



## בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 1204-05-24 י.ת.א. בקרמן בע"מ ח.פ. 516755543 ואח' נ' ביטון ואח'

לפני כבוד השופטת עדנה יוסף-קוזין

תובעות 1. י.ת.א. בקרמן בע"מ ח.פ. 516755543  
2. ב.ב בקרמן זילבר בע"מ ח.פ. 516755345

נגד

נתבעים 1. מכלוף ביטון  
1. יהושוע שוקי ביטון  
1. שלום ביטון

ב"כ התובעות, עו"ד אלון לב  
ב"כ הנתבעים, עו"ד זיו רוטמנש

### פסק דין

#### א. מבוא

1. תביעה לפינוי מושכר הנמצא במקרקעין הידועים כגוש 2710 חלקה 16, ברחוב הטיילת 31 ראשון לציון (להלן: "המקרקעין").  
התובעות הן שתי חברות בבעלות האחים גבי שרון בקרמן-זילבר ומר ירון בקרמן, יורשיה של אמם המנוחה, גבי רות בקרמן ז"ל. גבי רות בקרמן ז"ל הייתה בעלים של המקרקעין, שכלל, בין היתר, מבנה בן שלושה מפלסים (להלן: "המבנה").
2. ביום 3.8.2020 נחתם הסכם שכירות (להלן: "ההסכם", נספח 3 לכתב התביעה), בין רות בקרמן ז"ל לבין נתבע 1, מר שוקי יהושוע ביטון, במסגרתו שכר נתבע 1 חלק מהמבנה בשטח של 37 מ"ר המצוי בחלק הדרומי של קומת הקרקע למטרת ניהול קיוסק (להלן: "המושכר"). תקופת השכירות אשר נקבעה בהסכם היא החל מיום 1.8.2020 ועד ליום 31.7.2020. כמו כן, נקבעו שלוש תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת, עד ליום 31.7.2030. נתבע 3 הוא אביו של נתבע 1 ונתבע 2 הוא אחיו של נתבע 1. נתבעים 2 ו-3 הם ערבים וחתומים על שטרי החוב מטעם נתבע 1 לקיום ההתחייבויות על פי ההסכם. נתבע 1 יקרא להלן "הנתבע".

#### ב. טענות הצדדים

#### ב(1) טענות התובעות



## בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 1204-05-24 י.ת.א. בקרמן בע"מ ח.פ. 516755543 ואח' נ' ביטון ואח'

3. לטענת התובעות, יורשי רות בקרמן ז"ל העבירו את הזכויות במושכר לשתי חברות משפחתיות, הן שתי התובעות, ולכן התובעות נכנסו בנעלי היורשים והמנוחה.

4. לטענת התובעות הנתבע הפר את הסכם השכירות, כדלקמן:

א. הנתבע עושה שימוש במושכר שלא על פי המוגדר בהסכם השכירות. על פי ההסכם, הנתבע מורשה לנהל במושכר קיוסק למכירת מוצרי מזון ארוזים ומוכנים מראש וגלידה, אך בפועל מנהל במקום מסעדה, כולל בישול מזון. כמו כן, הנתבע מוכר במקום מוצרי ביגוד, הנעלה, אביזרי ספורט, משקפי שמש, תכשיטים ועוד, בניגוד לקבוע בהסכם.

ב. הנתבע השתלט על שטחים נרחבים במבנה ובסביבתו. בניגוד לקבוע בהסכם הנתבע סיפח לקיוסק שטח בגודל של כ- 7 מ"ר המצוי בקומת הקרקע של המבנה ובסמיכות לקיוסק; הנתבע השתלט על שטח בגודל של כ- 80 מ"ר המצוי בקומת הביניים במבנה, ומשתמש בו כמשרד; הנתבע השתלט על שטח בגודל של כ- 60 מ"ר המצוי בקומת הקרקע במבנה, ומשתמש בו כמחסנים; הנתבע השתלט על שטח נרחב סמוך למבנה, גידר אותו באדניות עץ והציב בו כסאות ושולחנות עץ, לטובת ציבור הסועדים במסעדה, ודוכנים לממכר מוצרי הקיוסק. לטענת התובעות, השימוש החורג שעושה הנתבע בשטחי המבנה חושף אותן לטענות מצד צדדים שלישיים, פוגע בזכויות הקניין שלהן, ומונע מהן לקבל פטור מארנונה בגין נכס ריק ולכן הן מחויבות בארנונה בהיקף של עשרות אלפי שקלים. כמו כן, לטענתן, יש לחייב את הנתבעים בתשלום דמי שימוש ראויים בגין השימוש הלא מורשה.

