



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

28 יולי 2021

תפ"מ 21-06-19199 ממרוד נדל"ן בע"מ נ' אבו סביח ואח'

לפני כבוד השופטת טל פישמן לוי

התובעת: ממרוד נדל"ן בע"מ חברות 516337334

נגד

הנתבעים: 1. עבד אל רחים אבו סביח ת"ז 033004953
2. עבד אל סלאם איברהים ת"ז 027618297

נוכחים:

בא כוח תובעת עו"ד עמית מזור ועו"ד נתנאל לנדס ונציג התובעת מר שמואל בן דור
בא כוח נתבעים עו"ד יעקוב גבר והנתבעים עצמם

פרוטוקול

ב"כ התובעת: אנו בעצם שלחנו פה הודעה על ביטול הסכם בחודש מאי. פירטנו שורה של הפרות, אף אחת מההפרות עד היום לא תוקנה. ההסכם בוטל כדין, אין על כך חולק. לכן אנו מבקשים לתת צו פינוי, יש לנו המון טענות כספיות, אבל זה לא המקום לברר אותן. יש בעיה חמורה של בטיחות סביב העסק, כי פועל בניגוד למטרת השכירות – בית קפה. מפעילים במקום שיפודיה. צירפנו את כל הראיות. זה יוצר לנו בעיה חמורה עם כיבוי אש, כדי להפעיל את השיפודיה הוא מכבה את מערכות כיבוי האש כדי שלא יפעלו.

לשאלת בימ"ש ככל שינתן אישור של כיבוי אש, אין אישור ע"פ הסכם השכירות לנהל שיפודיה, כתוב בפירוש שאסור לנהל שיפודיה, מפנה לנספח 1 לתביעה סעי' 2 (מצטט).

לכן העסק הזה לא יכול לפעול במושכר, גם אם היה משלם את מלוא דמי השכירות ואין חולק שלא משלם.

לגבי חוק השכירות – בסעי' 15 שמתאים לתקופת הקורונה, עוסק במצב בו השוכר מבקש להפחית את דמיה"ש מחמת טענת סיכול כגון קורונה, אך סעי' 15 אומר שאם השוכר מבקש להפחית את דמיה"ש בטענת סיכול, היום אנו טוענים שאין סיכול, הסעד למשכיר הוא ביטול ההסכם. אנו לא נסכים להפחית שקל מדמיה"ש, יש לנו המון הוצאות, נגרמים נזקים, אין שום הגנה אפשרית תיאורטית, קל וחומר שאין הגנה מקום בו לתביעה שהוגשה לפינוי מושכר ע"פ התקנות החדשות, הוגש כתב הגנה ללא תצהיר וללא תצהיר, אין גרסה מהצד שכנגד, אין לי צורך לחקור את הנתבעים שנמצאים כאן, נבקש פס"ד לאלתר לפינוי, ככל שאין הסכמה נבקש הוצאות.

ב"כ הנתבעים: שמעתי בקשב רב את דברי חברי, אני תוהה למה אנו כאן בבימ"ש. מה שהיה, הם לקחו את המקום לפני שנתיים ב-2018, התחילו לשפץ, הפסידו כמיליון ₪, היום מגיעה התובעת שנכנסה לתמונה באפריל בחוסר תום לב, הם מפיצים שמועה שאנו יוצאים מהמקום, זה מה שראו



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

28 יולי 2021

תפ"מ 21-06-19199 ממרוד נדל"ן בע"מ נ' אבו סביח ואח'

- 1 הנתבעים שהשקיעו במקום את מיטב כספם, כל האנשים שרצו לעשות איתם חוזים כל זה עיכב
- 2 ופגע קשה בנתבעים. הם הגיעו אליהם בטענות שהם צריכים לעשות כל מיני דברים, תיקונים,
- 3 הנתבעים קשובים ורוצים לשמוע ורוצים לשבת ולתקן את הדברים, במידה ויש בעיה. אני בחיים
- 4 לא ראיתי דבר כזה, הנתבע בא אלי ואומר קיבלתי התראה לפני כתב תביעה, אמרתי להם בואו
- 5 נשב, נדבר, אפילו כתובת, חשבון בנק לא מסרו כדי שישלמו.
- 6
- 7 הנתבע 2 : לשאלה אם יש למקום אישור כיבוי אש למקום - בקורונה המקום לא עבד כמעט, היה
- 8 סגר עד תחילת חודש שלישי, יש מישהו שטיפל לנו בכל, חברה גדולה שהביא את כל המסמכים,
- 9 מסרתי אותם למועצה במחלקה שמנהלת אישורים ורישיונות, היה מישהו בשם דותן שמנהל את
- 10 המחלקה שם ברישוי עסקים, מסרתי את כל החומר, הוא התחיל לטפל, הלכתי אליו כמה פעמים,
- 11 עד שיצא משם. הלכתי למועצה כמה פעמים ואמרו שלא יודעים איפה שם את כל הניירת, לא רק
- 12 אתה אלא כל העסקים. הפנו אותי למישהו, אמר לי תיכף יכנס, ישב ויקדם את זה. יש בעיה במועצה
- 13 עצמה – מועצת אבו גוש, יש שם מישהו שמנהל את העסקים, הגשתי את כל החומר, זה היה שנה
- 14 שעברה, הוא משך אותנו הרבה זמן ואחרי זה הוא יצא. הבאתי לו את כל הכל, גם של כיבוי אש,
- 15 הוא אמר לנו מה לעשות ולפי ההנחיות שלו עבדנו. כל מה שאמר עשינו, אמרתי לו אם יש עוד משהו
- 16 תגיד לי, בגלל הבטיחות. אפשר להמציא את כל המסמכים שפנינו.
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30
- 31
- 32



