

## בית משפט השלום בראשון לציון

ה"פ 10-04-5564 רונליס בע"מ נ' סובוטקה ואח'  
**תא"ח 10-11-27270 סובוטקה ואח' נ' רונליס בע"מ**

בפני כב' השופט אורן שוורץ

המבקשת

רונליס בע"מ

על ידי ב"כ עו"ד גריסרו אליעזר

(נתבעת בתא"ח 10-11-27270)

נגד

המשיבים

1. רוני סובוטקה, עו"ד

2. דפנה אהרוני פארן

(תובעים בתא"ח 10-11-27270)

3. י.ר.א.ד. השקעות ואחזקות בע"מ

4. גיא (א.י.ג.) - חברה למימון, סחר והשקעות בע"מ

5. חומסקי עדלי ושות', עורכי דין

6. נציגות הבית המשותף דרך המכבים 46, ראשון לציון

(תובעת מס' 6 בתא"ח 10-11-27270)

על ידי ב"כ עו"ד רוני סובוטקה ועו"ד רחל רייפר פלח

## פסק דין

### הרקע לתביעה:

1. עניינה של שתי התביעות שלפניי בסכסוך שנפל בין מפעילת אולם אירועים (להלן: "רונליס") לבין בעלי הזכויות בנכס המקרקעין בו מצוי אולם האירועים. במסגרת סכסוך זה, שתי תביעות נשמעות לפניי במאוחד:
- א. ה"פ 10-04-5564 – רונליס נקטה תובענה זו כנגד בעלי הזכויות בנכס לפיה יוצהר כי על בעלי הנכס לשלם את היטל ההשבחה הרובץ על הנכס וכי היעדר התשלום מהווה הפרה של הסכם השכירות.
- ב. תא"ח 10-11-27270 – בעלי הזכויות בנכס ונציגות הבית המשותף נקטו בהליך זה במסגרתו עתרו לסילוק ידה של רונליס מהמושכר וחילופין פינוייה מחלקים הימנו (חזית הנכס בו הוצבה פרגולה, מסדרון שנעשה בו שימוש על ידי רונליס וכן סילוק שלט שהוצב על הגג). הטעם לעתירה לסילוק ידה של רונליס מהנכס הוא הפרת הסכם השכירות ופלישה לשטחים משותפים בבניין.

**עיקר טענות רוניס:**

2. בתאריך 9.5.07 נכרת הסכם שכירות בין מר מימון, מנהל ובעלת השליטה ברוניס, לבין הבעלים הקודם של הבניין המצוי ברחוב דרך המכבים 46 ראשון לציון גוש 3942 חלקה 18 (להלן: "הבניין"). במסגרת הסכם השכירות הושכר לרוניס שטח של כ- 450 מ"ר למטרת הפעלת עסק של אולם שמחות (להלן: "הנכס"). תקופת השכירות החלה בתאריך 15.5.07 ועד לתאריך 14.5.11, עם שלוש תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת. בתאריך 7.7.07 נחתמה תוספת להסכם על פיו באה רוניס בנעלי מר מימון כשוכרת הנכס (להלן: "התוספת").
3. מאוחר יותר, בתאריך 18.12.07 המשיבים רכשו את הזכויות בנכס מאת הבעלים הקודם ובאו בנעליו של המשכיר.
4. בעלי הזכויות החדשים בנכס לא נשאו בהיטל ההשבחה שחל על הנכס, בגין שינוי ייעוד. כתוצאה מכך, נמנע מרוניס לקבל רישיון עסק מהרשות המקומית. הואיל ורוניס הסתמכה על יכולת המושכר לשמש למטרת אולם אירועים, יש בהכשלתה של רוניס בקבלת רישיון עסק כדי הפרת הסכם השכירות על ידי המשיבים, בעלי הזכויות בבניין.
5. לעניין טענות בעלי הזכויות בבניין כאילו רוניס הפרה את הסכם השכירות נטען כדלקמן:
- א. השימוש במסדרון והצבת בלוני הגז בצמוד לאולם הוסדרו במפורש בתוספת.
- ב. הפרגולה בחזית הבניין הוסדרה במסגרת הסכם פשרה שקיבל תוקף פסק דין.
- ג. לנוכח אי תשלום היטל ההשבחה על ידי המשיבים ומחשש כי תשלום זה לא ישולם, שילמה רוניס את דמי השכירות מידי חודש בחודשו.
- ד. רוניס רכשה פוליסת ביטוח ואף הוסיפה את המשיבים כמוטבים בפוליסה.
6. בנסיבות אלה רוניס לא הפרה את הסכם השכירות ויש לדחות את התביעה כנגדה.

