



ת"פ 32613/03/23 - מבית משמחים בע"מ מר תומר מועלמי נגד מלאי א.ס.די בע"מ

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 32613-03-23 מבית משמחים בע"מ נ' מלאי א.ס.די בע"מ
תיק חיצוני:

לפני	כבוד השופט איתן כהן
תובעת	מבית משמחים בע"מ ע"י מר תומר מועלמי
נגד	
נתבעת	מלאי א.ס.די בע"מ ע"י ב"כ עו"ד נריה הרואה
פסק דין	

לפניי תביעה לפינוי מושכר.

לאחר שעיינתי בכל החומר הרלוונטי ובכלל זה בסיכומי הצדדים מצאתי שיש לדחות את התביעה מהטעמים שיפורטו להלן:

רקע

1. התובעת היא המחזיקה במחסן לוגיסטי ברח' היצירה 8, אזור תעשייה הר טוב א' (להלן: "המושכר"), וזאת מכוח הסכם שכירות מיום 08.07.2021 שכרתה עם חברת יגל.
2. הנתבעת שוכרת בשכירות משנה מחצית מהצד השמאלי של המושכר המשמש מחסן וזאת מכוח הסכם שכירות בלתי מוגנת שכרתה עם התובעת שתחולתו מיום 27.02.2021 ולמשך 18 חודשים (להלן: "ההסכם").
3. בהסכם נכלל סעיף 3.2 המקנה לנתבעת תקופת אופציה בת 24 חודשים עד ליום 31.01.2025 שלגביו חלוקים הצדדים.

טענות התובעת

4. הסכם השכירות נחתם לתקופה בת 18 חודשים מיום 28.07.2021 ועד ליום 31.01.2023.
5. בהסכם נפלה "טעות סופר" בעניין תקופת האופציה, טעות שלא שיקפה את כוונת הצדדים. מקורה של

עמוד 1

הטעות בהעתקת הסעיפים מהסכם שכרתה התובעת עם חברת יגל.

6. על פי סעיף 16 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים") אם נפלה טעות סופר או טעות אחרת בחוזה, יתוקן החוזה לפי אומד דעת הצדדים.

7. לחלופין, גם אם תקופת האופציה עומדת בעינה, הרי שלפי סעיף 7.4 להסכם, תלוי מימושה בעמידה בתנאי משלים - העברת 24 המחאות שאמורות היו להימסר לתובעת ארבעה חודשים טרם תחילת תקופת האופציה בהתאם לסעיף 7.2 להסכם. הנתבעת לא עמדה בהתחייבותה זו ומכאן ניתן להסיק שהצדדים לא היו חפצים במימוש תקופת האופציה. גם ניסיונה של התובעת לסייע לנתבעת במציאת מחסן חלופי מוכיח שהנתבעת לא הייתה מעוניינת במימוש האופציה (נספח 8 לכתב התביעה).

8. הנתבעת הפרה את הוראות ההסכם. הפרות הנתבעת הן הפרות יסודיות שלא תוקנו ומקימות עילה לפינויה מהמושכר. בהקשר זה טענה התובעת כדלקמן:

8.1 הנתבעת לא הפקידה את השיקים עבור תקופת החוזה במעמד חתימת החוזה כמתחייב מסעיף 7.3 להסכם, אלא רק יום למחרת.

8.2 הנתבעת התחייבה להמציא רישיון עסק שלא הומצא בניגוד לסעיף 2(ב) להסכם.

8.3 הנתבעת התחייבה לבטח את המבנה בסך של 12 מ"ח כאמור בסעיף 9.3 להסכם אולם ביטחה אותו רק במחצית מסכום זה.

8.4 הנתבעת התחייבה להפקיד כתב ערבות בסך ₪ 73,359 כולל מע"מ כאמור בסעיף 14.1 להסכם, אולם המציאה את הערבות לאחר כשנה.

8.5 הנתבעת התחייבה להפקיד שטר ביטחון חתום בהתאם לסעיף 14.5 להסכם אולם . למרות התראות חוזרות ונשנות לא הפקידה אותו.

8.6 הנתבעת שילמה את חשבונות החשמל רק לאחר מספר חודשים.

8.7 הנתבעת לא הפרידה את מוני המים כפי שהתחייבה לעשות.

8.8 הנתבעת לא הסכימה לשלם את חלקה בהוצאות תחזוקת הספרינקלרים (מתזי כיבוי אש) במבנה.