ג. לטענת התובעות, הנתבע הפר את ההסכם באי תשלום חיוביו על פי ההסכם כדלקמן: קיימת יתרת חוב בגין הפרשי הצמדה למדד בסך 24,259 ש"ח (ללא מע"מ); הוצאות אחזקה של המעלית במבנה; ותשלום בגין קנס שהוטל עקב דליפת ביוב. לטענת התובעות, קיים חשש שהנתבע לא משלם את חשבונות החשמל והמים ועושה שימוש ממשמשים אחרים במבנה.

ד. כמו כן, לטענתן, על פי ההסכם על הנתבע לשלם דמי שכירות מוסכמים בתוספת הצמדה או אחוז מוסכם ממחזור העסקים, הגבוה מבניהם, אך הנתבע לא דיווח לתובעות מאומה על מחזור עסקיו ולכן אין הן יכולות לדעת אם הן זכאיות לסכום נוסף כדמי השכירות.

ה. לטענתן, הנתבע לא ערך פוליסת ביטוח כמחויב בהסכם, ובהיעדרו התובעות חשופות לסיכונים גדולים. האסמכתה שהציג הנתבע לקיומו של ביטוח אינה עומדת בתנאי המחויב



## בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 1204-05-24 י.ת.א. בקרמן בע"מ ח.פ. 516755543 ואח' נ' ביטון ואח'

בהסכם, שכן המבוטח הראשי אינו הנתבע אלא צדדי ג', ערכי הביטוח זניחים ואינם מתאימים לניהול מזנון הכולל טיגון ועובדים בעסק מסוג זה, התובעות לא הוספו כמבוטח נוסף ואין סעיף אחריות צולבת לטובתן.

1. לטענתן, הנתבע השכיר את המושכר בשכירות משנה לצדדים שלישיים בשם – שם טוב מזרחי, הוסגון איציק ואלי לוי, אף שלא הורשה לעשות כך בהתאם להסכם השכירות.

5. לאור כל ההפרות כאמור, התובעות שלחו לנתבע מכתבי התראה במשך תקופה ארוכה (נספחים 10-13 לכתב התביעה), ואף שכרו חברת חקירות פרטית שממצאי חקירתה הוכיחו כי הנתבע מפר הפרות יסודיות ומהותיות את ההסכם (נספח 14 לכתב התביעה). לאחר שהנתבע לא תיקן את ההפרות שלחו לו התובעות מכתב המורה על ביטול ההסכם ודרשו פינוי המושכר (נספח 15 לכתב התביעה).

### ב(2) טענות הנתבעים

6. בכל תקופת השכירות הארוכה היו יחסי אמון בין הצדדים. המשכירה, רות בקרמן ז"ל, ובני משפחתה היו מודעים לפעולות ולשימושים שנעשו במושכר והמתוארים בכתב התביעה.

7. לטענת הנתבעים, חתימתם על הסכם חדש בשנת 2020 המאריך את השכירות עד לשנת 2030, מעיד כי התובעות הסכימו לפעולות ולשימושים שקוימו במושכר. לטענתם, הנתבעים הסתמכו על הסכמה זו והשקיעו כספים רבים במושכר, המסתכמים לסך של כ- 250,000 ש"ח, ובכלל זה בהכשרת קומת הביניים והמעלית לקומה זו.

8. לטענתם, בשנת 2023 החל משא ומתן בין הצדדים לשכירות שטח סמוך למושכר, הנמצא במבנה במצב מוזנח. לאחר שהצעתם לא התקבלה ושוכר אחר שכר את המקום השתנה יחס התובעות לנתבעים, והן החלו להעלות נגדם טענות כאמור בכתב התביעה. לטענתם, השוכר החדש מבקש להשתלט על המושכר, והמכתבים ששלחו התובעות לנתבע מלמדים על מאמצייהן המלאכותיים להציג מצב "נורא", אף שההתנהלות הייתה מוכרת היטב להן ולמשכירה במשך שנים רבות. לטענתם, השוכר החדש לא פנה אליהם בקשר לשימושים שעשו, אף שלטענת התובעות הוא התריע בפניהן על נקיטת הליכים. כמו כן, לטענתם, לא קיבלו כל פניה משכנים במבנה לגבי הפרעה לעסקם.