**טענות בעלי הזכויות בבניין ונציגות הבית המשותף:**

7. הזכויות בבניין נרכשו בתאריך 18.12.07. על פי הסכם הרכישה, נקבע שהיטל ההשבחה ישולם על ידי המוכר (הבעלים הקודם של הבניין). למרות שהוחזקו כספי נאמנות על ידי ב"כ המוכר, אלה לא שימשו לייעודם. בינתיים נקלעה החברה המוכרת להליכי פירוק. עם מתן צו הפירוק פנו המשיבים אל בית המשפט של הפירוק בבקשה למתן הוראות, באשר לתשלום היטל ההשבחה.
8. לאחר תחילת ההליכים, נתקבלה החלטת בית המשפט של הפירוק, על פיה על המשיבים לשאת בהיטל ההשבחה. משכך, במהלך חודש דצמבר 2010 הסדירו המשיבים את תשלום היטל ההשבחה.
9. אי מתן רישיון עסק לרונלס אינו קשור להיטל ההשבחה אלא לאי עמידתה של רונלס בדרישות הרשויות.
10. רונלס מפירה את הסכם השכירות כדלקמן:
- א. מחזיקה ב- 90 מ"ר של השטח המשותף בבניין המצוי בחזית ומשמש אותה לפרגולה לשימושה הבלעדי.
- ב. מחזיקה במסדרון שהינו שטח משותף בבניין.
- ג. הציבה שלט על גג הבניין בלא קבלת הסכמת הנציגות.
- ד. התקינה מתקן גז בחזית הבניין.
- ה. יצירת מטרדי ריח קשים לדיירי הבניין, כתוצאה מתקלות במפריד שומנים.
- ו. נזילת מים ממקררי רונלס.
- ז. אי עריכת ביטוח "כל הסיכונים" למבנה.
11. לנוכח הפרות אלה עתרו המשיבים לסילוק ידה של רונלס מהמושכר ולחילופין לסילוק ידה מהמסדרון, פינוי הפרגולה והסרת השלט שהוצב בגג הבניין.
12. בדיון שנערך לפני העידו:
- מצד רונלס - מר רונן מימון, מנהל ובעל השליטה ברונלס ומר אדיר יצחק יועץ לרונלס בתחום בטיחות מזון ותברואה.
- מצד המשיבים - עו"ד רוני סובוטקה, מר שלומי שריג יו"ר נציגות הבית המשותף, מר דני מרון, מנהל אגף רישוי ופיקוח על עסקים בעיריית ראשון לציון, מר צבי דיקר, רכז איכות הסביבה בעיריית ראשון לציון.

**דיון והכרעה:**

תשלום היטל ההשבחה:

13. לטענת רונלס יש באי תשלום חוב היטל ההשבחה על ידי בעלי הזכויות בבניין כדי הפרת הסכם השכירות, שכן כתוצאה מאי התשלום לא עלה בידה לקדם את קבלת רישיון העסק.
14. עמדת בעלי הזכויות בבניין בהקשר זה היתה שהיטל ההשבחה לא שולם עקב מחלוקת עם הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון. לנוכח מחלוקת זו, אשר התבררה לפני בית המשפט המחוזי בירושלים, המתינו בעלי הזכויות בבנין להכרעת בית המשפט באשר לחובת התשלום. בסמוך לאחר הכרעת בית המשפט במחלוקת, בוצע התשלום. עוד הוסיפו בעלי הזכויות בנכס שאי קבלת רישיון העסק אינה תוצאה של תשלום היטל ההשבחה אלא של אי קיום דרישות הרשויות.
15. על פי הסכם השכירות באשר לנכס, החובה לשאת בתשלום היטל ההשבחה לא הוטלה על רונלס. בנסיבות אלה ובהתחשב בכך שמדובר בתשלום החל על המקרקעין בגין תוכנית משביחה, הרי שעל בעלי הזכויות החובה לשאת בתשלומים אלה. בנסיבות אלה, אינני רואה בכך שרונלס שילמה את דמי השכירות לבעלי הזכויות בבניין מידי חודש כדי הפרה של הסכם השכירות. כל עוד לא שולם היטל ההשבחה היתה רשאית רונלס להתנהל בזהירות ולבחון את צעדיה מעת לעת עד שתוסדר המחלוקת בין בעלי הזכויות בבניין לבין הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון.
16. בתאריך 9.11.2010 קבע בית המשפט המחוזי בירושלים את חובת בעלי הזכויות בנכס לשאת בתשלום היטל ההשבחה הנדרש על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון [ההחלטה סומנה כמוצג ת/4]. בתאריך 26.12.2010 הודיעו בעלי הזכויות שהוסדר תשלום היטל ההשבחה. הגם שהיטל ההשבחה שולם, עמדה רונלס על טענתה שאי תשלום היטל ההשבחה מהווה הפרה של הסכם השכירות.
17. אינני סבור שיש בכך שבעלי הזכויות המתינו עד להסדרת המחלוקת עם הוועדה המקומית באשר לחובת התשלום כדי הפרת הסכם השכירות. דרישתם של בעלי הזכויות בבניין להמתין עד להכרעת בית המשפט במחלוקת עם הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון, הינה דרישה לגיטימית. היטל ההשבחה שולם בתוך פרק זמן קצר יחסית מהמועד בו נקבע בבית המשפט כי חובת תשלום היטל ההשבחה חלה על בעלי הזכויות בנכס. נסיבות אלה אינן עולות כדי הפרת הסכם השכירות.

18. זאת ועוד. התרשמתי שהעיכובים בקבלת רישיון העסק אינם תוצאה של אי תשלום היטל ההשבחה. על פי תעודת עובד ציבור של מר דני מרון, מנהל אגף רישוי ופיקוח על עסקים בעיריית ראשון לציון, רישיון העסק לא ניתן לרונלס מהטעמים הבאים:
- א. היעדד אישור משרד הבריאות.
  - ב. היעדד אישור שירותי כבאות.
  - ג. היעדד אישור משטרת ישראל.
  - ד. היעדד אישור מינהל להנדסה בעיריית ראשון לציון.
19. מר מרון זומן להיחקר על תעודת עובד הציבור שמסר, ואישר בעדותו שכבר בשנת 2008 הוגשה הבקשה לרישיון עסק מצד רונלס. כבר אז נדרשו אישור כבאות, אישור משרד הבריאות, אישור המשטרה. בין יתר הדרישות נדרש גם אישור מינהל ההנדסה בעיריית ראשון לציון [פרוי' עמ' 7, ש' 6-3].
20. מר מרון אישר בעדותו שאישור מינהל ההנדסה התעכב עקב אי תשלום היטל השבחה. יחד עם זאת, התברר שעד למועד עדותו לפניי טרם הוסדר האישור ממשרד הבריאות וטרם הוסדר נושא "סגירת החורף" (ככל הנראה מדובר בשימוש שנעשה בפרגולה המצויה בחצר הבנין).
21. העולה מעדותו של מר מרון, שקיימות דרישות נוספות של הרשויות שטרם מולאו. משכך, ברי שאין קשר סיבתי בין העיכוב בתשלום היטל ההשבחה לבין העיכוב בהשלמת הליכי רישוי העסקים.
22. סיכומו של דבר - אני קובע שהמשיבים לא הפרו את הסכם השכירות. אף אם חל עיכוב מסוים בתשלום היטל ההשבחה, עקב ההתדיינות בין המשיבים לבין הוועדה המקומית לתכנון ובניה, ראשון לציון, הרי שעם מתן ההחלטה על ידי בית המשפט, שולם היטל ההשבחה. אני קובע שלרונלס לא נגרם נזק כתוצאה מהעיכוב בתשלום היטל ההשבחה, שכן ממילא היא טרם מילאה את מלוא הדרישות לקבלת רישיון העסק, עד מועד תשלום היטל ההשבחה. על כן, דין התובענה בתיק ה"פ 5564-04-10, להידחות.

