



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17499-07-17 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

לפני כבוד השופט עדי הדר

התובעים:

1. אלעד אלמוג
2. אליהו בכור
3. א.א.ה.י.ה השקעות בע"מ
4. ארכיובל בע"מ

נגד

הנתבעת:

חברת מבני תעשיה בע"מ

### פסק דין

לפני בימ"ש תביעת שוכר לחיוב משכיר בפיצוי בטענה להטעיה ומרמה.

#### כתב התביעה

1. התובעים, תובע 1 ותובע 2 (להלן: "אלעד ואליהו"), בעלי תובעות 3 ו-4 (להלן: "השקעות וארכיובל") הגישו ביום 9.7.17 כתב תביעה בו טענו שמהות התביעה: נזיקת, חוזית ולשון הרע. התובעים ביקשו לחייב הנתבעת לשלם להם פיצוי בטענה כי כאשר השכירה להם נכס לצורך הפעלת מסעדה ידעה כי התובעים לא יוכלו לקיים הוראות ההסכם וזאת במרמה ובכחש.

התובעים טענו כי בהתאם לתוכנית העסקית, היו צפויים להרוויח עד לסוף שנת 2018 את הסך של 690,417 ₪. לכן, בפעולות הנתבעת, בפועל, נמנעה מהם היכולת להרוויח את הסכום הנקוב לעיל, ונגרם להם נזק, בפיצויי ציפיות בסך של 690,417 ₪.

לחלופין, טענו, הם השקיעו בנכס הוצאות הקמה בסך של 517,000 ₪ בגין שיפוצים, רכישת מוצרים, עלויות המנדף הנוסף, ועוד. כמו כן ביקשו החזר בגין הוצאות שכר בסך של 10,000 ₪ שנמנעו מכל אחד מהתובעים, וסה"כ 220,000 ₪.

כמו כן, ביקשו לפצות אותם בגין הנזקים הבלתי ממוניים שנגרמו להם בשל הגשת כתב האישום בסך של 100,000 ₪.

סה"כ ביקשו לחייב הנתבעת בסך של 837,000.



## **בית משפט השלום בתל אביב - יפו**

**ת"א 17499-07-17 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ**

### **כתב ההגנה**

2. הנתבעת הגישה ביום 31.10.17 כתב הגנה בו טענה כי בהתאם להוראות הסכם השכירות, חובת השגת רישיון עסק מוטלת על השוכר בלבד, ולנתבעת ו/או למי מטעמה אין ולא הייתה כל אחריות בקשר לכך. הנתבעת דחתה טענות התובעים להסתרת מידע וכן טענה להעדר יריבות ביחס לחלק מהתובעים וטענה לקיזוז.

### **הדיון הראשון**

3. לבקשת התובעים, ביהמ"ש דחה מועד הדיון הראשון מתחילת חודש דצמבר ליום 1.1.18. מכיוון שהצדדים לא פעלו בהתאם להחלטה קודמת של ביהמ"ש בדבר החלפת תצהירי גילוי כלליים הם הוזהרו וביהמ"ש קבע לוח זמנים למיצוי ההליכים המקדמיים. אלעד ענה לשאלות ביהמ"ש.

### **הדיון השני**

4. ביום 12.3.18 התקיים הדיון השני. התובעים לא התייצבו לדיון ולכן ביהמ"ש קבע מועד נדחה.

### **הדיון השלישי**

5. ביום 11.4.18 התקיים הדיון השלישי. ביהמ"ש נתן החלטות בבקשות המקדמיות הרבות ולאחר כשעה של דיון נאלץ לקבוע דיון נוסף לצורך המשך הדיון בבקשות.

### **הדיון הרביעי**

6. ביום 21.5.17 התקיים הדיון הרביעי. ביהמ"ש המשיך הדיון בבקשות המקדמיות ונתן הוראות לגבי המשך הדיון בבקשות אלה.

### **הדיון החמישי**

7. לבקשת התובעים, ביהמ"ש דחה מועד הדיון שנקבע לתחילת חודש יוני ליום 27.6.21. התובעים הוזהרו עקב היעדרותם, להבדיל מהתייצבות בא כוחם. ביהמ"ש הורה לתובעים להגיש תשובה לבקשת הנתבעת לחייבם בהוצאות ונתן הוראות בדבר המשך שמיעת הראיות.

