסכם השכירות וגם מטעם זה עליה לפנות את המושכר.
12. מכאן, התובע עותר לפינוי הנתבעת מהמושכר, הן בשל תום תקופת השכירות שנקבעה בסעיף 2 להסכם השכירות, הן בשל הבניה הבלתי חוקית שביצעה הנתבעת במושכר והן בשל הימנעות הנתבעת מתשלום חיובי מס הארנונה שהטילה עיריית טבריה על התובע, בהיותו הבעלים של המקרקעין, בהם ביצעה הנתבעת את הבניה הבלתי חוקית.

טענות הנתבעת

13. הנתבעת טוענת כי בהתאם להסכם השכירות, תקופת השכירות הינה מיום 1.9.17 ועד ליום 31.8.22, עם אופציה להארכת תקופת השכירות ב - 5 שנים נוספות, דהיינו עד ליום 31.8.27.
14. לטענת הנתבעת, היא הודיעה, באמצעות מנהלה לתובע, שהיא מנצלת את זכותה להאריך את תקופת השכירות ב - 5 שנים נוספות וזאת מיום 1.9.22 ועד ליום 31.8.27 ולא התקבל כל מענה או התנגדות מצד התובע. בכך, לטענת הנתבעת, יש לראות כי התובע הסכים לבקשתה להארכת תקופת השכירות, עד ליום 31.8.27.

15. הנתבעת טוענת כי אין לקבל את פרשנות התובע לתנאי הסכם השכירות ולפיה, תקופת השכירות הסתיימה ביום 31.8.23, שכן טענות אלו מועלות בדיעבד, לאחר שהנתבעת סירבה לבקשת התובע להעלאת דמי השכירות.

16. הנתבעת מפנה להוראות סעיף 3 להסכם השכירות וטוענת שסעיף זה מבהיר היטב כי כוונת הצדדים בהסכם השכירות הייתה להאריך את תקופת השכירות ב - 5 שנים נוספות מעבר לתקופת השכירות המקורית, דהיינו עד ליום 31.8.27 שכן העניין מצא ביטוי בדמי השכירות שהוסכמו לתקופה הנ"ל ונקבעו בתוספת של 50% מדמי השכירות עבור השנה הראשונה.

17. באשר לבניה שבוצעה במושכר, הנתבעת טוענת כי בהסכם השכירות צוין מפורשות שהינה זכאית להציב במושכר מבנים יבילים ו/או קונטיינרים, ליצוק ביתרת הרחבה, להציב שערים ולהקים גדר, כאשר העבודות במושכר בוצעו בידיעת והסכמת התובע, אשר לא נשמעה ממנו כי טענה ו/או תלונה בעניין זה במהלך תקופת השכירות.

18. לעניין חיובי הארנונה, הנתבעת טוענת כי בהתאם להוראות הסכם השכירות, פרט לתשלום דמי השכירות ותשלום עבור צריכת חשמל ומים, היא אינה חייבת לשאת בתשלומים נוספים.

19. הנתבעת מכחישה את טענת התובע כי הפרה את הסכם השכירות, דבר המצדיק את פינויה מהמושכר.

הראיות

20. בישיבת ההוכחות שהתקיימה בתיק ביום 8.4.24, העידו התובע, כמו כן העיד הבעלים ומנהל הנתבעת, מר אלי ליאני (להלן: "**מנהל הנתבעת**"). בתום הדיון סיכמו ב"כ הצדדים טענותיהם בעל פה.

והכרעה

21. לאחר שעיניתי בכתבי הטענות על נספחיהם, שמעתי את התובע ומנהל הנתבעת בדיון אשר התקיים בפניי ונדרשתי לסיכומי ב"כ הצדדים, אני מורה על קבלת התביעה וזאת מן הנימוקים שיפורטו להלן.

תקופת השכירות

22. ממקרא טענות הצדדים עולה כי קיימת מחלוקת באם תקופת השכירות שנקבעה בהסכם השכירות הסתיימה ביום 31.8.22, כטענת התובע, או שמא אמורה להסתיים ביום 31.8.27, כטענת הנתבעת.

23. סעיף 25 (א) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים"), קובע:

"חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החוזה ומנסיבות העניין, ואולם אם אומד דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החוזה, יפורש החוזה בהתאם ללשונו."

