



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 67123-05-20 זנה ואח' נ' מפעלי תחנות בע"מ

בפני כבוד השופט רמי אמיר

המערערים

1. אלי זנה
 2. ענת זנה
 3. אבנר זנה
 4. א.ז. אבנט בע"מ
- ע"י ב"כ עו"ד אוריאל ברששת

נגד

המשיבה

מפעלי תחנות בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד מיכל ירום

פסק דין

1. לפניי ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בפתח תקווה (כב' השופטת קראוס) מיום
2 18.2.2020 בתיקים מאוחדים תא"ק 61531-07-17 ות"א 18464-10-17.
3 בתיק הראשון מבין השניים תבעה המשיבה את המערערים 1-3. בתיק השני תבעו
4 המערערים 1 ו-4 את המשיבה.
5 בסופו של דבר דחה בית משפט קמא את התביעה השנייה, וקיבל את התביעה הראשונה
6 במלואה, כך שחייב את המערערים 1-3 ביחד ולחוד בתשלומי שכר דירה (כולל ריבית
7 פיגורים) בסך 129,992 ₪, בפיצוי מוסכם בסך 76,548 ₪, ובשכ"ט עו"ד בסך 10,000 ₪
8 בתוספת מע"מ.
9
10 2. בלב הדברים עומד סכסוך שעניינו שכירת חנות של המשיבה על ידי המערער 1 לצורכי ניהול
11 עסק של חנות תכשיטים.
12 מלכתחילה שכר את החנות המערער 1, כאשר המערערים 2-3 (גרושתו ואחיו) ערבו לו,
13 וזאת בחוזה שבין המערער 1 לבין המשיבה (להלן: "החוזה האיש"י).
14 בהמשך הייתה אמורה המערערת 4, חברה בשליטתו ובניהולו של המערער 1, לשכור את
15 החנות במקומו של המערער 1, וכאשר המערערים 2-3 היו אמורים לערוב למערערת 4, כך
16 לפי חוזה בין המערערת 4 (באמצעות המערער 1) לבין המשיבה (להלן: "חוזה החברה").
17 בשלב מסוים עזב המערער 1 את החנות, בטענות מטענות שונות לעניין אי-התאמה עקב
18 מפגעי ריח נטענים.
19 הצדדים נחלקו לעניין תוקף החוזים והנובע מכך, ולעניין מפגעי הריח הנטענים. הוחלפו
20 תכתובות, ובהן דרישות לביטול או עמידה על תוקף של מי מהחוזים, וכן דרישות לתשלומי
21 פיצויים, השבה וקיום, לפי העניין.
22 משלא באו הצדדים לעמק השווה, הוגשו שתי התביעות נושא פסק הדין.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 67123-05-20 זנה ואח' נ' מפעלי תחנות בע"מ

3. בית משפט קמא דן בשתי התביעות, קבע כי החוזה היחידי שנכרת והיה בתוקף הוא החוזה האישי, בערבות המערערים 3-2; כי החוזה האישי לא הופקע על ידי חוזה החברה, משום שזה כלל לא השתכלל בשל אי המצאת ביטחונות, וביניהם ערבות המערערים 3-2; כי לא הייתה כל אי-התאמה ולא הייתה כל הפרה ולא היו כל מצגי שווא והטעיה מצד המשיבה ביחס לחוזה האישי, ולכן הוא נותר בתוקף ואין לבטלו; כי המערער 1 הפר את החוזה האישי באי-תשלום שכר דירה; וכי לכן חייבים המערערים 3-1 (המערער 1 כחייב ראשי והמערערים 3-2 כערבים) בתשלום שכר הדירה ובתשלום פיצוי מוסכם מראש. כפועל יוצא מכך אף נדחתה תביעת ההשבה והפיצויים של המערער 1 ושל המערערת 4, משום שלא היו כל הטעיה, מצג שווא, אי-התאמה והפרה מצד המשיבה, והחוזה לא בוטל.