9. לטענת הנתבעים, ניסו להידבר עם התובעות, ועל מנת לשמור על מקור פרנסתם החלו לתקן פעילותם כך שתותאם לדרישות התובעות. לטענתם, כשנדרשו לחדול משימושים מסוימים



## בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 24-05-1204 י.ת.א. בקרמן בע"מ ח.פ. 516755543 ואח' נ' ביטון ואח'

במושכר, אשר בוצעו בהסכמה לאורך שנים רבות, הם פעלו לעשות כן, ונכון להיום אין במושכר כל פעילות מטענות התובעות. לטענתם, הסירו את אמצעי הביטול ואת שלט המכירה, והפסיקו למכור מזון מבושל. לטענתם, מכירת ביגוד ומוצרים שונים אינה הפרה, וודאי לא הפרה יסודית המצדיקה פינויים מהמושכר.

10. לטענת הנתבעים, את השטח בקומת הקרקע, לגבי התובעות טוענות כי השתלטו עליו כמפורט בסעיף 22.1 לכתב התביעה (שטח בגודל של כ- 7 מ"ר), הם שכרו בשכירות משנה משוכרת בשם "חופש על הים בע"מ" שעיסקה בשם "הקיבוץ" ממוקם מעליהם במבנה. הסכם שכירות משנה נחתם ביום 18.6.2020 (נספח 4 לכתב ההגנה). לטענתם, לגבי השטח המפורט בסעיף 22.2 לכתב התביעה (שטח בגודל של כ- 80 מ"ר) הכשירו בהשקעה כספית גדולה בהיקף של כ- 250,000 ש"ח, ועשו בו שימוש בידיעת והסכמת המשכירה. נכון להיום נמנעה מהם הגישה לשטח משום שנמנעה מהם הגישה למעלית המובילה לשטח. אשר לשטח המפורט בסעיף 22.3 לכתב התביעה (שטח בגודל של כ- 60 מ"ר), לטענתם, עשו בו שימוש בידיעת ובהסכמת המשכירה לאור היות השטח עזוב ומוזנח, וכיום השטח מפונה. ביחס לשטח המפורט בסעיף 22.4 לכתב התביעה (שטח סמוך למבנה), לטענתם עשו בו שימוש לאור בקשת מנהלי החוף שביקשו שיניחו במקום מעט כסאות ושולחנות על מנת להפיח רוח חיים באזור הנטוש, והדבר היה בידיעת והסכמת המשכירה, כיום השטח מפונה. לטענתם, התובעות לא הוכיחו כי פעילות הנתבעים גורמת להפרת התחייבויות אחרות של התובעות.

11. לטענת הנתבעים, מסרו למשכירה או נציג מטעמה שיקים פתוחים, שמולאו על ידם כל פעם בסכומים שונים והופקדו בחשבון המשכירה. באשר לטענה כי לנתבעים חוב בגין דמי הצמדה, היה באפשרות התובעות למלא את הסכום בשיקים הפתוחים, אך התובעות לא עשו כן על מנת להציג מצג שווא של הפרת הסכם, כמפורט במכתב הנתבעים (נספח 8 לכתב ההגנה).

12. לטענתם, שילמו את כל התשלומים בגין המעלית והיא מתוחזקת כדבעי. כמו כן, לטענתם, לא הוצגה להם כל דרישה לתשלום קנס בגין דליפת בוב.

13. כך גם לגבי הטענה, לפיה הנתבעים הסתירו את פדיון הקופות. לטענתם, התובעות או המשכירה לא פנו אליהם ולא ביקשו לעיין בפדיון הקופות ולא הייתה טענה כי דמי השכירות אינם משולמים כנדרש. לטענתם, טענה זו ממחישה את חוסר תום הלב של התובעות.

14. כמו כן, לטענתם, מעולם לא הובאה בפניהם טענה בעניין פוליסת הביטוח.





## בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 1204-05-24 י.ת.א. בקרמן בע"מ ח.פ. 516755543 ואח' נ' ביטון ואח'

15. לטענת הנתבעים, הפקידו בידי התובעות פיקדון במזומן בסך \$ 15,000, על מנת להפיס כל טענה ביחס לכספים המגיעים מהנתבעים לתובעות.

16. לטענת הנתבעים, לא ביצעו כל הפרה, כל פעולותיהם היו בהסכמת המשכירה, ורק בעת שהתובעות גמרו בליבן לסלק את הנתבעים, החלו לשנות עורך והן מתכחשות להסכמה ארוכת השנים.

### ג. דיון

17. הנתבע שוכר את המושכר מאז שנת 2014, כ- 10 שנים. תחילה שכר את המושכר באמצעות חברה בבעלותו. בהסכם הנוכחי שכר את המושכר בעצמו. ההסכם התקף קובע כי תקופת השכירות היא החל מיום 1.8.2020 ועד 31.7.2024. כמו כן, נקבעו שלוש תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת החל מיום 1.8.2024 ועד יום 31.7.2030.