24. בפסיקה נקבע, כי יש לפרש חוזה תוך בחינה מקבילה של לשונו ונסיבות העניין, בכפוף לחזקה שלפיה הפרשנות תואמת את המשמעות הפשוטה והטבעית של הכתוב. חזקה זו ניתנת לסתירה מקום שביט המשפט למד כי לשון החוזה אינה כה ברורה או פשוטה ועשויה להתפרש בדרכים שונות (ע"א 841/15 פנורמה הצפון חברה לבנייה בע"מ נ' פלוני (פורסם בנבו, 23/05/2016); וכן רע"א 3961/10 המוסד לביטוח לאומי נ' סהר חברה לתביעות בע"מ מגדל חברה לביטוח בע"מ, פ"ד סה(2) 563 (2012)).

25. בע"א 7649/18 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ (פורסם בנבו, 20.11.2019), נקבע כי יש להעדיף באופן כללי את פרשנות החוזה על פי לשונו, להבדיל מן הנסיבות החיצוניות:

"חוזה ממצה שכל תנאיו מוגדרים באופן ברור ונהיר, והוא איננו זקוק לפרשנות יצירתית...חובתו של בית המשפט לפרש וליישם את תנאיו של חוזה סגור ככתבם וכלשונם עולה בקנה אחד עם הגישה התכליתית שנקבעה בהלכת אפרופים".

עוד הוסיף בית-המשפט-

"פרשנותו של חוזה פורמלי סגור, ככל שמלאכה זו תידרש, תהא אפוא חסינה מפני הכנסת שיקולים ערכיים, החיצוניים לחוזה, על ידי בית המשפט. חובת תום-הלב תמשיך, כמובן, לחול על יחסי הצדדים, אך תחולתה תהא שירית ושמורה למקרים קיצוניים של מצגי שווא, הטעיה ושימוש לרעה בזכויות; היא לא תשפיע על קביעת תוכנו של החוזה כהוא זה".

26. בהחלטת כב' הנשיאה א. חיות בדנ"א 8100/19 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ (פורסם בנבו, 19.4.2020), עמדה כב' הנשיאה על מעמדה המרכזי של לשון החוזה במלאכת פרשנות

החוזה והזהירה מקריאת תניות חדשות בחוזה אשר הצדדים לא התכוונו להן:

"על בית המשפט לעשות כל שניתן על מנת להתחקות אחר אומד הדעת הסובייקטיבי של הצדדים לחוזה, ולהישמר ככל הניתן מלקרוא לתוך החוזה תניות חדשות, שמא ימצא עצמו בית המשפט כותב עבור הצדדים חוזה שהם מעולם לא התכוונו להתקשר בו (ע"א 8239/06 אברון נ' פלדה, פסקה 2 לחוות דעתי [פורסם בנבו] (21.12.2008)). בבואנו ליישם עקרונות אלה ולאחר את אומד דעת הצדדים, שמור ללשון החוזה תפקיד מרכזי וחשוב בתהליך הפרשני. אכן, הלשון תוחמת את גבולות הפרשנות של הטקסט החוזי וחזקה היא כי פרשנות החוזה תואמת את המשמעות הפשוטה והטבעית של הכתוב בו בראי של הקשרו הכללי (עניין סהר, פסקה 15 לפסק דינו של המשנה לנשיאה א' ריבלין).".

מן הכלל אל הפרט

27. ממקרא סעיף 2 להסכם השכירות עולה כי הצדדים הגדירו מפורשות, הן את תקופת השכירות הראשונה בת שנה מיום 1.9.17 ועד ליום 31.8.18 (להלן: **תקופת השכירות הראשונה**) והן תקופת האופציה להארכת השכירות ב-5 שנים נוספות, מיום 1.9.18 ועד ליום 31.8.23 (להלן: **"תקופת האופציה"**), כדלקמן:

"המשכיר משכיר בזה והשוכר מקבל בשכירות את הרחבה בלבד לשימושו הבלעדי ולכל צורך של ניהול העסק החל מיום 1.9.17 ועד יום 31.8.18. לשוכר ניתנת אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת של עד 5 שנים נוספות ממועד תום השכירות בהודעה שתימסר ע"י השוכר למשכיר בתנאי הסכם שכירות זה".