4. מלכתחילה הוגש ערעור של המערערים בהתייחס לשני עניינים: ראשית, לעצם החיוב האישי של המערערים 3-1 – וזאת מהטעם הנטען שהחוזה האישי פקע משנעשה חוזה החברה, ושהמערערים 3-2 ערבו למערער 1 ובגדר החוזה האישי בלבד, ולא ערבו למערערת 4 בגדר חוזה החברה. הפועל היוצא מכך הוא, שצריך היה לדחות את תביעת המשיבה, משום שהוגשה נגד המערערים 3-1 בלבד, בעוד שהחיוב היה צריך להיות של המערערת 4; ואילו את המערערת 4 לא ניתן היה לחייב, משום שהיא לא נתבעה. שנית, בהתייחס לעניין ההפרה, מצגי השווא וההטעיה מצד המשיבה – וזאת לנוכח מפגעי הריח ואי התאמת החנות בשל כך למטרה המוצהרת של ניהול חנות תכשיטים. הפועל היוצא מטענה זו הוא, שצריך היה לדחות כל תביעה של המשיבה, אפילו אם הייתה יריבות עם מי מהמערערים הנתבעים; וצריך היה לקבל את התביעה השנייה, של המערער 1 ושל המערערת 4, להשבת כספים ולפיצויים עקב ההפרות, מצגי השווא וההטעיה מצידה של המשיבה, ועקב ביטול החוזה בהתאם לכך. כבר בשלב זה אציין, כי לכאורה קיימת סתירה מובנית בין שתי הטענות – כיצד יכול המערער 1 לתבוע פיצויים בשל הפרת חוזה או בשל הטעיה ומצגי שווא בכריתתו, אם בסופו של דבר הוחלף החוזה האישי שלו בחוזה החברה של המערערת 4, כך שאין עוד יריבות חוזית או יריבות הקשורה לחוזה בין המשיבה לבין המערער 1? אלא שקושיה זו לא נותרה עוד לפתח, משום שבתחילת הדיון בערעור ביקש ב"כ המערערים לצמצם את ערעורו. ב"כ המערערים הודיע, כי אינו עומד עוד על הטענה השנייה לאי-התאמה וכל הגורם לכך והנובע מכך, והשלים בכך בין היתר עם דחיית התביעה של המערערים 1 ו-4. בהקשר לכך אציין, כי טוב עשה ב"כ המערערים, משום שפסק הדין בסוגיה זו היה מבוסס על ממצאי עובדה ומהימנות, שאין זה מדרכה של ערכאת הערעור להתערב בהם. ב"כ המערערים הבהיר, כי הערעור יעמוד אך ורק על שאלת היריבות החוזית עם המערערים 3-1, כחייב ראשי וכערבים (בהתאמה), וזאת בשל פקיעת החוזה האישי של המערער 1 וערבותם של המערערים 3-2, עם עשיית חוזה החברה בין המשיבה לבין המערערת 4.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 67123-05-20 זנה ואח' נ' מפעלי תחנות בע"מ