#### האם הופר הסכם השכירות על ידי רונלס:

23. לטענת המשיבים, רונלס מפרה את הסכם השכירות, בכך שפלשה לשטחים לא לה, אינה מקיימת הוראות מהסכם השכירות, ואף גורמת למטרדים שונים בבניין. נבחן טענות אלה להלן;

**א. השימוש והחזקה בפרגולה שמצויה בחזית הבניין:**

על פי עדותו של מר מימון כבר בעת שכירת הנכס ניתנה הסכמה שבעל פה על ידי בא כוח הבעלים הקודמים של הבנין לעשיית שימוש בפרגולה המצויה בחזית הבנין [פרוי' עמ' 10, ש' 5-6]. מכל מקום, אף אם היו מחלוקות לענין השימוש בפרגולה, אלה באו לסיומם מכוח הסכם פשרה שנערך במסגרת **ת.א. (ראשון לציון) 3610/08**. תביעה זו נמחקה לבקשת הצדדים בתאריך 13.5.2009 וזאת לאחר שחתמו על הסכם הפשרה. במסגרת הסכם הפשרה נקבע כהאי לישנא:

**"התובעים מאשרים בזאת את הסכמתם שניתנה לבניית הפרגולה, אולם מובהר בזאת כי על הנתבעים להשיג את כל האישורים הנדרשים לבניין הפרגולה, לרבות היתר בניה כדין ואישור הנציגות הבית המשותף".**

[נספח י"א לתביעה]

העולה מהאמור לעיל שבעלי הזכויות בבנין נתנו את הסכמתם לשימוש שעושה רונלס בפרגולה. משכך, אין בשימוש זה כדי להוות הפרה של הסכם השכירות. הואיל וניתנה הסכמת בעלי הזכויות בנכס להצבת הפרגולה, אינני רואה כיצד נציגות הבית המשותף רשאית להתערב בהשכרה של זכויות שנעשות על דעת בעלי הזכויות בבנין. מה גם שעלה בחקירתו הנגדית של עו"ד סובוטקה, מי שהיה צד לאותן הסכמות, שהוא חבר בנציגות הבית המשותף.

**ב. השימוש והחזקה במסדרון:**

לטענת בעלי הזכויות, עושה רונלס שימוש במסדרון המצוי בשטח משותף. מר מימון בחקירתו הנגדית ציין שהשימוש במסדרון נעשה בהסכמת נציגי הבעלים הקודמים של הבנין [פרוי' עמ' 11 ש' 23-28]. לחיזוק גרסתו צירף מר מימון את נספח ב-2 לכתב ההגנה. העולה מנספח ב-2 הוא שניתנה הסכמה מפורשת לשימוש שעושה רונלס במסדרון: איזור המסדרון מסומן בחץ כאשר מתחת לחץ מופיעה חתימתו של נציג הבעלים הקודמים של הבנין. גם עו"ד סובוטקה אישר בחקירתו הנגדית שהשטח מסומן בתשריט ב-2 הוא המסדרון שבמחלוקת [פרוי' עמ' 18, ש' 1-3]. בנסיבות אלה, אני קובע שהשימוש שעושה רונלס במסדרון הינו שימוש שנתקבלה הסכמה מפורשת בכתב של הבעלים הקודמים של הנכס. המשיבים מחויבים אף הם לאותן הסכמות, שכן באו בנעליהם של הבעלים הקודמים. על כן, אני קובע שהשימוש במסדרון אינו מהווה הפרה של הסכם השכירות.