28. לשון סעיף 2 הנ"ל - בו הוגדרו הן תקופת השכירות הראשונה והן תקופת האופציה - הינה ברורה ומפורשת.

29. מהסכם השכירות עולה כי מלבד תקופת השכירות הראשונה ותקופת האופציה, הרי לא הוגדרה תקופת שכירות נוספת מעבר לכך. אדרבא, סעיף 2 להסכם השכירות מלמדנו על אומד דעת הצדדים בעת עריכת הסכם השכירות ולפיו נקבעו שתי תקופות שכירות, תקופת השכירות הראשונה ותקופת האופציה.

30. התובע העיד בפניו בעניין תקופת השכירות שהוסכמה עם מנהל הנתבעת ועדותו לא נסתרה:

"הוא בא עם ההסכם, אני מדגיש שהוא בא עם ההסכם כי הם

טענו שאני הבאתי להם את ההסכם...סיכמנו שנה ראשונה,

שנת 2017 עד 2018 באוגוסט, ולאחר מכן 5 שנים, את כל השנים

שריינו מבחינת המחיר, סיכמנו ביני לבינו... " (עמ' 5 לפרו', ש' 29-33).

31. חיזוק לעדות התובע ולפיה תקופת השכירות הסתיימה בחודש 08/2023 ניתן ללמוד מתוכן ההודעה ששלח למנהל הנתבעת בתאריך 10.3.22 (נספח 19 לכתב התביעה המתוקן), במסגרתה מבקש התובע ממנהל הנתבעת להודיע לו באם הוא חפץ בהארכת תקופת השכירות לחמש שנים נוספות "כמו בחוזה הקיים" כלשונו, וככל שכן, יש צורך בעריכת חוזה חדש, הודעה אשר לא זכתה למענה כלשהו מצד מנהל הנתבעת.

32. משנשאל התובע מה הייתה כוונתו עת שלח את ההודעה הנ"ל למנהל הנתבעת העיד:

"אני אומר לו שבמידה ואתה רוצה לחדש את החוזה אחרי אוגוסט '22 אנחנו צריכים לשבת על חוזה חדש עם תנאים אחרים.

ש: אבל למה אתה כותב לו 5 שנים בדיוק כמו החוזה הקיים?

ת: אז מה אני אכתוב לו?

ש: אם החוזה לשנה למה אתה כותב ל-5 שנים (הטעות במקור)?

ת: שנה הוא גמר, אולי אני לא אינטליגנט כמורך, אולי סגנון הדיבור שלי לא. אני רציתי לדעת אם הוא רוצה להמשיך או לא..

....

ש: עו"ד שלך כותב עמוד שלם על המסמך הזה, למה לא חשפת מסמך שזה היה חוזה לשנה ולא ל - 5 שנים?

ת: בכל מסמך אני צריך לכתוב זה שנה משנת 2017 עד 18 ואז עוד 5 שנים מ '19 עד 22? אין לי חשיבה של עו"ד

ש: לפי החוזה תקופת השכירות מוגדרת מבחינת תאריכים ותשלומים ל -5 שנים מקסימום? החוזה מסתיים ב - 31.8.22 לפי האמור בסעיף ג זה אומר שכל החוזה הוא 5 שנים.

ת: כל החוזה הוא שנה ועוד 5 שנים".

(עמ' 9 לפר', ש' 20-28, עמ' 10, ש' 2-10)

33. עדות התובע בדבר תקופת השכירות הראשונה ותקופת האופציה שנקבעו בהסכם, הייתה עדות אמינה ומשכנעת ומתיישבת עם סעיף 2 להסכם השכירות, בו הוגדרו שתי תקופות השכירות הנ"ל.

עמוד 6

34. מנגד העיד מנהל הנתבעת כי תקופות השכירות שהוסכמו בינו לבין התובע היו לתקופה ראשונה של 5 שנים + תקופת אופציה של 5 שנים נוספות (עמ' 14 לפר', ש' 4, עמ' 15, ש' 16).