### **חייב התובעים בהוצאות והגשת ראיות**

8. ביהמ"ש הטיל ביום 9.7.18 הוצאות על התובעים עקב אי מילוי החלטת ביהמ"ש וכן קבע כי מוצו הליכים מקדמיים והורה לתובעים להגיש ראיותיהם. מכיוון שלא הגישו ראיותיהם, ביהמ"ש הזהיר אותם ביום 9.8.18 כי אם לא יגישו ראיותיהם עד יום 13.8.18



## **בית משפט השלום בתל אביב - יפו**

**ת"א 17-07-17499 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ**

ביהמ"ש ימחק התביעה. ביום 19.8.18, ביהמ"ש האריך לבקשת התובעים המועד להגשת הראיות עד יום 5.9.18. ביום 3.9.18, לבקשת התובעים, ביהמ"ש האריך שוב המועד להגשת ראיות התובעים. ביום 2.10.18, לבקשת התובעים, ביהמ"ש האריך שוב המועד להגשת הראיות, הפעם עקב נסיבות מצערות שהצדיקו מתן הארכה. ביום 29.10.18, לבקשת התובעים, ביהמ"ש האריך שוב המועד להגשת ראיות התובעים ואלה הוגשו ביום 13.11.18. ביום 15.11.18 ביהמ"ש הזהיר התובעים כי אם לא יגישו אישור המצאת הראיות לנתבעת, ביהמ"ש ימחק התביעה. הנתבעת הגישה ראיותיה, לאחר קבלת ארכה אחת, ביום 27.1.19.

### **הדיון השישי**

9. לאחר מתן החלטות במספר בקשות של התובעים לדחיית מועד הדיון שנקבע לתחילת חודש פברואר, הדיון השישי התקיים ביום 26.2.19. ביהמ"ש הודיע על כוונתו למנות מומחה מטעמו לעניין ההתכנות של ניהול מסעדה במתכונת עסקם של התובעים במושכר. ביהמ"ש קצב לנתבעת פרק זמן להגיש עמדתה בכתב.

### **הדיון השביעי**

10. לבקשת התובעים, ביהמ"ש דחה מועד הדיון השביעי ליום 1.4.19. ביהמ"ש פתח בהליך למינוי מומחה מטעמו.

### **מינוי מומחה מטעם ביהמ"ש**

11. ביום 15.5.19 ביהמ"ש מינה המומחה חיים בן ארי כמומחה מטעמו. המומחה הגיש חו"ד ביום 20.8.19.

### **הדיון השמיני**

12. ביום 30.10.19 התקיים הדיון השמיני. ביהמ"ש קבע מועדים לשמיעת הראיות, סדר הנחקרים וקצב זמני חקירה.

### **הדיונים התשיעי והעשירי**

13. עקב תקופת החרום, בוטלו הדיונים שביהמ"ש קבע לשמיעת הראיות. הצדדים הסכימו לקיים ישיבת פישור ביום 14.5.20 לפני כבוד השופט אילן רונן, אולם לבקשת התובעים השופט רונן דחה מועד הדיון ליום 20.7.20. לא הושגה הסכמה ולכן מיד לאחר ישיבת הפישור, הצדדים התייצבו לפני מותב זה לדיון העשירי בו נקבעו מועדים חדשים לשמיעת הראיות.



## **בית משפט שלום בתל אביב - יפו**

**ת"א 17-07-17499 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ**

### **הדיון האחד עשר**

14. ביום 10.12.20 התקיים הדיון האחד עשר. התובעים והנתבעת חקרו את המומחה מטעם ביהמ"ש ולאחר מכן נחקרו ה"ה אלי זכריה (להלן: "אלי"), אלעד ואליהו.

### **הדיון השנים עשר**

15. ביום 15.12.20 התקיים הדיון השנים עשר. נחקרו ה"ה שמואל ברוך (להלן: "שמואל"), מוטי שגיא (להלן: "מוטי"), אסף חפץ (להלן: "אסף"), וליאת ליאור ויינר (להלן: "ליאת").

### **הגשת סיכומים**

16. התובעים הגישו סיכומיהם ביום 31.3.21 והנתבעת ביום 3.5.21.

### **דיון והכרעה**

17. על ביהמ"ש לקבוע האם הנתבעת הטעתה ורימתה את התובעים וכך גרמה להם נזקים. הכרעה במחלוקת זאת, תייתר הצורך לדון בטענות נוספות.

### **התובעים טענו שאם הנתבעת הייתה מגלה להם על קושי להשיג רישיון עסק לא היו שוכרים הנכס**

18. התובעים, טענו בכתב התביעה כי הם אנשים מן הישוב שהיו מעוניינים לפתח עסק לממכר מזון. לצורך כך, התקשרו עם רשת "בנדורה" (להלן: "הרשת") וקיבלו זיכיון לעשות שימוש בשם בנדורה וכן לנהל עסק בהתאם להוראות לזיכיון אותו קנו.