8.9 הנתבעת התנהלה במושכר באופן רשלני ובניגוד לסעיף 12.2.5 להסכם, בכך שלא פינתה פסולת שהשליכה מחוץ למבנה, חרף התראות שנשלחו אליה לרבות מטעם הרשות המקומית.

8.10 הנתבעת נהגה ברשלנות בכך שאחסנה מלאי באופן שאינו תקני ושגרם נזקים לתובעת.

8.11 בשל הפרותיה היסודיות של הנתבעת ניתן היה לפנותה מהמושכר לפני תום תקופת החוזה, אולם לפני משורת הדין הסכימה התובעת להישארותה עד לסיום התקופה.

8.12 התובעת טענה שפנתה לנתבעת הן בכתב והן בעל-פה כדי שתתקן את הפרותיה וכדי שתפנה את המושכר בזמן, ואף הייתה נכונה לאפשר ארכה נוספת לפינוי עד אשר תמצא הנתבעת מקום חלופי. חרף כל אלה, לא הסירה הנתבעת את מחדליה, לא תיקנה את הפרותיה, וסירבה לפנות את המושכר. נטען שמדובר בחוסר תום לב מצד הנתבעת.

9. טענת הנתבעת שלפיה התובעת סירבה לקבל את השיקים עבור תקופת האופציה היא שקרית.

10. בכך שהנתבעת ממשיכה להחזיק במושכר שלא כדין היא פוגעת בזכות הקניין של התובעת המעוגנת בסעיף 3 לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו, התשנ"ב-1992.

11. לתובעת נגרמו נזקים רבים ועם פינוי הנתבעת מהמושכר ולאחר שהנזקים יתגבשו במלואם, בכוונת התובעת להגיש תביעה כספית נגדה.

12. יש לחייב את הנתבעת לפנות את המושכר ולהחזיר את החזקה בו לידי התובעת כשהוא פנוי מאדם ומחפץ, ולחייבה בהוצאות משפט והוצאות נלוות, בצירוף מע"מ כחוק.

טענות הנתבעת

13. הסכם השכירות נכרת לתקופה בת 18 חודשים מיום 28.07.2021 ועד ליום 31.01.2023.

14. הסיבה שבגינה מבקשת התובעת לפנות את הנתבעת מהמושכר היא מצוקת מקום במחסניה. בניסיון לפתור את מצוקתה, הציבה התובעת אוהל שנועד להגדלת השטח התפעולי, אך צעד זה לא הועיל.

כיוון שמחירי השכירות האמירו, מצאה התובעת "פתרון קל" והחליטה לפנות את הנתבעת.

15. טענת התובעת להיעדר זכות למימוש אופציה, נולדה רק לאחר שהנתבעת לא הסכימה לקצר את תקופת

השכירות חרף ניסיונותיה של התובעת לשכנעה להסכים לכך.

16. אשר למימוש זכות האופציה, נטען שלנתבעת זכות להאריך את תקופת השכירות למשך 24 חודשים נוספים דהיינו עד ליום 31.01.2025 וזאת על יסוד הסכמה מפורשת של הצדדים ולאחר שנוהל משא ומתן ביניהם, כך שלא מדובר בטעות סופר.

17. בהסכם נקבע מפורשות שתקופת האופציה תיכנס לתוקף באופן אוטומטי ללא צורך בהודעה, אלא אם תודיע הנתבעת בדרך ובמועד הנקובים בהסכם על ויתור. עוד נטען שעל פי ההסכם שמורה הזכות להפעלת האופציה לנתבעת בלבד, והיא אינה תלויה בהסכמת התובעת. הואיל והנתבעת לא הודיעה על ויתור, הרי שתקופת האופציה הופעלה אוטומטית ומשום כך שוכרת הנתבעת את המושכר כדין ואין עילה לפנותה.

18. הצדדים ניהלו משא ומתן בנושא ההסכם, באמצעות מתווך, במשך חודש ימים. במסגרת זו דובר על שכירות ארוכת טווח בתוספת אופציה להארכה, וכן על עבודות התאמה במושכר שתוטלנה על המשכירה (ראו, הצהרת המתווך- נספח 2 לכתב ההגנה).

19. האופציה שעליה הסכימו הצדדים הוסדרה בסעיף 3.2 להסכם שם נקבע שישנה לנתבעת זכות להאריך את תקופת השכירות עד ליום 31.1.2025.