5. בית משפט קמא התייחס לעניין היריבות החוזית וקבע כממצא, כי חוזה החברה עם המערערת 4 כלל "לא השתכלל", משום שהמערערת 4 לא השלימה את הנדרש לצורך עשייתו, קרי את המצאת הביטחונות – כך בסעיפים 8-11 לפסק הדין.
- חוזה החברה היה לפני בית משפט קמא, ונמצא אף בפניי כמוצג 1 בתיק מוצגי המערערים. מדובר בחוזה מפורט מאוד, שנחזה להיות חוזה מסחרי שנערך על ידי משפטנים. מדובר ב"חוזה סגור" או ב"חוזה עסקי" כמשמעות ביטויים אלו בהלכת ע"א 7649/18 **ביבי כבישים נ' רכבת ישראל** (20.11.19). לכן הפרשנות צריכה להיות דווקנית ופורמלית, ומתבססת בעיקרה על לשון החוזה.
- עיינתי בחוזה החברה, ואני מסכים עם ב"כ המערערים, שאין בחוזה עצמו כל הוראה המייחסת למתן הביטחונות מעמד של תנאי מתלה לעניין כניסתו של החוזה לתוקף.
- סעיף 19 לחוזה החברה מורה, כי על המערערת 4 למסור במועד החתימה מספר ביטחונות (ערבויות, ערבות בנקאית ושטרי חוב). סעיף 6 לנספח א' לחוזה החברה קובע אף הוא הוראה לעניין מסירת הביטחונות במעמד החתימה, אם כי הוא משנה מעט לגבי תוכן הביטחונות (למשל, זהות הערבים נקבעה בנספח לעומת זהות שטרם נקבעה בחוזה, או ארבעה שטרי חוב בנספח במקום שלושה בחוזה). וסעיף 8 לאותו נספח קובע, שהוראות הנספח גוברות על הוראות החוזה עצמו.
- ואולם בשום מקום בחוזה או בנספח לא נאמר שמתן הביטחונות הוא תנאי מתלה לכניסתו של החוזה לתוקף.
- יתרה מכך, כאשר הצדדים רצו לקבוע שחוב מסוים יהיה גם תנאי לקיומו של חוב שכנגד, הם קבעו זאת במפורש – למשל תשלום דמי שכירות מסוימים או המצאת כתבי הרשאה ואישורי ביטוח כתנאי למסירת החזקה, בהתאם לסעיף 11.2.4 לחוזה החברה.
- לשון אחר, ככל שהשוכרת לא קיימה את חיוביה להמצאת ביטחונות, הרי זו הפרת חוזה; ובמקרה כזה שמורה לצד השני האפשרות לבטלו. ואולם אין לומר כי מדובר בתנאי מתלה, שמנע את כניסת החוזה לתוקף ואת השתכללות החוזה, ככל שהחוזה נעשה כבר.
6. דא עקא, שהתוצאה אליה הגיע בית משפט קמא היא תוצאה נכונה, גם אם לא מטעמיו של בית המשפט. חוזה החברה אכן "לא השתכלל" – אך זאת לא משום שלא התקיים תנאי מתלה שבו, אלא משום שהוא כלל לא נחתם ולא נכרת.
- לעניין זה של כריתת חוזה החברה ניתן ללמוד גם מתוך מסמך החוזה עצמו, וגם מתוך ראיות חיצוניות שהובאו לפני בית משפט קמא מבלי שהייתה חקירה על כך.
- מעיון בחוזה עצמו, כפי שהוגש לי כמוצג 1 בתיק מוצגי המערערים, נראה כי כל עמודי החוזה אינם נושאים את חותמת המשיבה כולל חתימת מורשי החתימה. בעמוד הראשון מוטבעת חותמת החברה עם חתימה אחת. בכל יתר העמודים אין כל חותמת ואין כל חתימה. העמוד האחרון לחוזה לא הוגש לי (אבל לא נטען שיש בו חותמת או חתימה). העמוד האחרון שכן צורף, הוא העמוד האחרון של נספח א' לחוזה (שאמנם גובר לפי סעיף



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 67123-05-20 זנה ואח' נ' מפעלי תחנות בע"מ

8 שבו על החוזה עצמו); ובעמוד האחרון של נספח א' לחוזה נמצאת חותמת החברה בצירוף חתימה אחת בלבד.

בראש כל עמוד של נספח א' לחוזה (הגובר כאמור על החוזה עצמו) הודפס בהדגשה כי מדובר ב"טיוטה לחתימה – כפופה לאישור מורשי החתימה מטעם המשכירה" (ההדגשות שלי – ר.א.).

האם די בחתימה אחת בלבד כדי לחייב את החברה? והאם התקיים בכך התנאי של אישור מורשי החתימה?

התשובה לעניין זה ניתנה בתצהיר גב' קץ מטעם המשיבה (מוצג 4 לתיק מוצגי המשיבה). שם, בסעיפים 22-24, נאמר במפורש, כי זכויות החתימה בחברה הן של שני מורשי חתימה משתי קבוצות שונות; שכאשר שוכר חותם על ההסכם ומביא שיקים וביטחונות, עובר הדבר לבקרת חוזים ולחתימות בחברה; וכי החוזה עם המערערת 4 לא נחתם משום שהיא לא השלימה את הביטחונות. גב' קץ לא נחקרה בעניין זה, ולכן יש לקבל זאת כעובדה מוכחת.

גם מתוך התבוננות משווה בין החוזה האישי (מוצג 4.1 למוצגי המשיבה) לבין חוזה החברה (מוצג 1 למוצגי המערערים) נראה, שהחוזה האישי (שלכל הדעות נחתם ונכנס לתוקף בשעתו) נושא שתי חתימות על גבי חותמת החברה מצד המשיבה, בעוד שבחוזה החברה ישנה חתימה אחת בלבד.