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

28 יולי 2021

תפ"מ 19199-06-21 ממרוד נדל"ן בע"מ נ' אבו סביח ואח'

- 1 הנתבע 2 : לשאלה למה הפריע לבעל הבית הקודם שלא תהיה שם שיפודיה – לא יודע לענות במקומו,
- 2 אבל הבעל הבית הראשון היה אדם טוב, בא, בירך אותנו, אמר כל עוד אתם משלמים כסף, לא
- 3 הגביל אותנו בכלום, אני מוכן שיבוא לדיון, הוא אהב כל מה שעשינו ורצה לעזור.
- 4 אלי כהן היה ח"כ עם שרון, היה שגריר גם, איתו חתמנו והוא היה הבעלים הראשון.
- 5
- 6 ב"כ התובעת : גם התב"ע לא מאפשרת זאת. חייבים לעבוד לפי חוק. אין רישיון קפה, גם לא
- 7 שיפודיה.
- 8
- 9 ב"כ הנתבעים : אף אחד לא ביקש לסגור את המקום, יש לכם תלויות או מכתב להראות לנו? אתם
- 10 יוצרים סכסוך כדי להוציא אותם סתם וחבל.
- 11
- 12 ב"כ התובעת : התב"ע קובעת מה השימושים המותרים.
- 13
- 14 ב"כ הנתבעים : יש למטה אולם אירועים, האם שאלתם את כל השאלות האלה שם?
- 15
- 16 ב"כ התובעת : אנו שואלים את כל השאלות.
- 17 אין בינינו לבין הדיירים למטה סכסוך.
- 18 שנה ראשונה זה 10,000 ₪ כל חודש, אני מפנה לנספח 7. הכונס רושם את המחיר המעודכן, יש
- 19 חישוב.
- 20
- 21 ב"כ הנתבעים : אנו מסכימים לחישוב בתשלום שנה שלישית 12,810 ₪ + מע"מ.
- 22 הם שילמו 25% ככל שהיה סגר וקורונה, אני מציג מסמך.
- 23
- 24 נציג התובעת : אני נכנסתי ב- 14.4.21, ההתחשבות איתי רק מאפריל והלאה.
- 25
- 26 נתבע 2 : אפריל שילמתי למשכיר הקודם.
- 27
- 28 נציג התובעת לאחר שהוזהר כחוק :
- 29 מניסיון אני למעלה מ- 13 שנה מנהל בקבוצת רסקו, מספר מתחמים בארץ, אני מכיר את השוק,
- 30 נוהלי בטיחות זה א.ב. של עסק. העסק הזה מנוהל עם אותם משקיעים כספיים שמר עבד דאג לספח
- 31 אותם אליו, לקחת מהם כסף בלי להתעסק בעסק עצמו. לא ראיתי מנדפים בעסק, נכנסתי לעסק,
- 32 תמיד צריך מסכת של 10 טלפונים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

28 יולי 2021

תפ"מ 21-06-19199 ממרוד נדל"ן בע"מ נ' אבו סביח ואח'