תיקון סעיף 3.2 להסכם שדן בתקופת האופציה באופן ששנו בו המועדים והסכומים, מלמד שהצדדים דנו בשאלת האופציה ואין מדובר בטעות סופר.

הצדדים אכן התבססו על ההסכם שבין התובעת לחברת יגל, ברם, שינוי הפרטים לאחר שנוהל משא ומתן, מוכיח שהסכימו במודע לכלל הסעיפים.

20. סעיף 80 לחוק הפרוצדורה האזרחית העותמאני (1879) קובע שכאשר ההסכמה בין הצדדים מתועדת בכתב, חזקה שהכתב מבטא נאמנה את שהוסכם (ראו, ס' 36 לכתב ההגנה).

21. ביום 06.04.2022 הוחלפו הודעות קוליות בין מנכ"ל התובעת למנכ"ל הנתבעת (ראו, נספח 5 לכתב ההגנה וסעיפים 54-56 לכתב ההגנה). מנכ"ל התובעת בירר אם בכוונתה של הנתבעת להישאר בנכס, ומנכ"ל הנתבעת השיב לו שבשלב זה הנתבעת תישאר בנכס והוא יעודכן אם יחול שינוי. מכאן, יש ללמוד שמדובר בתקופת אופציה מוסכמת ולא בטעות סופר.

22. בחודש ספטמבר שנת 2022 פנה מנכ"ל התובעת למנכ"ל הנתבעת, פנייה שבעקבותיה נערכה פגישה ביניהם. במהלך הפגישה ביקש הראשון ממנכ"ל הנתבעת לסיים את תקופת השכירות מוקדם מהמתוכנן תוך שהציע לסייע לו באיתור נכס חלופי. מנכ"ל הנתבעת לא שלל את ההצעה בתנאי שדמי השכירות,

השטח והמיקום, יתאימו לצרכי הנתבעת. בפועל לא נמצאה חלופה מתאימה, לא הייתה הסכמה על אי מימוש האופציה, ומנכ"ל הנתבעת הודיע לתובעת מספר פעמים על רצונו בהארכת תקופת השכירות.

23. ביום 28.02.2022 חידשה הנתבעת את פוליסת הביטוח עד ליום 31.08.2023 (ראו, נספח 6 לכתב ההגנה). דהיינו הפוליסה חודשה גם למשך חלק מתקופת האופציה. עובדות אלה, מוכיחות שהנתבעת התכוונה להמשיך את תקופת השכירות ושמעולם לא מסרה הודעה שלפיה אין בכוונתה לממש את האופציה.

24. ביום 06.12.2022 קיבלה הנתבעת את מכתבה של התובעת (ראו, נספח ג' לכתב התביעה). במכתב טענה התובעת שבמועד חתימת ההסכם, מיד לאחר החתימה, סיכמו הצדדים בעל-פה שתקופת השכירות תסתיים ביום 31.01.2021. הנתבעת טענה שהטענה מופרכת מיסודה ושאם אכן היה סיכום שכזה, היו הצדדים מתקנים את ההסכם במקום.

25. אשר לשיקים עבור תקופת האופציה; נטען שמנכ"ל הנתבעת הגיע למשרדו של מנכ"ל התובעת למסור שיקים, אך הלה סירב לקבלם.

26. אשר לטענה שמסירת השיקים מהווה תנאי משלים לכניסת האופציה לתוקף; נטען שבהתאם לסעיף 7.4 להסכם, נוגעת ההוראה רק למועד שבו צריכות להימסר ההמחאות עבור תקופת האופציה והיא אינה מהווה תנאי להארכת התקופה. הנתבעת טענה שאם לא הייתה מעוניינת בחידוש האופציה, הרי שעל פי ההסכם היה עליה להודיע על כך 6 חודשים טרם סיום תקופת השכירות. נטען שאין קשר בין מסירת השיקים (סעיף 7.4 להסכם) לחידוש האופציה (סעיף 3.2 להסכם) שכן קשר כזה מאיין את ס' 3.2 להסכם שקובע חידוש אוטומטי של תקופת השכירות עוד קודם לחיוב במסירת השיקים ובאופן שאינו תלוי במסירה. מכל מקום נטען שהנתבעת ביקשה למסור את השיקים במועד אך התובעת סירבה לקבלם כיוון שחפצה לקצר את תקופת השכירות.