19. לאחר מספר חיפושים ומו"מ הגיעו אל הנתבעת. במהלך השיחות בין הצדדים, הציעו נציגי הנתבעת את מגדלי תל אביב כמקום בו ניתן יהיה להקים את העסק.

20. התובעים טענו כי הנתבעת ידעה היטב את תחום עיסוקם ואת העסק שברצונם להקים. עוד טענו שנציגי הנתבעת הציעו להם את הנכס, תוך שהם מציגים מצג שווא ולפיו ניתן להקים במקום עסק לממכר שווארמה, כפי שהתובעים ביקשו ורצו להקים. התובעים הדגישו כי באותו שלב נציגי הנתבעת הציגו את הנכס כמקום ראוי להקמת העסק דוגמת זו שהתובעים היו מעוניינים להקים, ותוך שהם מרעיפים על עצמם שבחים לרוב על המקום ועל היכולות לגדול בו.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-17499 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

21. התובעים טענו כי נציגי הנתבעת לא סיפרו להם כי השוכר הקודם במקום ביקש לקבל רישיון עסק לממכר מזון ולא הצליח. נציגי הנתבעת הציגו את העסק הקיים כאילו הוא בעל רישיון ובכך הטעו אותם לסבור כי ניתן יהיה לקבל רישיון במקום.

22. כאשר נחקר אלעד, הוא הגדיר בעמוד 101 בשורה 26 טענתו נגד הנתבעת כלהלן: **"העד, מר אלמוג: התיק שלי זה שהם לא אמרו לי מידע מוקדם, שהיה בידיעתם וגרם לי לא להוציא רישיון עסק."**

וראו בעמוד 102 משורה 8 **"שאלתי זכריה לא היה לו רישיון עסק, לפני זה, שהיה ריחות במתחם, ושאלתי זכריה קיבל מכתבים מגברת ליאת על זה, וזהו."**

23. בא כח התובעים מנה בעמוד 108 בשורה 1 הראיות התומכות בטענה נגד הנתבעת כלהלן: **"עו"ד אגם: אני אומר, גם על בסיס המערכת סינון וגם על בסיס הדברים, החוסר יכולת של אלי זכריה לקבל, הוא הניח את הדברים. זאת הראיה."**

24. מתשובת התובע השני, אליהו, בעמוד 132 עלה משורה 28 שהטענה שלו כלפי הנתבעת היא אחרת **"ת: אני השקעתי כל כך הרבה כסף בהנחה שיש למבנה את כל התקנים הרצויים לפתיחת עסק,"** זאת, למרות שאליהו אישר בהמשך חקירתו בעמוד 133 בשורה 3 שהנתבעת לא התחייבה בדבר קיום תקן.

25. אליהו העלה בעמוד 133 משורה 19 טענות נוספות: **"העד, מר בכור: אוקיי. נכון. היא הסתירה ממני שהארובה לא עומדת בתקן, היא הסתירה ממני שלשוכר הקודם היה בעיות עם הרישיון עסק, היא הסתירה ממני שהסינון אוויר לא טוב. שלושת הדברים האלה, לדעתי, זה, ש: ויש לך, אתה טוען פה טענות חמורות, זה טענות של תרמית. יש לך ראיה אחת להראות לי שאתה יודע בוודאות היא ידעה את הדברים האלה והסתירה ממך? ת: הראיה זה אחד, אלי זכריה אמר שהיא ידעה, שלא היה לו רישיון עסק,"**

26. ביהמ"ש ידון בהמשך בטענות השונות.

על פי חו"ד של המומחה הקושי בהשגת רישיון נעוץ באופן צליית הבשר על ידי התובעים



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17499-07-17 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

27. התובעים טענו כי הנתבעת הסתירה מהם הקשיים בדבר השגת רישיון עסק. אולם, מחו"ד של המומחה מטעם ביהמ"ש התברר שהקושי בהשגת רישיון עסק ע"י התובעים נעוץ באופן הצלייה על ידי גחלים ולא קושי כללי כביכול לקבל רישיון עסק להכנת בשר.