- ב- 2018 ההסכם הראשון שהיה, איברהים עוסק בבניה ואין לו שום ענין באוכל, לא מכיר את התחום, הילדים מנהלים את העסק, בא בחור מחברת חשמל שבא לקרוא שעון, אין שעון, אין מי שמנהל עסק, אין בכלל לבוא לגבות כסף, הוא מסכן את האנשים שנמצאים שם, כיבוי אש התראות על ימין ושמאל, על דעת עצמו ניתק מערכת כיבוי אש. אני לא אחראי בטיחות עליו. כל מי הביוב לרחוב, עד שאני לא טיפלתי בזה והבאתי בעלי מקצוע, זה לא קרה והוא מתחום הבינוי. לא עניין אותו בכלל. יש 3 חברות ביו טכנולוגיות שמתעסקות ברפואה והוא מסכן אותן. יש תושבים והוא מסכן אותם. הוא לא חיבר מערכת לביוב וזה נשפך לרחוב.
- לפני 2018 היה עסק של כיתן – מתפרה. זה לא הייעוד של הנכס הזה. הייעוד זה בית קפה. צריך להתחבר לביוב ולא לגינה ציבורית.
- נתבע 2: אני מכיר את האדם שבנה את העסק, זה מתחם בערך 2,500 מ"ר, אני עשיתי עבודות שם, האתר שהוא מדבר עליו, איפה הביוב, זה יותר מ-15 שנה בבנין הזה, היה חייב לטפל בזה, לא טיפלו וזה נמשך כל הזמן, מביאים בויבית וזהו. לעשות עבודה יסודית, בחיים זה לא נעשה. דיברתי עם זה שלפניו, אני כבעל עסק מה אני צריך לעשות? אני צריך להוציא מהצנרת ולהתחבר בביוב, אבל הביוב עצמו אני לא צריך לטפל כי זה לא שלי אלא שלו, אמרתי שיש בעיה אבל הם מתעלמים. הוא מתעלם במקום לנסות לפתור. כל השכנים יודעים שהם הולכים להוציא אותו. כמו שהוא אמר, השכנים הם משפחה, הוא יודע וכולם יודעים, מחוברים אלי טוב מאוד, לא הלכו לעשות תלונות עלי.
- יש את מערכת האזעקה שהוא מדבר עליה, זה לא במטבח, אלא בצד השני, ביקשתי מהקודמים להוציא את זה, למה בעסק שלי יש לכל הבנין? אני מציג תמונה לבימ"ש, זו מערכת חשמל ענקית של חברת חשמל, הובטח ע"י הבעלים הקודמים שיוציא את כל המערכת משם כי זה מפריע לנו מאוד. הבטיח להוציא זאת משם. אני תמיד רוצה להסתדר, לא רציתי להגיע לפה. זה חשמל וזה הכי מסוכן.
- נציג התובעת: לא משלם חשמל, לא משלם מים, חיבר מים לעסק בלי לשלם מים. ארנונה הוא משלם?
- הנתבע 2: מה זה מעניין אותך אם אני משלם ארנונה? הלכת למחלקת ארנונה לשאול אם אנו משלמים ארנונה? בכלל המקום לא על המפה של המועצה.
- נציג התובעת: ביטוח עשיתי? הוא לא מבטוח. ביקשתי ממך. מים אתה אמור לשלם?



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

28 יולי 2021

תפ"מ 21-06-19199 ממרוד נדל"ן בע"מ נ' אבו סביח ואח'

- 1 הנתבע 2 : חייבים לשלם, אבל חשמל היו צריכים לספק בחניה שחונים, זה לא נעשה. הבחור הראשון
- 2 בא ואמר, אתה תעשה, תעשה תאורה, עד שאנו מעבירים את החשמל הזה מאצלך, אתה לא משלם
- 3 חשמל, במילים האלה הובטח ע"י אלי כהן, הוא והמנהל.
- 4 מה לגבי החשמל שצריכים להעביר? זה מסוכן מאוד. אחרי שמשכירים את המקום ושמים
- 5 מיליונים, מי שהשכיר הראשון הוא צריך להגיד לי. בהסכם לא התחייב, אבל בעל פה התחייב, יש
- 6 דבר כזה, בעל פה זה מילה. החשמל משמש לכל הבניין ולא רק בשבילי. אני לא חייב לתת כל פעם
- 7 מפתח למישהו אצלי בעסק. זה בעניין של כמה עסקים והחשמל משמש את כולם. הארון היה ב-
- 8 2018.
- 9
- 10 ב"כ הנתבעים : אני חושב שצריך לדבר על הדברים האלה ב-4 עיניים.
- 11
- 12 נציג התובעת : אני שכיר בתובעת, אני יודע שלא אצליח לנהל את העסק ולישון טוב כשיש אנשים
- 13 שם ואני מסכן חיי אדם.
- 14
- 15 הנתבע 2 : לפרוש מהעסק לא בתוכניות שלנו בכלל. אנו עובדים במידי על הדברים שחסרים, מחר
- 16 אני עושה טלפונים, עובד לפי הרשימה. יש דברים שתלויים בי ואני עושה, אולי יקח שבוע, יום או
- 17 יומיים לא יודע. מה שכן מידי אני מטפל.
- 18
- 19 נציג התובעת : הם לא מתעסקים במהות העסק, זה אמור להיות בית קפה.
- 20 מהמועצה פנו אליי בענין התקנת שלט לא תקין. יש שם עסקים שיש להם רישוי עסקים תקין.
- 21
- 22 הנתבע 2 : אם אני מביא אותם ונותנים דברים שאני צריך לעשות, מסמך, לפי זה אני מקבל רישיון,
- 23 אם להם לא אכפת להם.
- 24
- 25 נציג התובעת : שיביא אישור מהמינהל, אם אתה מפעיל מסעדה לא כדין, אני העברין מול המינהל.
- 26
- 27 הנתבע 2 : מה קשור מינהל?
- 28
- 29 ב"כ התובעת : כתוב לא שיפודייה. פנו אלינו במכתב. קיבלנו את זה רק לאחרונה את ההתראה
- 30 מהמינהל, ולכן לא צירפנו זאת לכתב התביעה. מדובר בהסכם שכירות, לא סתם הדגישו בקו
- 31 תחתון, יש מחשבה מאחורי הדברים. זה הסכם רציני וחשבו עליו המון. התביעה לא מאפשרת
- 32 שיפודיה אבל מאפשרת בית קפה. אנו מציגים את המכתב. הגיע פקח מטעם המינהל.
- 33



