

## ת"פ 62002/01/23 - אסמון סחר בע"מ נגד ד.ס רהיטי יוקרה (2001) בע"מ

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 62002-01-23 אסמון סחר בע"מ נ' ד.ס רהיטי יוקרה (2001) בע"מ

לפני כבוד השופט טל פישמן לוי  
התובעת: אסמון סחר בע"מ  
נגד  
הנתבעת: ד.ס רהיטי יוקרה (2001) בע"מ

### פסק דין

#### פתח דבר

1. בפניי תביעה שהגישה התובעת כנגד הנתבעת ובמרכז דרישה לסילוק יד ולפינוי המושכר - מבנה המצוי במשק מספר 86 במושב ביצרון ומשמש את הנתבעת לשם עסקיה (להלן: "המושכר" או "הנכס").
2. התובעת היא בעלת הזכויות במושכר.
3. הנתבעת היא הבעלים של רשת חנויות הרהיטים "דיבאני סנטר".
4. ביום 10.12.2017 התקשרו הצדדים בהסכם שכירות למשך 36 חודשים למטרת אחסנת רהיטים, מערכות ישיבה ומוצרים נלווים. עוד באותו הסכם נקבע, כי דמי השכירות בתקופה הראשונה יועמדו על סך של 50,400 ₪ וכי לרשות הנתבעת עומדות שתי תקופות אופציה נוספות - האחת בת שלוש שנים, והשנייה בת ארבע שנים.
5. עניינה של התביעה בטענות התובעת להפרות יסודיות של הסכם השכירות בין הצדדים, הפרות העוסקות בשינויים שערכה הנתבעת במושכר ובמטרת השכירות, וכל זאת ללא הסכמתה ובניגוד לקבוע בחוזה בין הצדדים. משלא הגיעו הצדדים להבנות ביניהם, הגישה התובעת תביעתה זו.

#### תמצית טענות הצדדים

#### טענות התובעת

1. בשנת 2017 הקימה התובעת מבנה בשטח של כ-2,100 מ"ר במקרקעין אשר מצוי בבעלותה. ביום 10.12.2017 התקשרה התובעת עם הנתבעת בהסכם שכירות למשך 36 חודשים, לצד שתי תקופות אופציה נוספות, אשר ניתנות בכפוף לעמידתה של הנתבעת באופן מלא ומדויק בכל תנאי ההסכם. עוד מוסיפה התובעת, כי בחודש ינואר 2021, בתום תקופת השכירות הראשונה, נחתמה בין הצדדים תוספת

להסכם במסגרתה נקבע כי האופציה הראשונה תמומש, כאשר שטח של 115 מ"ר שהיה עד כה חלק מהמושכר, יוחזר לחזקת התובעת לשימושה. כנגד הפחתת שטח זה מהמושכר, התחייבה התובעת לרכוש על חשבונה מכולה ולהעמידה לטובת הנתבעת ללא חיוב נוסף.

2. בכתב תביעתה שוטחת התובעת טענות להפרות של הסכם השכירות שנכרת בין הצדדים, כאשר עיקרן ביצוע פעולות ועריכת שינויים המנוגדים להגדרת המושכר ולשימושים שניתן לעשות בו.

3. התובעת מפנה לסעיפים שונים מתוך הסכם השכירות שנכרת בין הצדדים, תוך שהיא מדגישה כי עריכת שינויים במושכר, תיקונים ותוספות ייעשו בהסכמת התובעת בלבד ובהתאם לשיקול דעתה. עוד הודגש, כי הפרת סעיפים אלו מהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות המקנה לתובעת זכות לדרוש את פינוי הנתבעת מהמושכר.

4. לטענת התובעת, הנתבעת רצתה להקים גלריה במושכר ופנתה לתובעת לשם קבלת הסכמתה. בתגובה הודיעה לה התובעת כי תסכים להקמת הגלריה אך ורק אם הנתבעת תקבל על עצמה תנאים מסוימים ותסכים לתיקונים בהסכם השכירות, לרבות קיצור תקופת השכירות. התובעת שלחה טיוטה של תוספת ההסכם המעגנת תנאים אלו, תוך שהבהירה כי כל עוד לא נחתמה התוספת, אסור לנתבעת לבצע כל שינוי במושכר.