18. התובעות טוענות למספר הפרות יסודיות שביצע הנתבע. לטענתן, על אף התראות ששלחו לנתבע לא תיקן את ההפרות. לכן, הודיעו על ביטול הסכם השכירות כדין ודרשו כי יפנה את המושכר. לטענת הנתבע, חלק מטענות התובעות אינן נכונות וחלק מההפרות הנטענות תוקנו, ולכן אין לפנותו.

19. ההפרה המהותית ביותר בטענות התובעות נוגעת לשימוש המנוגד למטרת השכירות, הקבועה בסעיף 7 להסכם, כדלקמן: **"מטרת השכירות הינה לנהל במושכר עסק של קיוסק – מכירת מוצרי מזון ארוזים ומוכנים מראש ומכירת גלידה (למען הסר ספק המושכר לא ישמש להכנת ומכירת מאכלי בשר ודגים) תחת שם העסק "שוקילה על הים" שבבעלות השוכר (להלן: "מטרת השכירות") ולא לכל מטרה אחרת ובלבד שכל פעילות השוכר במושכר תואמת את הוראות התב"ע החלה על המושכר. אחריות התאמת הפעילות במושכר להוראות התב"ע חלה על השוכר."**

20. אין מחלוקת כי נעשה שימוש במושכר שלא בהתאם למטרת השכירות הקבועה בהסכם. הנתבעים הודו בכתב ההגנה כי במקום התנהלה מסעדת חוף, ונמכרו מוצרים בניגוד לתנאי ההסכם (סעיפים 5, 27, 45, 46). בסעיף 46 לכתב ההגנה נטען כי גם כיום נמכרים במושכר ביגוד ומוצרים שונים, ונטען ש"לא נראה כי יש במכירתם משום הפרה כלשהי בוודאי לא הפרה יסודית המצדיקה את אקט הפינוי". בדיון שהתקיים ביום 17.7.2024 ב"כ הנתבעים טען כי **"ב- 2020 המשיכו להשתמש בנכס באופן המתואר עם השימושים האלה, מכרו את המזון**



## בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 1204-05-24 י.ת.א. בקרמן בע"מ ח.פ. 516755543 ואח' נ' ביטון ואח'

החם, בידיעה ובהסכמה" (פרוט' עמ' 2 ש' 31-32). בסיכומיהם טענו הנתבעים שמכירת מזון חם הייתה עוד מתחילת השכירות בשנת 2014 (סעיף 7 לסיכומי הנתבעים).

21. לטענת הנתבעים, פעילות זו הייתה בידיעת המשכירה המנוחה, בנה שסייע לה, ובתה, ובהסכמתם. לטענתם, לאחר פטירתה של המשכירה, ילדיה, שנכנסו לנעליה, החליטו משיקול עסקי לפנות את הנתבע מהמושכר והחלו להעלות את הטענות להפרות. בדיון טען ב"כ הנתבעים כי ההוכחה לכך שהשיקול לפינוי היה עסקי הוא כי בדצמבר 2023, למרות ההפרות לכאורה לטענתו, מר זילבר פנה לנתבעים בהצעה לשכור את הנכס הגובל, נוהל מו"מ והצעת הנתבעים לא התקבלה. (פרוט' עמ' 2 ש' 32-35, עמ' 3 ש' 30-32).

22. בסעיף 9 להסכם נקבע: "השוכר מתחייב בזאת שלא להשתמש ושלא להתיר להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו שלא למטרת השכירות, אלא אם ובמידה שקיבל לכך את הסכמת המשכיר מראש ובכתב, וידוע לו כי המשכיר רשאי לסרב לכל בקשה כאמור בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בסעיף זה, מוסכם כי שימוש במושכר שלא בהתאם לתב"ע תהווה הפרה של הסכם זה." כל שימוש במושכר, אפוא, שלא בא בגדר מטרת השכירות הקבועה בהסכם, היה טעון הסכמה בכתב מאת המשכירה. אין מחלוקת כי בשום שלב לא ניתנה כל הסכמה בכתב לחריגה ממטרת השכירות. בנסיבות אלה, התובעות, עת שנכנסו לנעליה של המשכירה, היו רשאיות לדרוש הפסקת השימושים שלא על פי ההסכם. על פי הראיות, כמפורט להלן, לאחר פטירתה של המשכירה וכניסת ילדיה לנעליה, נשלחו לנתבע מכתבי התראה המלינים על פעילות המסעדה במושכר המנוגדת להסכם והפרות נוספות, אך ההפרות לא תוקנו. רק לאחר הגשת התביעה תוקנו חלקית.