35. משנשאל מנהל הנתבעת מדוע נכתב בהסכם השכירות כי תקופת השכירות הינה למשך שנה השיב: **"אנחנו לא אנשים של חוזים והוצאנו משהו מהאינטרנט וסוכם שבתום 5 שנים נאריך ל - 5 שנים נוספות"**. (עמ' 15 לפר', ש' 25-27).

36. אלא מאי, תשובתו הנ"ל של מנהל הנתבעת אינה מתיישבת עם עדותו ולפיה, טרם החתימה על אותו חוזה סטנדרטי "שהוצא מהאינטרנט", ביצע בו מנהל הנתבעת, תיקונים, בהתאם להסכמות עם התובע (עמ' 16 לפר', ש' 21-35), תיקונים, אשר מן הסתם, באו לידי ביטוי גם בתוכן סעיף 2 להסכם השכירות.

37. בעניין זה אדגיש כי בניגוד לטענת מנהל הנתבעת, ולפיו הסיכום שלו עם התובע כי תקופת השכירות הינה בת 5 שנים ראשונות + תקופת אופציה של 5 שנים נוספות מופיע בהסכם השכירות (עמ' 17 לפר', ש' 22-26), הרי שהסיכום הנטען אינו מקבל ביטוי ברור בהסכם השכירות, על אף שלדידי התובע, טרם החתימה על ההסכם, בוצעו בו תיקונים בהתאם להסכמות בינו לבין התובע.

38. זאת ועוד, משעומת מנהל הנתבעת עם תוכנו של סעיף 2 להסכם השכירות, הוא אישר כי תקופת השכירות שנקבעה בסעיף זה הינה שנת שכירות ראשונה לשנים 2017-2018 + תקופת אופציה בת 5 שנים, עד 2023 (עמ' 19 לפר', ש' 3-9).

39. ככל שאכן בטרם החתימה על הסכם השכירות, סוכם כטענת מנהל הנתבעת, עם התובע, שתקופת השכירות הינה למשך 5 שנים ראשונות עם תקופת אופציה של 5 שנים נוספות, מדוע עניין זה לא קיבל ביטוי בהסכם השכירות.

40. אדגיש כי מנהל הנתבעת אישר בחקירתו הנגדית כי הוא לא הגיב להודעה ששלח לו התובע ביום 20.3.22 ועניינה הארכת תקופת השכירות מעבר לתקופת האופציה (עמ' 23 לפר', ש' 2-3). בכך, הרי מנהל הנתבעת לא טרח לציין בפני התובע, במענה להודעה הנ"ל, כי תוקפו של הסכם השכירות טרם פג, כטענתו ו/או כי הוא מנצל את תקופת האופציה השנייה הנטענת, בת 5 שנים עד ליום 31.8.27, שהוסכמה, לכאורה, בין הצדדים.

41. משהקשה ב"כ התובע בשאלה, כיצד סוכם בינו לבין התובע על תקופת שכירות של 5 שנים ראשונות + תקופת אופציה בת 5 שנים נוספות השיב מנהל הנתבעת: **"בעל פה וחתמנו בנייר. אני לא איש של חוזים, הורדתי מהאינטרנט ואם סעיף 2 לא מדויק כל כך אבל אפשר להבין לפי הדיפרנציאל שסעיף 3ה נותן את התשובה..."** (עמ' 22 לפר', ש' 10-11).

42. עם זאת, משעומת מנהל הנתבעת עם העובדה שעניין זה אינו מופיע בסעיף 2 להסכם השכירות השיב: **"סעיף 2**

מופיע אולי בלשון לא מופיע מדויק אבל מופיע 5 שנים ובנוסף לזה מופיע דיפרנציאל שמופיע ב-3 שחופף ל-2 ואתה מבין שהוא 5 שנים אחרי 2,250 ₪ וכך יהיה 5 שנים הבאות. ש: כך אתה מבין? ת: כן" (עמ' 22 לפר', ש' 16-20).