5. על אף שהתוספת לא נחתמה, הנתבעת עשתה דין לעצמה ופעלה להקמת גלריה במושכר מבלי להתקשר עם התובעת בתוספת, ותוך שהנתבעת ציינה כי תנאי התוספת אינם מקובלים עליה. אין חולק שמדובר בפעולה אסורה על פי הסכם השכירות שבוצעה ללא קבלת הסכמת התובעת מראש ובכתב.

6. לא זו בלבד, אלא שהנתבעת הקימה את הגלריה באופן שמסכן את המבנה ואת מבקריו ובכך מייצר למעשה חשיפה מתמדת לתובעת. הליך הקמת הגלריה נעשה בצורה רשלנית ומאולתרת, ללא כל ליווי הנדסי, בלי תכנית קונסטרוקציה, התאמות נדרשות או אישור עומסים מתאים. בכך הפרה הנתבעת את הוראות סעיף 8 להסכם השכירות בו התחייבה שלא לבצע שינוי או להוסיף תוספות. מדובר בהפרה יסודית אשר מקימה לתובעת את הזכות לבטל את הסכם השכירות לדרוש את פינוי של הנתבעת מהמושכר.

7. על אף שניתנו לנתבעת הזדמנויות לתקן את ההפרה, להגיע להסכמות בנוגע להסדרה בטיחותית של הגלריה ולחתום על התוספת האמורה, הנתבעת לא ניצלה הזדמנות זו, לא פירקה את הגלריה שהוקמה שלא כדין ואף המשיכה לעשות בה שימוש.

8. מוסיפה התובעת ומעלה כי הנתבעת הפרה את הסכם השכירות בהפרות נוספות, אשר ביניהן תפיסה ושימוש שלא כדין בשטחים שאינם נכללים במושכר, לרבות רמפה בשטח של כ-150 מ"ר לשם פריקה וטעינת סחורות, העמדת מכולת אשפה קבועה, חניית מכולות למשך ימים ושימוש בשטח מחוץ למושכר לשם חניית עובדים. בנוסף, הנתבעת פועלת בניגוד לתנאי ההסכם משהיא משתמשת במושכר כמרכז שירות טלפוני ללקוחותיה וכחדר תצוגה המשמש למכירת עודפים. התובעת לא שילמה בגין שימושים אלה. כל אלו מהווים שימושים החורגים ממטרת השכירות ומהווים הפרות יסודיות של הסכם השכירות, באופן המקנה לתובעת זכות ביטול.

9. משהפרה הנתבעת את הוראות הסכם השכירות, לא פינתה את המושכר על אף דרישותיה של התובעת ולאחר שהמשא ומתן שהתנהל בין הצדדים לא צלח, מבקשת התובעת להורות על סילוק ידה של המושכר ומכל שטח נוסף במקרקעין ולהחזיר את החזקה בו לידי התובעת.

10. ראשית טוענת הנתבעת, כי מדובר בתביעת סרק שהוגשה תוך שימוש לרעה בהליכי משפט, וכל מטרתה היא לגרום לפינוי הנתבעת מהנכס לפני תום תקופת השכירות, על מנת להשכיר את הנכס לשוכר אחר בדמי שכירות גבוהים יותר. התביעה הוגשה בחוסר תום לב ובניסיון לשפר עמדות ותנאים מסחריים בניגוד לחוזה מחייב.

11. הנתבעת מציינת כי התקשרה עם התובעת בהסכם אסטרטגי למשך 10 שנים, וכי לאורך התקופה כולה השקיעה הנתבעת סכומי כסף משמעותיים לשם שדרוג המקום והתאמתו לצרכיה, והכל תוך ראייה ארוכת טווח והסתמכות על ההסכם שנכרת. לאורך תקופת השכירות לא היו כל מחלוקות בין הצדדים והיחסים בין התובעת לנתבעת היו תקינים. הדבר אף מתחזק לאור מימושה וכניסתה לתוקף של תקופת האופציה הראשונה.

12. לטענת הנתבעת, עם מועד מימוש האופציה הראשונה פנה מר יעקב סבן, הבעלים של התובעת (להלן: "סבן"), לנתבעת בבקשה לגרוע 115 מ"ר משטח האחסון שניתן לנתבעת לטובת בניית מבואה לחדרי קירור אשר נמצאים בבעלותו בחלק אחר של המבנה. הנתבעת ניאותה לבקשתו של סבן, על אף המצוקה הכבדה אליה נקלעה בעצמה מבחינת צרכיה בשטחי אחסון.