23. לאור הפרת ההסכם כאמור וצבר ההפרות כמפורט בהמשך, מתבקשת המסקנה כי הנתבעים הפרו את ההסכם השכירות הפרה יסודית, וכי התובעות היו זכאיות להודיע על ביטול ההסכם.

### השתלשלות האירועים

24. המשכירה, רות בקרמן ז"ל, נפטרה ביום 22.6.2022 (פרוט' עמ' 2 ש' 19), והבעלות על המקרקעין הועברה לילדיה, מר ירון זילבר וגב' שרון בקרמן-זילבר, ביום 21.5.2023 (ראו נסח רישום מקרקעין, נספח 1 לכתב התביעה). ביום 29.5.2023 הבעלות הועברה לתובעות, שהן חברות שהוקמו על ידי ילדיה של המשכירה, לשם ניהול וטיפול בהשכרת המקרקעין (ראו טפסי העברת נכס, נספח 2 לכתב התביעה).



## בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 1204-05-24 י.ת.א. בקרמן בע"מ ח.פ. 516755543 ואח' נ' ביטון ואח'

25. בדצמבר 2023 נוהל מו"מ מול הנתבע בקשר לנכס גובל לצורך "פתיחת מסעדת חוף", המו"מ לא נשא פרי (ראו נספח 1 לכתב ההגנה).

26. ביום 12.2.2024 שלחו מר זילבר וגב' בקרמן-זילבר, באמצעות בא כוחם, מכתב התראה לנתבע, בו נטען להפרת מטרת השכירות בשל הכנת מזון ומכירתו, והצבת דוכנים בשטח הטיילת. למכתב צורפו תצלומים של שלט עם התפריט שהוצב במושכר, ושל שולחנות וכסאות שהוצבו מחוץ למושכר באזור הטיילת. במכתב נטענו הפרות נוספות בקשר להשתלטות על שטחים במבנה, אי תשלום תשלומים שהנתבע מחויב בהם ועוד, כמפורט, בין היתר, בהמשך. בסעיף 16 למכתב נכתב כי לאור ההפרות וחומרתן "קיים יותר מספק באם תעמוד לשוכר הזכות לממש את האופציה, ולבטח כל עוד כל אותן הפרות יסודיות לא תוקנו. במצב דברים שכזה, לא יהיה אף מנוס מביטול הסכם השכירות ...", ובסעיפים 17-18 ניתנה התראה, לאור הוראת סעיף 54 להסכם, לפיה ככל שהפרות לא יתוקנו בתוך 14 ימים מקבלת המכתב, הסכם השכירות יכול להיות מבוטל. (נספח 12 לכתב התביעה).

27. כשלושה שבועות לאחר משלוח המכתב הנ"ל, ביום 8.3.2024 נשלח לנתבע מכתב התראה נוסף, בו דרישה נוספת לתיקון ההפרות. בסעיף 3 למכתב נכתב כי התקיימה פגישה ביום 20.2.2024 בנוכחות נתבעים 2 ו-3 בהם התחייבו לתיקון ההפרות, וכי לאחריה "נערכה פגישה נוספת בין נציג מרשנו ובין מר שלי ביטון [נתבע 2] במושכר עצמו, כאשר גם בה חזר מר ביטון על התחייבותו ...", אך ההפרות לא תוקנו. בסעיף 4 למכתב נכתב כי "קיים ספק רב באם השוכר רשאי לממש בכלל את תקופת האופציה, לבטח שכל עוד מחדלי השוכר המתוארים במכתב זה לא תוקנו והשוכר ממשיך להפר את הסכם השכירות (בין אם מדובר בהפרות של התחייבויותיו ובין אם מדובר בהפרות יסודיות אחרות בהסכם השכירות), במצב דברים שכזה, לא יהיה מנוס אף מביטול הסכם השכירות ...". בסעיף 5 למכתב ניתנו לנתבע 14 יום לתיקון ההפרות. (נספח 13 לכתב התביעה).