43. אין לקבל פרשנותו הנ"ל של מנהל הנתבעת ולפיה תקופת השכירות הוארכה עד ליום 31.8.27, תוך הסתמכותו על סעיף 3 להסכם השכירות אשר קובע: **"היה והשוכר יממש את האופציה שניתנה לו לתקופת שכירות נוספת של עד 5 שנים לאחר תום תקופת השכירות יעמדו דמי השכירות על 2250 ₪ (או בסכום שיוסכם ע"י הצדדים במועד הארכת החוזה)".**

44. בניגוד לפרשנות אותה ניסה מנהל הנתבעת לשייך לאמור בסעיף 3 להסכם השכירות, הרי שמסעיף זה לא עולה שכוונת הצדדים הייתה לקביעת אופציה נוספת מעבר לאופציה של ה-5 שנים שנקבעה בסעיף 2 להסכם השכירות, סעיף המגדיר ברורות את תקופת השכירות הראשונה ואת תקופת האופציה. ולמעשה, סעיף 2 אשר מגדיר את תקופת השכירות בין הצדדים לא קובע תקופת אופציה נוספת כפי שטוען מנהל הנתבעת.

45. בעניין זה אציין שגם אם כטענת מנהל הנתבעת הסכם השכירות אינו ברור דיו ואינו מנוסח באופן מדויק, כטענתו, ונתון לפירושים שונים, הרי משעה שאין מחלוקת שהסכם השכירות הוכן על ידי מנהלת הנתבעת והוא זה אף שביצע בו את התיקונים הנדרשים, כפי שהעיד בפניי (עמ' 17 לפר', ש' 12) ומאידך, על פי עדותו, הרי במקרה זה יש מקום להחלת הוראת **סעיף 25(ב1) לחוק החוזים**, שעוסק בפרשנות חוזה כנגד המנסח, וכדלקמן:

"חוזה הניתן לפירושים שונים והיתה לאחד הצדדים לחוזה

עדיפות בעיצוב תנאיו, פירוש נגדו עדיף על פירוש לטובתו."

(ראו גם ע"א 1527/16 כאמל מוחמד שיבלי נ' מדינת ישראל רשות

מקרקעי ישראל (פורסם בנבו, 29.03.2018)).

46. כידוע מקום בו החוזה "ניתן לפירושים שונים", דהיינו כאשר הלשון אינה ברורה ולפני הפרשן ניצבות שתי משמעויות סבירות באותה מידה מבחינה לשונית הרי שיש לפרש את החוזה כנגד המנסח (ת.א 25429-05-16 (מחוזי תל אביב-יפו) **דנון נ' בי.אי.טי יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ** (פורסם בנבו, 25.3.2018)).

47. מכל מקום, בענייננו, הפרשנות לה טוען מנהל הנתבעת אינה תואמת את לשונו הפשוטה והברורה של סעיף 2 להסכם השכירות, ולא מצאתי מקום לקבלה.

48. לאור האמור לעיל, המסקנה הינה כי בהתאם להסכם השכירות, הרי תקופת השכירות הראשונה שהוסכמה בין הצדדים הינה מיום 1.9.17 ועד ליום 31.8.18 ותקופת האופציה הינה מיום 1.9.18 ועד ליום 31.8.23.

49. על כן, תקופת השכירות שנקבעה בהסכם השכירות הסתיימה ביום 31.8.23 והתובע זכאי, מטעם זה, לסעד של פינוי הנתבעת מהמושכר והחזרת החזקה בו לידי.

50. הגם שהגעתי למסקנה לעיל, אציין כי התובע זכאי לפינוי הנתבעת מהמושכר גם בשל הבניה הבלתי חוקית שביצעה הנתבעת במקום, ללא קבלת היתר בניה כדין ואסביר.

בניה בלתי חוקית במושכר

51. התובע טוען כי הנתבעת ביצעה עבודות בניה במושכר, ללא קבלת היתר בניה כדין וזאת בניגוד להתחייבותה בסעיף 4ד להסכם השכירות ולפיו הינה אחראית להוצאת רישיונות והיתרים הנוגעים לבניה במושכר, דבר שלטענת התובע, חשף אותו, בהיותו הבעלים של המקרקעין, להליכים פליליים, בגין ביצע עבודות הבניה הנ"ל וגם מטעם זה יש להורות על פינוי הנתבעת מהמושכר.

52. מנגד, הנתבעת טוענת כי עבודות הבניה במושכר בוצעו בהתאם למצוין בהסכם השכירות ובידיעת והסכמת התובע.