זאת ועוד, גם המערער 1 עצמו, הבעלים והמנהל של המערערת 4, הצהיר על כך בהליכים אחרים שבינו לבין צד שלישי. מדובר בתצהיר שהגיש בתביעה שלו נגד גב' גיל אור, תצהיר שצורף כנספח לתצהיר גב' קץ, והוגש לי כמוצג 4.17 בתיק המוצגים של המשיבה. ובאותו תצהיר של המערער 1, בסעיף 15 שבו, העיד המערער 1 כדלקמן: **"הסכם עם החברה נחתם על ידי אף לא על ידי התחנה המרכזית אשר ביקשה דברים נוספים, שטרם הושלמו"** (ההדגשות שלי – ר.א.).

7. מן המקובץ עולה, כי חוזה החברה לא נחתם על ידי המשיבה, ולא בשל שכחה אלא מתוך כוונת מכון מוצהרת (משום שהמערערים 1 ו-4 לא קיימו את מה שנדרש מהם); הדברים היו ידועים לכל, לרבות למערערים 1 ו-4; ולכן, ומטעם זה, חוזה החברה לא נכרת ולא נכנס לתוקף.

8. אינני מתעלם מטענות ב"כ המערערים, שבפועל שולמו תשלומי שכר הדירה על ידי המערערת 4, וכי גם החשבוניות הוצאו על ידי המשיבה למערערת 4. בפניי, ותוך הרחבת חזית אסורה לעומת מה שנטען בבית משפט קמא, הוסיף ב"כ המערערים וטען, שהמשיבה אף שינתה את הנהלת החשבונות משם המערערת 4 לשם המערער 1 לאחר שהתברר לה גדר המחלוקת בעניין היריבות האישית. אין בטענות אלו לשנות ממסקנתי.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 67123-05-20 זנה ואח' נ' מפעלי תחנות בע"מ

אם המערערת 4 היא זו שנתנה שיק, אזי אפשר להבין מדוע הוציאה המשיבה את החשבונית על שמה של המערערת 4. ואולם אין בהתנהלות החשבונית הזו כדי לשנות מהמערכת החוזית הברורה. לא מדובר בהתקשרות חוזית בלתי פורמלית בין אנשים פרטיים, באופן שיצדיק היקש מכריע מהצד החשבוני לצד החוזי. כפי שצינתי, מדובר כאן בחוזים סגורים ועסקיים, בחוזים מפורטים, בחוזים שעברו מערכת בקרה מקצועית, ואין לשנות מפרשנותם הנכונה בדרך עקיפין שכזו.

יתרה מכך, גם המערערים עצמם מבקשים להסתמך על ההיבט המשפטי הפורמלי, דהיינו על כך שנעשה חוזה עם חברה שמחליף חוזה אישי, ושהערבויות ניתנו רק לחוזה האישי ולא לחוזה החברה. כלומר גם מבחינתם של המערערים, הדגש הוא על ההתקשרות המשפטית הפורמלית, ולא על אופן ההתנהלות החשבונית.

9. מסקנתי היא, אפוא, כי בדין קיבל בית משפט קמא את תביעת המשיבה נגד המערערים 3-1, משום שהחוזה התקף נעשה בין המשיבה לבין המערער 1, ומשום שהמערערים 2-3 ערבו למערער 1 בגין חוזה זה, והחוזה האמור והערבויות האמורות לא פקעו ולא בוטלו מכוח חוזה החברה עם המערערת 4, חוזה שכלל לא נעשה ולא נכרת.

10. לפיכך, אני דוחה את הערעור. בשים לב לתוצאת הערעור, ולהיקף הכספי נושא המחלוקת, אני מחייב את המערערים ביחד ולחוד לשלם למשיבה הוצאות ושכ"ט עו"ד בגין הערעור בסך כולל של 15,000 ₪. העירבון שהופקד בסכום זה יועבר על ידי המזכירות לב"כ המשיבה לשם סילוק חיוב זה.

11. בסופו של הדיון בפניי היום, הגיעו ב"כ הצדדים להסכמה מסוימת, שנרשמה לפרוטוקול, ולפיה יוכל ב"כ המערערים להודיע לב"כ המשיבה עד יום 30.9.2020 על הסכמת מרשיו להסדר של גבייה בתשלומים של חיוב כספי מופחת בתנאים שנקבעו שם. ככל שכך יהא – לא יגרע פסק דין זה שבערעור, לרבות ההוראות בעניין ההוצאות, מהסכמות אופרטיביות אלו; אך ממצאי העובדה והדין שבפסק הדין יעמדו בתוקפם בכל מקרה.

ניתן היום, ה' תשרי תשפ"א, 23 ספטמבר 2020, בהעדר הצדדים.

רמי אמיר, שופט