27. תחולתו של סעיף 16 לחוק החוזים מותנית בכך שהמסמך אינו משקף את כוונתם המשותפת של הצדדים. בענייננו, ההסכם שיקף את הכוונה המשותפת, ולכל הפחות את כוונתה של הנתבעת. נוסף על כך, ס' 16 אינו חל כשמדובר בטעות חד צדדית שלא הייתה ידועה לצד השני. ולכן גם אילו לא הייתה התובעת מעוניינת להעניק תקופת אופציה, הרי שהנתבעת התכוונה לכך.

28. בהתייחס לטענות בדבר הפרות יסודיות של ההסכם, טענה הנתבעת כדלקמן:

28.1 אין צורך ברישיון עסק לצורך קיום פעילותה העסקית של הנתבעת במחסן עורפי;

28.2 אשר להיעדר כיסוי ביטוחי, טענה הנתבעת שכיום ישנו ביטוח תקף על סך 12 מ"ח. הנתבעת טענה שבתחילת תקופת השכירות התנהל דין ודברים בין הצדדים שבמהלכו ביקשה התובעת לרכוש פוליסת ביטוח אחת לכל המבנה במחיר יקר משהוצע לנתבעת. הנתבעת פנתה לקבל הצעת מחיר נוספת שבעקבותיה הגיע לנכס סוקר מטעם חברת הביטוח. בעקבות דרישות הסוקר, התחייבה התובעת לבנות קיר. בשל מחדלה של התובעת בבניית הקיר, חל עיכוב בביטוח המבנה. הנתבעת טענה שדיווחה על כך לתובעת. נוסף על כך, נטען שאילו הייתה לתובעת טענה בעניין הביטוח, יכולה הייתה להתריע על כך בכתב ולאפשר לנתבעת לתקן זאת. אם הייתה הנתבעת מסרבת לבטח, יכולה הייתה התובעת לבטח את המבנה במקומה ולחייב אותה בהוצאה כפי שנקבע בסעיף 9.8 להסכם. בסופו של דבר, ביטחה הנתבעת את המבנה כנדרש.

28.3 אשר לתשלום הוצאות החשמל באיחור; כיוון שהפגם תוקן הוא אינו מצדיק את פינוי הנתבעת.

28.4 אשר להפרדת מוני החשמל והמים; נטען שהפרדת מוני החשמל התעכבה באשמת התובעת ושלא היה צורך בהפרדת מוני מים כיוון שאין מים זורמים במושכר.

28.5 אשר להמצאת כתב ערבות, נטען שזה נמסר ביום 29.07.2021 בהתאם להוראות ההסכם. עוד נטען שלמרות שהגדלת סכום הערבות הייתה אמורה לחול במועד מאוחר יותר, מסרה הנתבעת כתב ערבות מעודכן שתחולתו מיום 15.08.2021 בסכום המלא.

28.6 אשר לאופן אחסון המלאי, נטען שהנתבעת מאחסנת את המלאי באופן תקני.

28.7 אשר לטענות בדבר גרימת נזק, הכחישה הנתבעת שאופן השימוש במושכר גרם לתובעת נזק כלשהו.

28.8 בהתייחס לפסולת בסביבת המושכר; נטען שזוהי תוצאת התנהלותם של עובדי התובעת (נספח 11 לכתב ההגנה).

29. הנתבעת עתרה לדחות את התביעה ולחייב את התובעת בהוצאות משפט ושכ"ט בצירוף מע"מ כדין.

גדר המחלוקת

א. האם הסכימו הצדדים לאופציה להארכת משך תקופת השכירות או שמא נפלה בהסכם טעות סופר?

ב. האם אי מסירת השיקים במועד, מתלה את כניסת תוקפה של האופציה לתוקף?

ג. האם נכנסה תקופת האופציה לתוקף?

ד. האם הפרה הנתבעת תנאי מתנאי ההסכם באופן שמצדיק את פינויה מהמושכר?

דין והכרעה

30. לאחר ששמעתי את הצדדים ולאחר שעיינתי בכתבי הטענות ובסיכומים, מצאתי שהצדדים הסכימו על תקופת אופציה להארכת משך השכירות; שתקופת האופציה נכנסה לתוקף; ושלא נמצאה הצדקה כלשהי לפנות את הנתבעת מהמושכר.

הנימוקים העומדים בבסיס החלטתי הם כדלקמן:

הצדדים הסכימו על תקופת אופציה ואין המדובר בטעות סופר שנפלה בהסכם

31. הנטל להוכיח את תנאי ס' 16 לחוק החוזים מוטל על כתפי התובעת.