28. לאחר חלוף כשלושה שבועות ממועד מכתב הדרישה השני, ביום 30.3.2024, חוקר מטעם התובעות ביקר במקום. בדוח חברת החקירות מיום 3.4.2024 נכתב: "בעת ביקורינו ביום שבת בתאריך 30/03/24 נראה המזנון פועל, במקום נכחו שני עובדים אשר מכינים את האוכל ומגישים ללקוחות. בעת ביקורנו הוצע לנו המבורגרים, שניצלונים וצי'פס. בחזית המקום יש את בר הסלטים. בהגיענו למקום נאמר שהתשלום מתבצע דרך הקיוסק, הקופה במזנון האוכל לא הייתה פעילה. נציין כי בביקורנו ביום שבת המקום היה עמוס הן בקיוסק והן במזנון האוכל. מחוץ למזנון נראו 2 שולחנות וכיסאות. בעת ביקורנו רכשנו המבורגר ושתי פחיות קוקה קולה ...". לדוח החקירה צורפו תצלומים בהם ניתן לראות שבקיוסק פועל מזנון אוכל כמתואר, הוצב שלט "Beer & Burger", ומצויים שולחנות וכסאות מחוץ לקיוסק. כמו כן,



## בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 1204-05-24 י.ת.א. בקרמן בע"מ ח.פ. 516755543 ואח' נ' ביטון ואח'

הוצב שלט עם תפריט הכולל שניצל, כריכים, המבורגר, צ'יפס, טבעות בצל ועוד. בתצלומים ניתן לראות שבקיוסק ומחוצה לו קיימים דוכנים עם ביגוד, מוצרים לים, צעצועים ותכשיטים. (נספח 14 לכתב התביעה).

29. לאחר זאת, ביום 3.4.2024 נשלח לנתבע מכתב ובו הודעה על ביטול הסכם השכירות ודרישה לסילוק יד מהמושכר. (נספח 15 לכתב התביעה).

30. ביום 10.4.2024 נשלח מכתב תגובה באמצעות ב"כ הנתבע. במכתב נטען כי הנתבע פעל בתום לב ומתוך הבנות מול המשכירה המנוחה או מי מטעמה במרוצת השנים, ולאחר שנדרש פעל "לתקן דברים". במכתב אין התייחסות מפורשת לכך שפעילות המזנון/מסעדה במושכר הופסקה, אף שיש התייחסות להפרות אחרות שנטענו כלפי הנתבע.

31. הנתבע התעלם משני המכתבים מתאריכים 12.2.2024 ו-8.3.2024, וכאמור בדוח החקירה מיום 3.4.2024, הוא לא הפסיק את פעילות המסעדה במושכר בהתאם לדרישה המפורשת במכתבים. בסעיף 54 להסכם נקבע: "א. המשכיר יהא רשאי לבטל לאלתר את ההסכם ואת השכירות מכוחו במקרים הבאים: (1) השוכר החל להשתמש במושכר למטרה אחרת מזו המותרת עפ"י הסכם זה. במקרה זה בלבד תינתן ארכה של 14 ימים לשוכר על מנת לתקן את ההפרה האמורה. ...". על פי ההסכם, אפוא, היה על התובעות לתת לנתבע ארכה בת 14 יום לתיקון ההפרה הנוגעת לשימוש שלא על פי מטרת השכירות. בפועל התובעות נתנו לנתבע ארכה בת כ- 50 ימים לתקן את ההפרה, הרבה מעבר לקבוע בהסכם. למרות זאת, הנתבע לא תיקן את ההפרה.

32. אין לקבל התנהלות זו של הנתבע. לאחר קבלת המכתבים, ואף לאחר שנציגים מטעמו נפגשו עם נציגי התובעות (כאמור במכתב מיום 8.3.2024, ולדברי ב"כ הנתבעים בפרוט' עמ' 3 ש' 27-28, 34), והוצגה לו הדרישה הברורה לסלק את השימושים האסורים מהמושכר, הנתבע לא נענה לדרישה והמשיך לנהל במקום מסעדה. על פי תצלומים שצורפו לכתב ההגנה (נספח 3 לכתב ההגנה), פעילות המסעדה הופסקה רק לאחר שהוגשה התביעה (במאי 2024), אך עדיין נמכרים במקום מוצרים שאינם מותרים בהתאם להסכם (כגון ביגוד, משחקים ותכשיטים). לא מיותר לציין כי לשיטת הנתבע עצמו השימוש במושכר למטרת מסעדה היה אסור. הנתבע התחייב בפני התובעות טרם ביטול ההסכם כי יחדול מהשימוש האסור, ולאחר הגשת התביעה הפסיק את פעילות המסעדה. לפיכך, הודעת התובעות על ביטול ההסכם ודרישתן לפינוי המושכר, הייתה כדין.







## בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 1204-05-24 י.ת.א. בקרמן בע"מ ח.פ. 516755543 ואח' נ' ביטון ואח'

33. לטענת הנתבעים ההפרות תוקנו או יתוקנו בהתאם לכל דרישות התובעות, ולכן הנתבע זכאי להמשיך לשכור את המושכר. נכון להיום, הסתיימה תקופת השכירות על פי ההסכם, והחלה תקופת האופציה הראשונה. לגבי מימוש תקופת האופציה נקבע בהסכם בסעיף 16:

"ב. בתום תקופת השכירות תהיה לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות ב- 3 תקופות נוספות בנות שנתיים כל אחת שראשיתן ביום 1 באוגוסט 2024 וסיומן הסופי והמוחלט ביום 31 ביולי, 2030 (להלן: "תקופת האופציה"), זאת בתנאי שיעמוד בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה וביתר התנאים כקבוע להלן בסעיף 16.ג' להלן. ככל שהשוכר לא יודיע על רצונו שלא לממש את תקופת האופציה, בכתב למשכיר 12 חודשים מראש, כי אז תיכנס לתוקפה באופן אוטומטי כל תקופת האופציה.

ג. מימוש תקופת אופציה מצד השוכר יהא מותנה בהתקיים כל התנאים המצטברים כדלקמן:

1.ג. השוכר לא הפר את הוראות הסכם זה ומילא עד לתום תקופת השכירות (או כל תקופת אופציה לפי העניין) אחר כל התחייבויותיו בהתאם להסכם זה;

2.ג. לא קיימת על מניעה חוקית להמשך שהותו של השוכר במושכר, ולשימוש במושכר למטרת השכירות;

3.ג. השוכר נתן בידי המשכיר, 30 יום קודם להארכת תקופת השכירות ממסרים דחויים, ערבויות ובטחונות, כאמור בסעיפים 50 ו/או 51 להלן, לכל תקופת האופציה."

תנאי למימוש האופציה, אפוא, הוא כי הנתבע קיים את מלוא התחייבויותיו על פי ההסכם. לנוכח הפרת הנתבע את הוראות ההסכם בעת תקופת השכירות, הוא אינו זכאי להמשיך לשכור את המושכר בתקופת האופציה.

34. הפרותיו הנוספות של הנתבע כמפורט להלן, מחזקות את המסקנה כי הנתבע הפר את ההסכם, כי התובעות ביטלו את ההסכם כדין, וכי על הנתבע לסלק ידו מהמושכר.



## בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 24-05-1204 י.ת.א. בקרמן בע"מ ח.פ. 516755543 ואח' נ' ביטון ואח'

### השתלטות על שטחים במבנה

35. כמפורט בכתב התביעה, הנתבע פלש לשטחים במבנה ומחוצה לו (סעיף 22 לכתב התביעה). במכתב ההתראה מיום 12.2.2024 הנתבע נדרש לתקן הפרות אלה העומדות בניגוד להוראת סעיף 10 להסכם בו נקבע, בין השאר, כי השוכר מתחייב לא להפריע או לפעול באופן כלשהו "למניעת השימוש ביתר חלקי המבנה...". במכתב ההתראה מיום 8.3.2024 חזרו התובעות על דרישה זו. בכתב התביעה נטען כי השתלטות הנתבע על שטחים מעבר לשטח המושכר היא הפרה של סעיף 25 להסכם הקובע: "השוכר מתחייב להקפיד על ניקיון המושכר וסביבתו הקרובה, ולנהל את עסקו בתחומי המושכר. השוכר מתחייב לא להעמיד כל חפץ מחוץ למושכר ולא לגרום לכל מטרד, טרדה, אי נוחות או אי נעימות לקהל המבקרים ו/או לציבור המתרחצים ו/או למשכיר או כל שוכר אחר במבנה".

36. לטענת הנתבעים, השימוש בשטחים היה בהסכמת המשכירה או תחת הסכם שכירות משנה של שוכר אחר במקום או לבקשת מנהלי החוף. לטענתם, הפסיקו את כל השימושים בשטחים אלה. (סעיפים 49-57 לכתב ההגנה).

37. בדומה להפרה בסוגיית השימוש שלא בהתאם למטרת השכירות, גם בעניין זה תיקון ההפרה, לשיטת הנתבעים, קרי הפסקת השימוש בשטחים האסורים, נעשה לאחר הגשת התביעה. על פי תצלומים שצרפו הנתבעים, ניתן לראות שעדיין מוצבים בקרבת המושכר שולחן וכסאות שנערמו (נספחים 2 ו-3 לכתב ההגנה), כך שגם הפרה זו לא תוקנה במלואה.

38. אשר להסכם שכירות המשנה שצורף לכתב ההגנה (נספח 4 לכתב ההגנה), ומכוחו, לטענת הנתבע, הוא היה זכאי להשתמש בשטח במבנה, התברר שמדובר בהסכם שהיה תקף החל מ-15.6.2020 ועד 14.6.2021. כמו כן, לא ברור הקשר בין הצדדים להסכם שכירות המשנה לבין הנתבע, כך שלא ניתן לקבל כי מכוח הסכם זה הנתבע היה רשאי להשתמש בשטח אחר במבנה, שאינו המושכר.