13. במהלך חודש יולי 2022 העלתה הנתבעת את מצוקת שטח האחסון שלה ודנה עם מר סבן בדרכים להגדלת שטחי האחסון, תוך שהוצע על ידי סבן כי הנתבעת תשתמש בשטח הנמצא מעל לאזורי המשרדים ומעל לשטח אחסון נוסף. בעקבות הצעתו של סבן החלה הנתבעת לפעול לבניית שטח האחסון הנוסף (הגלריה). מר סבן בעצמו אף היה נוכח ביום בו בוצעה התוספת וסייע לאנשי המקצוע במקום במשך שעות.

14. בהמשך לכך מעלה הנתבעת, כי מנהליה נדהמו לשמע דרישתו של מר ניר סבן, בנו של יעקב סבן, להפסקת הבנייה לאחר שזו כבר החלה. מדובר בדרישת הבן העומדת בסתירה מוחלטת לאישור האב אשר פעל וסייע בעבודת בניית הגלריה.

15. לשיטת הנתבעת, בשל ביצוע הגדלת שטח האחסון החליטה התובעת לשנות את החוזה בין הצדדים ללא היכר ולפגוע בנתבעת ובמשלח ידה, והכל על מנת לבטל את תקופת האופציה השנייה, לסיים את ההתקשרות עם הנתבעת ולהביא להגדלת דמי השכירות. כך, ביקשה התובעת להחתיים את הנתבעת על נספח להסכם השכירות בו, בין היתר, נשללה תקופת האופציה השנייה, שונו דמי השכירות ונוספו תשלומים שלא היו קודם לכן. עוד מחדדת הנתבעת, כי הנספח החדש, על אף דרישותיו הדרקוניות, כלל לא התנה את החתימה עליו בהריסת שטח האחסון הנוסף או בהשבתו, אלא דרש את הגדלת שטח החישוב עבור דמי השכירות. בכך סבורה הנתבעת, יש כדי להעיד על היעדר כל הפרה יסודית ועל המטרה האמתית אשר עומדת מאחורי צעדיה של התובעת- ניסיון לבטל את תקופת האופציה השנייה ולהגדיל את דמי השכירות.

16. הנתבעת מציינת, כי התובעת מצויה בקשיים כלכליים ודבר זה מחזק את טענותיה לפיה כל הניסיון להוציא את הנתבעת מהמושכר נועד לאפשר לתובעת להשכיר את הנכס לצד שלישי תמורת דמי שכירות גבוהים יותר וכך להיחלץ ממצוקתה הכלכלית.

17. הנתבעת שוללת את טענות התובעת באשר לליקויים הנדסיים ולסכנה שנשקפת מהקמת הגלריה וטוענת שביצעה את עבודות הבינוי באמצעות אנשי מקצוע מוסמכים. עוד הועלה, כי הנתבעת הסכימה להעלאה מסוימת של דמי השכירות, ואף הסכימה לשלם בגין השימוש ברמפה ובחניה, והכל במטרה לרצות את

התובעת ולהסדיר את היחסים, אך ללא הועיל.

18. מוסיפה הנתבעת, כי פריקת הסחורות אפשרית אך ורק באמצעות הרמפה אשר הייתה בשימושה הבלעדי של הנתבעת לאורך כל השנים, וכי מדובר בחלק מן המושכר. הדרישה לחייב בגין דמי שכירות מופרזים עבור השימוש ברמפה ובחניות מעיד על התנהלותה הפסולה של התובעת.

19. לטענת הנתבעת, ההפרות הנתבעות הנוספות נועדו רק לשם ניפוח והגדלת התביעה. חדר התצוגה הנטען כלל אינו פעיל וממילא הפך לשטח אחסון נוסף תוך זמן קצר מרגע שהוקם והנתבעת אף פנתה לתובעת בנושא זה בעל פה.

## דין והכרעה

20. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות שהוגשו על ידי הצדדים, שמעתי את העדויות שנשמעו במהלך הדיון שהתנהל בפניי ושקלתי את נסיבות העניין, הגעתי לכלל מסקנה לפיה דין תביעה זו להידחות. להלן יפורטו בקצרה הנימוקים והטעמים אשר עמדו לנגד עיניי בהכרעתי.