טענת התובעת שלפיה נפלה טעות בהסכם אינה הגיונית ואינה סבירה. לטענת התובעת מיד לאחר חתימת ההסכם הסכימו הצדדים בעל פה על תקופת שכירות ללא אופציה, דהיינו התובעת הייתה מודעת לטעות. מדוע אפוא לא פעלה לתקן את ההסכם!?

גם אם אניח שהתובעת שמה לב לטעות במועד מאוחר יותר, מדוע לא פנתה אל הנתבעת בכתב ותייעדה את הסיכום שלטענתה נערך בעל פה בצד בקשה לתקן את ההסכם בהתאם.

מהתנהגותה של התובעת בתקופה הרלוונטית לקיום ההסכם, ובהיעדר אסמכתאות לטענותיה מזמן אמת, יש להסיק שסעיף האופציה נכלל בהסכם על דעת הצדדים ובהסכמתם.

32. מנכ"ל התובעת העיד שסעיף 3.2 להסכם תוקן על ידו באמצעות מחשב נייד, שהתיקון כלל מועדים וסכומים, ושנעשה בחופזה וזו הסיבה שנפלה בו טעות (ראו, פרוטוקול עמ' 2 ש' 9, ש' 17-18). אין בידי לקבל טענה זו שכן עצם תיקון הסעיף ושינוי המועדים והסכומים באופן שיתאימו לתקופות הרלוונטיות להסכם, מלמד על אומד דעתם של הצדדים והסכמתם להכללת האופציה.

33. בהסכם נקבע שתקופת השכירות תסתיים ביום 31.01.2023 מועד חופף למועד סיום השכירות בחוזה שכרתה הנתבעת עם שוכר המשנה שלה נעימי מיכאל (ראו, ס' 6.2 להסכם עם נעימי, נספח 3 לכתב ההגנה). אין מחלוקת בין הצדדים שהחוזה נכתב על בסיס החוזה שבין התובעת לחברת יגל ששימש כבסיס באופן שהצדדים ערכו בו שינויים והתאמות. החפיפה במועדים מחזקת את המסקנה שהמועדים בחוזה נקבעו במכוון והם אינם תולדה של טעות.

34. מההודעות הקוליות עולה שמנכ"ל התובעת שאל את מנכ"ל הנתבעת אם הוא מתכוון "להישאר". השאלה מתיישבת עם הטענה שהייתה הסכמה על תקופת אופציה שאם לא כן מדוע נשאלה השאלה?

מנכ"ל התובעת לא סיפק בעדותו הסבר מניח את הדעת לתמיהה זו (פרוטוקול עמ' 3 ש' 10-20).

35. התובעת ניסתה לסייע לנתבעת במציאת מקום חלופי עבורה ונשאלת השאלה מדוע שתעשה כן אם היא אינה כבולה לתקופת אופציה. הסברו של מנכ"ל התובעת שעשה כן כדי להבטיח שהנתבעת תפנה את הנכס בזמן, אפשרי, אך לא הניח את דעתו. הסבר הגיוני יותר לצעד שכזה מצאתי בגרסת הנתבעת שלפיה הסיוע נועד להבטיח את אי מימוש האופציה שלא הייתה שנויה במחלוקת.

36. הנתבעת חידשה את פוליסת הביטוח כך שתחול מיום 28.08.2022 למשך שנה (ראו, נספח 6 לכתב ההגנה) דהיינו הפוליסה חלה גם על חלק מתקופת האופציה. נתון זה תומך אף הוא במסקנה שבכונת הנתבעת היה לממש את האופציה.

אין בסיס לטענה שאי מסירת השיקים במועד, מהווה ויתור על תקופת האופציה

37. אשר לסוגיית מסירת השיקים והטענה שזו מהווה תנאי למימוש האופציה, מצאתי שאין פני הדברים כך.

בחינת לשונו של סעיף 3.2 להסכם שדן בתקופת האופציה מעלה שרק אם הנתבעת מודיעה מפורשות שהיא מוותרת על תקופת האופציה, תבוטל האופציה. משלא מסרה הנתבעת הודעה שכזו, נכנסה תקופת האופציה לתוקף באופן אוטומטי. אזכיר שמנכ"ל התובעת אישר זאת בעדותו (פרוטוקול עמ' 3, ש' 6-9).