### החזקת המושכר שלא על ידי הנתבע

39. לטענת התובעות, במסגרת החקירה שבוצעה מטעמן התגלה להן שלא הנתבע מחזיק במושכר, אלא חברה בשם "שוקי על הים", שהיא שותפות בה חברים מר מזרחי שם טוב, מר לוי אליהו ומר הוסגון איציק. כך גם פוליסת הביטוח שהוצגה להן אינה ע"ש הנתבע אלא ע"ש מר מזרחי שם טוב ומר הוסגון איציק. לטענתן, הנתבע משכיר לאותה שותפות את המושכר בשכירות משנה ובניגוד להסכם. (סעיפים 35-38 לכתב התביעה, פרוט' עמ' 2 ש' 9-11).



## בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 1204-05-24 י.ת.א. בקרמן בע"מ ח.פ. 516755543 ואח' נ' ביטון ואח'

40. החשבונית מיום 30.3.2024 (עמ' 85 לכתב התביעה), שהופקה לחוקר, היא אכן ע"ש "שוקי על הים" ע.מ. 558513362, וכאמור באישור על ניהול פנקסי חשבונות (עמ' 86 לכתב התביעה), שלושת הנ"ל הם השותפים בעסק נושא העוסק המורשה הנ"ל, הוא העסק המנוהל במושכר.

41. לטענת הנתבע, מר מזרחי שם טוב, מר לוי אליהו ומר הוסגון איציק, הם קרובי משפחתו שעובדים ומתפעלים את המקום, ומקבלים שכרם מהכנסות הקיוסק, והם אינם שוכרים את המקום בשכירות משנה (סעיף 64 לכתב ההגנה, פרוט' עמ' 3 ש' 21-22). בדיון טען נתבע 3: **"בתקופה הזו של ה- 4 שנים שמתי עוסק של גיסי, שוקי, אשתי ..."** (פרוט' עמ' 4 ש' 21-20). בהמשך ב"כ הנתבעים טען כי הנתבע עסוק בדברים אחרים וקשה לו להחזיק את הנכס, לכן בני משפחתו מסייעים לו ומופיעים בפוליסת הביטוח (פרוט' עמ' 5 ש' 5-2).

42. העברת הזכויות בעסק המתנהל במושכר כאמור לעיל היא הפרה ברורה של סעיף 46 להסכם, הקובע: **"אסור לשוכר להעביר את זכויותיו עפ"י הסכם זה לרבות בדרך של שכירות משנה, מתן הרשאה לשימוש לכל צד ג', מישכון ו/או שיעבוד הנכס בכל דרך, כולן או מקצתן לאחר. ..."**

43. לאור ההפרות שנסקרו לעיל, לא ראיתי צורך להוסיף ולדון בטענות להפרות בעניין הלנת שב"חים במושכר, אי תשלום דמי הצמדה וחובות נוספים, ואי הצגת פוליסת ביטוח בהתאם להסכם. די בצבר ההפרות שנדונו כאמור, כדי לקבוע כי הנתבע אינו זכאי להמשיך לשכור את המושכר בתקופת האופציה, ועליו לפנות את המושכר. באשר לפסיקה אליה הפנו הנתבעים בסיכומיהם, נסיבותיה העובדתיות אינן דומות לנסיבות המקרה כאן.

### ד. סוף דבר

44. התביעה מתקבלת.

45. הנתבעים יפנו את המושכר המוחזק על ידם, אשר נמצא בגוש 2710 חלקה 16, רחוב הטיילת 31 ראשון לציון, ובו חלק ממבנה המשמש כקיוסק בשטח של כ- 37 מ"ר ומצוי בחלק הדרומי של קומת הקרקע, ויחזירו את החזקה בו לתובעות, בתוך 30 יום ממועד המצאת פסק הדין.

46. הנתבעים ישלמו לתובעות את אגרת בית המשפט בצירוף שכ"ט עו"ד בסך 7,500 ש"ח.

**המזכירות תמציא את פסק הדין לב"כ הצדדים ותסגור את התיק.**



## בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 1204-05-24 י.ת.א. בקרמן בע"מ ח.פ. 516755543 ואח' נ' ביטון ואח'

ניתן היום, כ"ה אב תשפ"ד, 29 אוגוסט 2024, בהעדר הצדדים.

עדנה יוסף-קוזיו, שופטת