**ג. הצבת שלט על גג הבנין:**

לטענת המשיבים, רונלס הציבה שלט שלא כדין. רונלס טענה שהשלט הוצב בהסכמה. לחיזוק גרסה זו, הוצג הסכם אשר נחתם בין היתר על ידי שריג נכסים בע"מ ורונלס. במסגרת הסכם זה, ניתנה לרונלס רשות להציב את השלט על הגג כאשר במקרה בו שריג בע"מ תבקש לעשות שימוש אף היא בשלטים לצרכיה, תזיז רונלס על חשבונה את השלט [נספח ב-3 לכתב ההגנה].

מר שריג אישר את נוסח ההסכם וכן אישר שהוא זה שחתם על ההסכם מצד שריג בע"מ [פרוי' עמ' 13, ש' 24-27]. למרות שהשלט הוצב לכאורה בהסכמתה של שריג בע"מ, הדבר לא נזכר כלל בתצהירו של מר שריג [סעיף 11 לנ/4]. רק בחקירתו הנגדית העלה מר שריג טענה כאילו ההסכם בעניין השלט נערך תחת חשש ממריבה פיזית בין מתקיני השלט מצד רונלס לבין אנשיה של שריג בע"מ. אלא, שגירסה זו לא מצאה את ביטויה בתצהיר ואני רואה בה עדות כבושה בעלת משקל נמוך.

מכל מקום, דבר לא מנע ממר שריג או מנציגיו, להודיע, לאחר פרק זמן קצר, על רצונם כי השלט של רונלס יוזז. יתר על כן, מעדותו של מר שריג עולה שחברתו כבר אינה מפעילה את עסקיה בבניין והאולם ששימש אותה הושכר לצדדים שלישיים. בנסיבות אלה, אני סבור שהשלט של רונלס הוצב בהסכמה. במסגרת הוראות הסכם השכירות אין איסור על הצבת שלטים ואף לא התרשמתי שהשלט שמוצב על גג הבנין גורע מזכויותיהם של בעלי עסקים אחרים בבניין. על כן, אני קובע שאין בהצבת השלט כדי להוות הפרה של הסכם השכירות ואף אין בו כדי להוות שימוש לא סביר בשטח המשותף.

#### הצבת מתקני גז:

.ד

לטענת המשיבים, רונלס הציבה מתקני גז בחזית הבניין, תוך סיכון חיי אדם והפרה של סעיפים 18 ו-26.1 להסכם השכירות. מר שריג העיד לפניי בהקשר זה, שבלוני הגז נמצאים בתוך ארון מתכת אפור [נספח ו' 3 לכתב ההגנה] ויש בכך כדי סיכון בטיחותי של ממש.

בהקשר זה, הציגה רונלס אישור של מכון התקנים אשר בחן את מערכת מיכלי הגז בהם עושה רונלס שימוש ומצא אותה עומדת בדרישות התקן הישראלי [נספח ח-7 עד ח-9 למוצגי רונלס שצורפו לכתב הגנה]. כן הפנתה רונלס לאישור ביקורת קצין כיבוי אש שבוצעה בבית העסק ואישור של פגז ראשוניים בע"מ אשר ממנה עולה שרונלס עושה שימוש במערכת גז תקינה. בנסיבות אלה, לא שוכנעתי שיש בהצבת מתקני הגז כדי יצירת סיכון בטיחותי. נהפוך הוא, עולה מהמסמכים שהציגה רונלס כי נתקבלו האישורים של הגורמים המקצועיים לתקינות מערכת הגז בה נעשה שימוש.