הטענה שמסירת השיקים היא תנאי למימוש האופציה, אינה נובעת מנוסח סעיפי ההסכם. אדרבה, עיון בהסכם מעלה שסעיף 3.2 אינו כרוך בסעיף 7.4 שכן בהיעדר הודעה מצד הנתבעת על ויתור (6 חודשים לפני תום תקופת השכירות), נכנסת זו לתוקף באופן אוטומטי עוד טרם שחל מועד החיוב בהעברת השיקים (4 חודשים לפני תום תקופת השכירות). לפיכך אני קובע שסעיף 7.4 להסכם אינו כרוך בסעיף 3.2.

אוסף שאם הייתה צודקת התובעת בטענתה שסעיף 7.4 משלים לסעיף 3.2, היה הדבר נכתב במפורש בהסכם. ומשלא נכתב, יש לפרש את ההסכם בהתאם ללשונו. והדברים אמורים ביתר שאת ובייחוד משעסקין בחוזה עסקי שבו ישנה חשיבות רבה לוודאות החוזית המבוססת על לשון החוזה.

בהיעדר הודעת ויתור, נכנסה תקופת האופציה לתוקף

38. אין מחלוקת שהנתבעת לא הודיעה לתובעת שהיא מוותרת על תקופת האופציה בהתאם לנוסחו של סעיף 3.2 להסכם. אדרבה הנתבעת גילתה את דעתה במישרין ובעקיפין שהיא חפצה בה.

39. על יסוד עדות מנכ"ל הנתבעת והמסמכים שצורפו לתמיכה בגרסתו, אני קובע שהנתבעת ביקשה למסור

24 שיקים לתובעת עבור תקופת האופציה, אולם, מנכ"ל התובעת סירב לקבלן (ראו, סעיף 5 לנספח 7 לכתב ההגנה, מכתב מב"כ הנתבעת מיום 08.12.2022; ומכתב מיום 29.12.2022, נספח 8 לכתב ההגנה שצורפו לו העתקי ההמחאות). התנהגותה זו של הנתבעת תומכת במסקנה שלא ויתרה על תקופת האופציה.

40. הנתבעת ביטחה את המבנה החל מיום 01.09.2021 ועד ליום 31.08.2023, דהיינו גם עבור חלק מתקופת האופציה מה שמלמד על כוונתה לממשה.

41. הנתבעת סירבה לקצר את תקופת השכירות, חרף ניסיונות התובעת לשכנעה בכך ולאחר עבודה מקומות חלופים שלא נמצאו מתאימים.

42. הודעה קולית מיום 06.04.2022 מלמדת שמנכ"ל הנתבעת הודיע למנכ"ל התובעת שהוא אינו מעוניין לפנות את המחסן ושם יחול שינוי יעדכן אותו.

43. מכול האמור לעיל עולה שהנתבעת לא הודיעה על ויתור והביעה מפורשות ובעקיפין את רצונה במימוש תקופת האופציה, ועל כן נכנסה האופציה לתוקף.

לא נמצאה עילה שמהווה הפרה יסודית של ההסכם ומצדיקה את פינוי הנתבעת מהמושכר

44. התובעת טענה שיש לפנות את הנתבעת מהמושכר גם בשל הפרת ההסכם השכירות. אדון בטענות התובעת כסדרן.

45. מסירת שיקים עבור תקופת השכירות באיחור של יום אחד; בהתאם לס' 7.3 להסכם, הנתבעת הייתה מחויבת להפקיד את ההמחאות לתקופת השכירות במועד חתימת ההסכם. בפועל, נמסרו השיקים לתובעת יום לאחר החתימה.

הצדדים לא הסכימו על סעיפים שהפרתם תהווה הפרה יסודית. אולם ההסכם מתייחס בסעיף 13.3 להפרה יסודית וקובע כדלקמן:

"השוכר יחשב כמפר הפרה יסודית של ההסכם זה אם לא שילם במועדו איזה תשלום שהוא חייב בו לפי הוראות חוזה זה, ולאחר שניתנה לו התראה בכתב מאת המשכיר בדבר ההפרה ולא תיקנה השוכר בתוך 14 יום, וכן שנתה הפרה זו במשך 3 פעמים, שאז תחשב הפרה זו להפרה יסודית".

התובעת קיבלה את ההמחאות לרשותה, לא נזקקה לשלוח התראה בכתב, לא נזקקה לארכה בת 14 יום,

והפרה לא נשנתה 3 פעמים, ומכאן שמסירת ההמחאות באיחור של יום אחד אינה מהווה הפרה יסודית על פי ההסכם, ואינה מצדיקה את פינויה של הנתבעת.