21. ראשית ייאמר, כי לאחר שעיינתי ובחנתי את מכלול הראיות, נחה דעתי כי לא מדובר בהפרות יסודיות וחמורות אשר מקימות לתובעת זכות לבטל את הסכם השכירות ולדרוש את פינוי הנתבעת מהנכס. כידוע, סעד הפינוי הוא סעד שבצדו השלכות מרחיקות לכת, ולטעמי אין לו מקום במסגרת תביעה זו, ואינו תואם את נסיבות העניין ואת טענותיה של התובעת.

22. נתתי דעתי לכך שמדובר במערכת יחסים ארוכת טווח אשר התנהלה לאורך תקופה ממושכת על מי מנוחות, ולא נטענה כל טענה בדבר שימושים חורגים, אי תשלום דמי שכירות או אי עמידה בתנאי ההסכם לאורך השנים שקדמו לתביעה זו ובאשר להתנהלות הכספית לא נטענו גם לאחר הגשת תביעה זו.

23. כמו כן, השתכנעתי שהנתבעת אכן רצתה לקבל את הסכמתה של התובעת להגדלת שטח האחסון והקמת הגלריה, כפי שנדרש בהסכם השכירות. הנתבעת פנתה לבעלים של התובעת כמתחייב ואף הצליחה להגיע עמו להבנות שהיו מקובלות על הצדדים באותה העת, והיה בהן כדי לאפשר את המשך השכרת הנכס והמשך מערכת היחסים התקינה בין הצדדים, לשביעות רצון הצדדים כולם. הנתבעת אף הסכימה לשלם תשלום נוסף לשם הגעה להסכמות עם התובעת בשלב מאוחר יותר. אלא שנראה שלא כך קרה בשל רצון התובעת לקצר את משך תקופת החוזה וכאן נוצרה אי ההסכמה.

24. אוסיף כי המחלוקת כאמור נולדה, סביב הרצון של הנתבעת להשיב לעצמה שטח שנמסר לה בהתאם להסכם, אשר הוקטן לבקשת התובעת (כ- 115 מ"ר). כלומר, אלמלא התובעת בעצמה ביקשה להקטין את השטח שמסרה לנתבעת, ואלמלא הנתבעת אשר רצתה לרצות את התובעת היתה נעתרת לאותה בקשה, יש להעריך שעניין הגלריה לא היה בא כלל לאוויר העולם וכך גם הליך זה. כלומר העובדה כי המניע לכל ההליך הוא הקטנת השטח המוסכם ע"י התובעת עצמה (ורצון הנתבעת להשיבו בדרך אחרת בשלב מאוחר יותר), גם עובדה זו היתה לנגד עיניי עת שקלתי את מכלול התמונה והגעה לתוצאה הנכונה.

25. לא זו בלבד, אלא שהנתבעת הורידה את הגלריה לאחר זמן קצר וכיום אינה עושה שימוש בשטח משזה פורק על ידה. אציין עוד, כי ההפרה הנתבעת לא נולדה בחלל ריק ולא הפתיעה את התובעת, מאחר שהנתבעת הייתה זו שיזמה את השיח סביב הקמת הגלריה ובחנה את הדרכים לבצע זאת, יחד עם בעלי התובעת.