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

28 יולי 2021

תפ"מ 21-06-19199 ממרוד נדל"ן בע"מ נ' אבו סביח ואח'

1 נציג התובעת: כמו שהגיע פקח בעניין הביוב והוא פנה אליי.

2

3 ב"כ התובעת: יש עסקת העברת בעלות מהמפרק אלינו. זה הגיע אחרי התביעה.

4

5 הנתבע: אני אשם שהוא הגיע?

6

7 (לאחר הפסקה)

8

9

ב"כ הצדדים:

10 הגענו להסכמה לפיה יינתן צו פינוי מותנה כדלקמן:

11 1. תוך 30 יום יביאו הנתבעים את אישור הרשות המקומית להפעלת העסק כולל אישור לשלט
12 ו"לסגירת החורף".

13 2. תוך 60 יום יביאו הנתבעים אישור על הגשת בקשה לשימוש חורג מהרשות המקומית.

14 3. התובעת מבקשת כי הנתבעים יסדירו את השימוש החורג גם מול רשות מקרקעי ישראל.

15 4. תוך 90 יום יביאו הנתבעים ערבות בנקאית אוטונומית בהתאם להסכם על שם התובעת
16 חברת ממרוד נדל"ן בע"מ כאשר סכום הערבות 30,000 ש"ח.

17 5. תוך 15 ימים ימסרו הנתבעים אישור ביטוח.

18 6. תוך 24 שעות ישלמו הנתבעים חשמל לפי מונה שיוקן על ידי המשכיר.

19 7. תוך 15 ימים יציגו הנתבעים אישור חיבור מערכת המים לחברת הגיחון.

20 8. תוך 15 ימים יציגו הנתבעים אישור על הסדרת נושא הארנונה.

21 9. תשלום בגין חוב עבר, מאי, יוני, יולי 2021 הינו בסך של 38,430 ש"ח בצירוף מע"מ ישולם

22 במועדים הבאים: 15.9, 15.10 ו-15.11. דמי השכירות החל מחודש אוגוסט 21 ישולמו

23 כסדרם בהמחאות שיימסרו לתובעת ותוך 7 ימים. 12,810 ₪ + מע"מ כל תשלום בכל 20

24 לחודש.

25 10. לא יעמדו הנתבעים באילו מהתנאים שנקבעו בהסדר זה ייכנס לתוקפו צו פינוי מידי.

26 איחור של עד 10 ימים בקיום תנאי מתנאי ההסדר שלא תוקן, לא תחשב להפרה.

27

28 מבוקש ליתן להסכם הפשרה תוקף של פסק דין.

29

30

31

32

33

34



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

28 יולי 2021

תפ"מ 19199-06-21 ממרוד נדל"ן בע"מ נ' אבו סביח ואח'

פסק דין

1
2
3
4
5
6
7
8
9

מברכת את הצדדים על הגעתם להבנות.
נותנת תוקף של פסק דין להסכם הפשרה שבין הצדדים.

ניתן והודע היום י"ט אב תשפ"א, 28/07/2021 במעמד הנוכחים.

טל פישמן לוי, שופטת

10
11
12
13
14

ניתנה והודעה היום י"ט אב תשפ"א, 28/07/2021 במעמד הנוכחים.

טל פישמן לוי, שופטת

15
16
17
18
19
20
21

הוקלד על ידי שושי שפר