46. הצגת רישיון עסקי; סעיף 2(ב) להסכם דן במטרת השכירות - אחסנה או לוגיסטיקה או כל פעילות המותרת בהתאם לחוק או לרישוי עסקים.

עיון בפרט 6.1 לתוספת לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) התשע"ג-2013 מעלה שמקום המיועד לאחסנה, שאינו טעון רישוי לפי פרט אחר בתוספת, ששטחו 50 מ"ר ומעלה, בין מקורה ובין שאינו מקורה, למעט מחסן הצמוד לחנות למכירה קמעונית שעיקר תכליתו לשרת אותה, מחייב רישוי. בהנחה שאין המדובר בחריג שעניינו מחסן הצמוד לחנות למכירה קמעונית, הרי שדרוש רישוי למחסן. הנתבעת הצהירה שהחלה בהליך רישוי שטרם הסתיים. בנסיבות אלה לא מצאתי שמדובר בהפרה יסודית כהגדרתה בהסכם ואף לא בהפרה אחרת המצדיקה פינוי.

47. התחייבות הנתבעת לבטח את המבנה בסך 12 מיליון ₪; עיון בנספח 6 לכתב ההגנה מלמד שקיימת פוליסת ביטוח מבנה בת תוקף שנרכשה באיחור של כחודשיים. מעדות מנכ"ל הנתבעת עולה ששני הצדדים שילמו עבור הפוליסה.

הסברה של הנתבעת בנוגע לסיבה לעיכוב - אי מילוי התחייבותה של התובעת לבנות קיר בהתאם לדרישת הסוקר מטעם חברת הביטוח, לא גובתה במסמך מחייב כלשהו זולת הצהרת המתווך. לטענת הנתבעת היא הודיעה על כך לתובעת בתכתובת בין המנכ"לים (ראו, ס' 75.2 לכתב ההגנה) אולם לא צורפה אסמכתא לכך. התובעת לא התייחסה לעניין זה בסיכומיה. לפיכך אין בידי לקבוע אם התובעת התחייבה לבנות קיר ולא מילאה את חובתה, וכפועל יוצא מכך אם האיחור ברכישת הפוליסה היה מוצדק אם לאו.

מכל מקום גם אם היה איחור בלתי מוצדק ברכישת פוליסת הביטוח, הרי שהפגם כבר תוקן ואין מדובר בהפרה יסודית.

נוסף על כך אם הייתה לתובעת טענה בנושא הביטוח, יכולה הייתה להתריע על כך בכתב כדי לאפשר לנתבעת להסדיר את הנושא, אם הייתה הנתבעת מסרבת להסדירו, הייתה התובעת רשאית לרכוש פוליסת ביטוח על חשבונה ולחייב את הנתבעת בהתאם לסעיף 9.8 להסכם.

בהתחשב בכל אלה, מצאתי שאין מדובר בעילה המצדיקה פינוי.

48. המצאת כתב ערבות; על פי סעיף 14.1 להסכם על הנתבעת היה להמציא לתובעת כתב ערבות על סך 42,000 ₪ עד ליום 15.8.2021 והיתרה תושלם במועד מאוחר יותר. הסעיף אינו קובע את המועד להשלמה. על פי ההסכם, תתחדש הערבות כל שנה בסכום השווה לדמי שכירות של חודש וחצי בסך 73,359 ₪. ביום 29.07.2021 המציאה הנתבעת לתובעת כתב ערבות כפי שהתחייבה, ובהמשך לכך ביום 08.08.2022 הוגדל כתב הערבות לסך של 73,359 ₪ (ראו, נספח 6 לכתב התביעה). אם כן, כתב הערבות נמסר במועדו וההשלמה לסך של 73,359 ₪ הושלמה ביום 08.08.2022. מכאן שהנתבעת לא

הפרה את ההסכם. אבהיר שגם אם נמסר כתב הערבות באיחור, ולא כך קבעתי, לא התגבשה הפרה יסודית כהגדרתה בסעיף 13.3 להסכם. ומכל מקום ככל שהייתה הפרה היא תוקנה ואינה מהווה עילה לפינוי.