26. אני מקבלת את עמדת הנתבעת לפיה הנספח החדש עליו ביקשה התובעת להחתימה, מהווה ניסיון חסר תום לב לביטול תקופת האופציה השנייה, וזאת בשים לב לכך שכלל לא נדרש בו פירוק של הגלריה, אלא שינוי ותוספת בדמי השכירות והארנונה. עובדה זו מלמדת, כי התובעת עצמה לא ראתה בהקמת הגלריה כפעולה קיצונית וחמורה המהווה הפרה יסודית המצדיקה פינויה של הנתבעת מהנכס, וכי מדובר בניסיון להשיא הכנסותיה ולמנף את מצוקת השטח של הנתבעת.
27. ייאמר מייד, כי אין פסול ברצון התובעת למקסם רווחיה בדרך של העלאת דמי שכירות עבור נכסים המצויים בבעלותה, אולם אל לנו לשכוח כי גם בתוך חיי המסחר יש אמות מידה מחייבות, אשר בראשן חובת תום הלב בקיום חוזה. נדמה בעיניי כי יש מקום לתהות בדבר הדרך בה בחרה התובעת לפעול ובצעדים בהם בחרה לנקוט, בשים לב למערכת היחסים הנעימה ששררה בין הצדדים לאורך תקופת השכירות המקורית ותקופת האופציה הראשונה.
28. אכן, אין להשלים עם מצב בו צד מפר את חובותיו בהתאם להסכם השכירות עליו חתם, אולם בנסיבות העניין השתכנעתי כי התובעת עצמה היא זו שהביאה את הנתבעת למצב הקיים. התובעת ידעה על מצוקתה של הנתבעת, והנתבעת אף הקדימה פניה לתובעת לשם מציאת פתרון והגעה להבנות. מסיבה זו, בין היתר, ראיתי לנכון לדחות את תביעת הפינוי.
29. לצד האמור לעיל אוסיף את המובן מאליו. אין מקום לבניית תוספות או לעריכת שינויים המנוגדים לדין ולחוזה בין הצדדים. לפיכך, וככל שטרם פורקה הגלריה במלואה, הנתבעת תפעל להסרת הגלריה ולהשבת הנכס למצבו טרם הגדלת שטח האחסון, אך אין בכך כדי להקנות לתובעת זכות לבטל את ההסכם ולדרוש את סעד הפינוי.
30. במסגרת כתב תביעתה הלינה התובעת על הפרות נוספות כפי שפרטה זאת בסעיף 14 לכתב תביעתה. עיון בסיכומי התובעת מלמד כי התובעת נטשה טענותיה אלו והתייחסה אליהן בלשון רפה במסגרת סעיף 34 לסיכומיה. טוב עשתה התובעת שנטשה טענותיה אלו. אתייחס לטענה אחת שהועלתה ע"י התובעת באשר לשימוש במושכר כמרכז שירות טלפוני ללקוחותיה. בהקשר זה אבקש להפנות לסעיף 8.2 להסכם בו נרשם כי השוכר רשאי להקים מבנה משרדים על חשבון. מכך יש ללמוד כי התובעת לא אמורה למצוא עצמה מופתעת כי במבנה המשרדים נעשה שימוש בטלפונים וכי מבנה המשרדים מאויש ע"י מזכירות או מזכירים.
31. סיכומי של דבר, מהתמונה שנפרשה בפניי עולה כי לא קיימות הפרות יסודיות אשר מקימות לתובעת זכות לביטול הסכם השכירות ולפינויה של הנתבעת מהנכס. אין מחלוקת כי דמי השכירות משולמים כסדרם וכי לאורך שנים שררה בין הצדדים מערכת יחסים טובה. הראיה הטובה ביותר לכך, היא רצון הנתבעת לרצות את התובעת ומשכך, אף נעתרה לבקשת התובעת להקטנת שטח המושכר. שטח שחסר לה ואותו ביקשה להשיב לעצמה, בדרך אחרת. אלא שבאמצע הדרך, וטרם ההסדרה, ביקשה דווקא התובעת לנצל עמדה זו ולבקש לבטל את תקופת האופציה השנייה. משכך, הצדדים לא הגיעו להבנות. ומשלא הגיעו להבנות, ניתן וראוי להשיב את המצב לקדמותו. היינו הגלריה הוסרה. ההסכם על תקופתו המלאה ישוב גם הוא לקדמותו. וכך אני מורה.
32. משכך, התביעה לפינוי המושכר נדחית והנתבעת תשיב את המצב לקדמותו ותפרק את הגלריה שנבנתה.

33. התביעה נדחית.

34. יובהר כי תביעה זו עניינה בפינוי המושכר בלבד, כאשר את טענותיהם הכספיות של הצדדים, לרבות נזקים, קיזוזים והתחשבנויות אחרות, רשאים הצדדים להביא בהליך נפרד בפני הגורם הרלוונטי.

35. באשר להוצאות המשפט, לאחר שבחנתי את התנהלות הצדדים במסגרת ההליך, וביתר שאת התנהלותה של התובעת לצד ניסיונה למקסם רווחיה בדרך שאינה מקובלת ואינה תמת לב, מצאתי לנכון לפסוק הוצאות לטובת הנתבעת בסך כולל של 25,000 ₪.

36. התשלום יבוצע תוך 60 ימים.

ניתן היום, י"ג אב תשפ"ג, 31 יולי 2023, בהעדר הצדדים.