53. מעיון בסעיפים 4ב-ג להסכם השכירות עולה כי התובע הסכים שהנתבעת תציב במושכר קונטיינרים ו/או מבנה יביל ו/או סככה לשימוש עסקה וכן נתן הסכמתו לביצוע יציקה במושכר.

54. בסעיף 4ד להסכם השכירות נקבע: **"כל הקשור בנושא הרישוי של השוכר מול הרשויות יהיה באחריות הבלעדית של השוכר במוסכם בין הצדדים"**.

55. מכאן הרי בהתאם להוראות הסכם השכירות ועדות התובע בפניי (עמ' 6 לפר', ש' 5-7), התובע נתן הסכמתו לביצוע הבניה והצבת מבנים במושכר, אך הדבר הותנה בקבלת היתרים מעיריית טבריה.

56. מעיון בתמונות שצורפו כנספח 4 לכתב התביעה המתוקן עולה כי הנתבעת ביצעה עבודות בניה שונות במושכר. עם זאת, הנתבעת לא הציגה בפניי כל היתר בניה לביצוע העבודות הנ"ל ואף לא כל בקשה שהגישה לעיריית טבריה להוצאת היתר, דבר שהוביל לזימון התובע, כבעל המקרקעין, לחקירה בגין ביצוע עבודות בניה ללא היתר (נספח 5 לכתב התביעה המתוקן).

57. אדגיש כי גם אם הותר לנתבעת, בהסכם השכירות, לבצע עבודות והתובע נתן הסכמתו לכך, אולם שומה היה על הנתבעת, בהתאם להוראות סעיף 4ד לפעול להוצאת היתר בניה לצורך ביצוע, דבר אותו לא עשתה.

58. משנשאל מנהל הנתבעת באם פעל להוצאת היתר בניה למבנים שהציב במקרקעין השיב בשלילה. כמו כן, מנהל הנתבעת אישר בעדותו כי הוא נחקר באזהרה על ידי מפקח הוועדה לתכנון ובניה של עיריית טבריה, בגין ביצוע עבודות ללא היתר במקרקעין (עמ' 23 לפר' , ש' 26-34).

59. שעה שסעיף 4 להסכם השכירות קובע מפורשות כי ביצוע עבודות בניה במקרקעין טעון קבלת היתר מהרשויות, ושעה שהנתבעת הקימה במקרקעין מבנים ללא קבלת היתר בניה מאת עיריית טבריה, דבר שהוביל לחקירת מנהל הנתבעת בחשד לביצוע עבירה של בניה ללא היתר, הרי בנסיבות העניין הנתבעת הפרה את הסכם השכירות דבר המצדיק, גם מטעם זה, את פינויה מהמושכר.

התוצאה

60. התוצאה כי התובע זכאי לסעד של פינוי הנתבעת מהמושכר, הן בשל תום תקופת השכירות ביום 31.8.23, כפי שנקבע בהסכם השכירות, והן בשל הבניה הבלתי חוקית שביצעה הנתבעת במושכר, ללא קבלת היתר בניה כדין.

61. משהגעתי לתוצאה הנ"ל, הרי מתייתר, הצורך לדון בטענת התובע ולפיה הנתבעת הפרה את הסכם השכירות, עת מיאנה להשיב לו את תשלומי הארנונה בהם חויב, כבעל המקרקעין, לאחר ביצוע עבודות הבניה ואותם שילם בגין ביצוע הבניה הבלתי חוקית במושכר.

סוף דבר

62. **לאור האמור לעיל, אני מקבלת את התביעה ומורה כדלקמן:**

א. אני מורה על פינוי הנתבעת מנכס התובע הידוע כגוש 15249 חלקה 67/64 מגרש מס' 16 והמצוי בטבריה.

ב. הנתבעת תפנה את הנכס הנ"ל ותשיבו לידי התובע עד ליום 16.6.24 בשעה 10:00 כשהוא נקי מכל אדם וחפץ.

ג. אני מחייבת את הנתבעת לשלם לתובע הוצאות משפט בסך של ₪ 729 בגין האגרה ששולמה ושכ"ט עו"ד בסך של ₪ 8,000 אשר ישולמו בתוך 30 יום מהיום.

ניתן היום, ל' ניסן תשפ"ד, 08 מאי 2024, בהעדר הצדדים.