49. המצאת שטר ביטחון במעמד חתימת ההסכם; על פי הוראת סעיף 14.5 נדרשה הנתבעת להמציא שטר ביטחון חתום במעמד חתימת ההסכם. הנתבעת טענה שהמציאה את השטר במועד. טענתה לא נסתרה מראיות מזמן אמת. החוזה נחתם ביום 27.07.2021 ואילו התובעת התריעה על נושא שטר הביטחון ביום 22.12.2022 (!). אם היו פניות קודמות בכתב, אלה לא צורפו לאסמכתאות מטעם התובעת.

מדוע לא התריעה התובעת בזמן אמת על אי המצאת שטר הביטחון? מדוע לא דרשה זאת במעמד החתימה?

בשל תמיהות בלתי מוסברות אלה, אני מאמץ את טענות הנתבעת וקובע ששטר הביטחון הועבר לתובעת במעמד חתימת החוזה ואין מדובר בהפרה.

אולם גם אם אני ששטר הביטחון לא הומצא במועדו, לא התגבשה הפרה יסודית כהגדרתה בסעיף 13.3 להסכם. ונוסף על כך ההתרעה המאוחרת מנעה מהנתבעת את האפשרות לתקן את הפגם ועל כן יהא זה בלתי מוצדק לחייבה בפינוי בשל כך.

50. תשלום חשבון החשמל; הצדדים לא הביאו ראייה שערכו פרוטוקול רישום של מונה החשמל.

אשר לתשלום חשבון החשמל זה שולם גם אם באיחור ומכל מקום התובעת זנחה את הטענה בסיכומיה.

51. הפרדת מוני המים; הנתבעת טענה שאין מים זורמים במושכר ועל כן לא הפרידה את המונים. במסגרת חקירתו הנגדית של מנכ"ל הנתבעת התברר שקיימים במחסן הנתבעת ברזים לכיבוי אש. לפיכך יש לאפשר לנתבעת להפריד את מוני המים בהקדם. מכל מקום לא מדובר בהפרה יסודית כהגדרתה בסעיף 13.3. להסכם ואף לא בהפרה אחרת המצדיקה פינוי.

52. אישור כיבוי אש; מנכ"ל הנתבעת טען שנושא זה הוא באחריות התובעת כיוון שמדובר במבנה אחד. עוד טען שהממונה על כיבוי אש ערך ביקורת בנכס והנתבעת שילמה לתובעת את ההוצאות הרלוונטיות בהתאם לדרישותיו ובידיה מצויים האישורים לכך (פרוטוקול עמ' 4, ש' 20-30). טענותיו של מנכ"ל הנתבעת ובפרט שמדובר במבנה אחד הטעון אישור אחד, לא נסתרו באמצעות נציג מוסמך מהרשות הארצית לכבאות והצלה. לפיכך אין בידי לקבוע שמדובר בהפרה ובעילה לפינוי.

53. התנהלות רשלנית של הנתבעת בנוגע לפסולת ובנוגע לאחסון מלאי;

אשר לאחסון המלאי; לא הובאה ראייה על ליקוי הנוגע לאופן אחסנת המלאי של הנתבעת. לא הוצגו התראות או דוחות מטעם רשות כלשהי. לא הוצגה חוות דעת מטעם מומחה בטיחות שיבסס את טענותיה של התובעת

בעניין זה וכל שנטען הוא שאין בנמצא מומחה שכזה (ראו, סעיף 3.5 לסיכומי התובעת). לפיכך בהיעדר ביסוס ראייתי לטענה, יש לדחותה.

אשר לפסולת; כל אחד מהצדדים טען שהפסולת שייכת לצד השני. התובעת לא התייחסה לעניין הפסולת בדיון ולא חקרה על כך את מנכ"ל הנתבעת. לפיכך בהיעדר ביסוס ראייתי לטענה, יש לדחותה.

סוף דבר

54. **החלטתי לדחות את התביעה.**

55. הנתבעת דרשה הוצאות ושכר טרחת עו"ד בסך כולל העומד על 28,257 ₪. לאחר שהבאתי בחשבון את כלל הנתונים הרלוונטיים, **החלטתי להעמיד את הוצאות הנתבעת לרבות שכר טרחת עורך דין (כולל מע"מ) על סך של 15,000 ₪.**

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים.

זכות ערעור לבית המשפט המחוזי בירושלים בתוך 60 יום, מיום המצאת פסק הדין לצדדים.

ניתנה היום, ח' אייר תשפ"ד, 16 מאי 2024, בהעדר הצדדים.