לענין הפרת הסכם השכירות, גם כאן שגו המשיבים שייחסו לרונלס הפרה של הסכם השכירות. על פי התוספת להסכם השכירות ניתנה הסכמה מפורשת מצד הבעלים הקודמים של הבנין. וכך נקבע בתוספת:

**"אין למשכיר התנגדות כי בלוני הגז של המושכר יונחו בצמוד למושכר אך לא בחזית הבנין וזאת בעלות של 4,000 ₪ שיחולו על המשכיר כנגד חשבונית מס כדין".**

[סעיף 6 לנספח ב-1 לכתב ההגנה]

על פי התמונות שצורפו לכתב ההגנה ניתן להבחין שמיכלי הגז לא הוצגו בחזית הבנין אלא בצמוד לאחד מקירות הבנין המצויים בצידו. על כן, אין במיקום מיכלי הגז כדי הפרת הסכם השכירות.

**ה. נזילת מים ממקררי רונלס:**

לטענת המשיבים קיימת נזילה מהנכס לכיוון החניון. לטענת המשיבים, נערכה בדיקת מומחה ממנה עולה שמקור הנזילה בבית העסק של רונלס. אלא, שהבדיקה עליה הסתמכו המשיבים לא הוצגה לפניי במסגרת ההליך. יתר על כן, ההפניה בכתב התביעה הינה אך אל מכתב תלונה מבעלי נכס שכן. גם העדים מצד המשיבים לא הוכיחו לפניי שמקור הנזילה הינו בבית העסק של רונלס. כך, מר שריג ציין שהוא בדעה שהנזילות מקורן מבית העסק של רונלס, אולם פרט לאמירה כללית לא הוצגה כל אסמכתא לקביעה זו [פרו' עמ' 15, ש' 13]. בנסיבות אלה ולאור הכחשתה של רונלס שמקור הנזילה הוא ממתקניה [סעיפים 34-36 לתצהירו של מר מימון], אני קובע שהמשיבים לא הוכיחו שמקור הנזילה הוא ברונלס ועל כן אני דוחה טענה זו.

**ו. עריכת ביטוח "כל הסיכונים":**

מכוח הסכם הפשרה שנערך במסגרת [ת.א. 3610/08](#), התחייבה רונלס להמציא לידי המשיבים פוליסת ביטוח כנגד סיכונים צד ג' בסכום של 1,500,000 ₪ וכן פוליסת ביטוח מבנה כנגד כל נזק העלול להיגרם למבנה המושכר בסכום השווה ל- 500,000 דולר [סעיף 4 להסכם הפשרה]. מר מימון בתצהירו אישר שרונלס רכשה פוליסת ביטוח ואף הוסיפה את בעלי הזכויות בבנין כמוטבים בפוליסה. למרות שבכך יצאה רונלס ידי חובתה, היא נדרשה לערוך בנוסף גם פוליסת ביטוח מבנה, אסונות טבע וכוח עליון שעליהם לא התחייבה. לחיזוק גרסתו צירף מר מימון את הרשימה לביטוח (מפרט) של הפוליסה [נספח ז' למוצגי רונלס - צורפו לכתב ההגנה].

משנחקר עו"ד סובוטקה בהקשר לפוליסת הביטוח, הוא אישר את המנגנון שנקבע בהסכם הפשרה, על פיו רק לאחר מילוי התחייבויותיה של רונלס על פי הסכם הפשרה, נמחקה התביעה בת.א. [3610/08](#) [פרו' עמ' 17 ש' 3-5]. בהמשך עדותו אישר עו"ד



סובוטקה שהתביעה לא היתה נמחקת אלמלא רונלס קיימה את חלקה בהסכם הפשרה [פרוי' עמ' 17, ש' 8]. בנסיבות אלה, עולה שרונלס אכן ביצעה את הנדרש ממנה באשר לעריכת הביטוח.

בתצהירו אישר מר מימון שאף שרונלס אינה מחויבת בכך, הרי היא מוכנה לשאת בחלקה בעלות ביטוח המבנה המורחב [סעיף 39 לתצהירו של מר מימון - ת/3]. עדות לכך מצויה במכתב ב"כ רונלס מיום 9.11.09 [נספח י"א לכתב התביעה]. לאור הצהרתו של מר מימון ובהתחשב בנכונותה של רונלס לשאת בחלקה היחסי מעלות ביטוח המבנה המורחב, ומאחר ששוכנעתי כי רונלס ערכה ביטוח כנדרש ממנה, אני דוחה את טענת המשיבים להפרת הסכם השכירות.

#### ז. מטרדי ריח:

לטענת המשיבים, קיימים מטרדי ריח כתוצאה מפעילותה של רונלס בנכס. במסגרת הדיונים שנערכו לפני התברר שהטענה ממוקדת בעיקר לגבי פעילותו של מפריד שומנים המצוי בחניון התת קרקעי של הבנין. בהקשר זה ציינו המשיבים שמפריד השומנים אינו פועל כנדרש ומעת לעת נוצרו מטרדי ריח ונזילות ממנו. להוכחת טענה זו, העיד לפניי מר צבי דיקר - רכז משאבי אוויר רעש וקרינה במינהל איכות הסביבה בעיריית ראשון לציון.

על פי מכתבו של מר דיקר מיום 24.3.2011 (אשר הוגש במסגרת בקשה להוספת ראייה), עולה שמפריד השומן גורם למטרדי ריחות קשים ובתוך החניון מורגשים ריחות ביוב [ת/6]. בעדותו לפניי אישר מר דיקר שבחודש מרץ 2011, כאשר הגיע לעריכת ביקורת, נוכח בריחות בחניון [פרוי' עמ' 21, ש' 17].

בעקבות הביקורת שנערכה פעלה רונלס לתיקון המעוות. כך, על פי חוות דעתו של מר אדיר יצחק, אשר נשכר על ידי רונלס כמומחה בתחום בטיחות המזון והתברואה, הותקן מפוח חדש במערכת המנדוף במטבח וכן בוצעה פעולת תחזוקה יסודית במנדפים עצמם מעל אזורי הבישול. בנוסף, בוצעה בדיקה של מפריד השומנים שמצוי בחניון. במסגרת הבדיקה הוסבר למר מימון כי יש צורך להקפיד שהמכסים של מפריד השומנים יהיו סגורים כל העת למניעת ריחות [נ/9, נ/8].

בעדותו לפניי, אישר מר דיקר שבביקורת נוספת שערך באמצע חודש מאי 2011, לא הורגשו ריחות הן באיזור המטבח והן בחניון התת קרקעי [פרוי' עמ' 23 ש' 15; פרוי' עמ' 25 ש' 21-15]. כן עולה מעדותו של מר דיקר שגם התקלות במפוח תוקנו, במובן זה שהותקן מפוח חדש.

בנסיבות אלה, התרשמתי שהליקויים שנוצרו מפעילותה של רונלס בנכס תוקנו ולעת הזו אין מטרדי ריח מהמטבח או ממפריד השומנים שנמצא בחניון. משפעלה רונלס לתיקון

הליקויים, לא עומדת לבעלי הנכס הזכות לביטול ההסכם וממילא לא עומדת להם הזכות לעתור לסילוק ידה מהנכס.

24. סיכומו של דבר - אני דוחה את התביעה לפינוי המושכר.

25. לא מצאתי ממש ביתרת טענות הצדדים והן נידחות.

26. סוף דבר :

התובענה בה [פ. 5564-04-10](#) נדחית.

התביעה בתא"ח [27270-11-10](#) נדחית.

לנוכח התוצאה אליה הגעתי, יישא כל צד בהוצאותיו.

**ניתן היום, כ"ז חשון תשע"ב, 24 נובמבר 2011, בהעדר הצדדים.**

אורך שוורץ 54678313/-

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)