28. המומחה מטעם ביהמ"ש קבע בחו"ד כי השגת רישיון לעסק בו נעשית צליית בשר על גחלים, כפי שבקשו התובעים לנהל, "הינה בלתי מעשית. סביר להניח שבנתוני הבנין הקיים לא ניתן להתקין ארובה אופקית לאורך של כ- 40 מ', מגג העסק המבוקש ועד גרעין המגדל הצפון-מזרחי, בתוספת ארובה אנכית בגובה 92 מ' שתעבור בגרעין המגדל או במקום אחר.

מאידך, סביר להניח כי שינוי אופן הכנת השווארמה לצליה בגריל גז או חשמלי היה מאפשר קבלת רישיון עסק, כפי שניתן לעסקי הכנת מזון אחרים במתחם: מקדונלד'ס, פיצה האט, צ'ויס - גריל בר אסייתי, חומוס יום טוב ובתי קפה שונים. בבתי אוכל אלו מתקן נידוף וסינון אויר מאפשר מניעת מטרדי ריחות וזיהום אויר ואין צורך להתקין ארובה."

29. בעת חקירתו, המומחה העיד בעמוד 42 משורה 14 שהעירייה דורשת הצבת ארובה, אך לא אוכפת הוראה זו ככל שאין תלונות בעניין:

"זה מה שהוא אמר לי (נציג העירייה – ע.ה.). לפי התקנות, או לפי ההנחיות שלהם, צריכים ארובה בכל מקרה. ולכן הם כותבים את זה כבר מלכתחילה לגבי כל עסק שעוסק בעיבוד בשר. שזה טיגון, צלייה, וכל הדברים האלה. העירייה דורשת את זה, אבל פרקטית, אם אין מטרדים לסביבה, ולא עשו את הארובה, אז העירייה מאפשרת לזה להמשיך לפעול. המטרה של הארובה זה למנוע מטרדים שלא, של עשן, של ריחות. ברגע שעושים, מכינים את האוכל בצורה מסויימת כמו למשל שאני מציין בפיצה האט או,"

וראו בעמוד 43 משורה 2

ש: קיבלו תלונות?

ת: איכות הסביבה, כן, הם קיבלו תלונות על ריחות. ולכן, הם באו ואמרו, במקרה הזה, אנחנו דורשים ארובה.

ש: הבנתי. שאלה הבאה.

ת: מה שהם אמרו לי בסוגריים, זה לי הם אמרו, שאם היו מחליפים, סביר להניח שאם היו מחליפים את השיטה מצלייה על גחלים, שהבעיה היא הצלייה על גחלים, אם הם היו מחליפים את השיטה לצלייה על גז או לצלייה על אש רגילה כמו שעושים במסעדות אחרות, סביר להניח שהתלונות לא היו."



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17499-07-17 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

30. בעמוד 45 משורה 3 המומחה הסביר שמיקום המנדף אינו נוגע לעניין:

"העד, מר בן ארי: אני לא יודע איפה הוא ממוקם. יכול להיות שהוא ממוקם בתוך אחד העסקים אבל הוא משמש את כולם. אני לא יודע, מפני שזה עניין של חברת הניהול איפה היא הקימה אותו. ואני לא חושב שזה רלוונטי."

בעמוד 47 משורה 2 המומחה הסביר שבהעדר ארובה, ואם התובעים לא היו משנים שיטת הכנת הבשר, המסנן שהותקן לא היה מסייע לקבלת רישיון עסק  
ת: אם אתה משתמש באותה שיטה, לא מחליף את השיטה, בסופו של דבר זה לא היה עוזר מפני שזה עדיין היה גורם למטרדים."

31. המומחה הסביר בעמוד 48 משורה 1 שהמסנן הספיק לסניף מקדונלדס הממוקם באותה רחבה בה היה עסקם של התובעים לצורך עמידה בדרישת רשות הרישוי שכן הם לא צולים על גחלים, כפי שצלו התובעים.

32. המומחה הסביר בעמוד 51 משורה 8 שגם כאשר לא צולים על גחלים, העירייה עלולה לדרוש הצבת ארובה אם ישנן תלונות:

"ת: כן. מפני שזה הדבר הסטנדרטי שהם כותבים. אבל, לא בכל מקום אפשר להתקין ארובה, ולא בכל מקום מה, הצורה שמכניס בה את הבשר היא גורמת למטרדים. לכן, מה שהם נוהגים פה, זה מה שאמר לי יובל לוי, שהוא האחראי על הנושא הזה, מה שהוא אמר לי גם אם לא מותקנת ארובה אבל אין תלונות, אז הם לא נוקטים בשום צעדים.

ש: אז מה האבחנה עם הגחלים?

ת: הגחלים, הגחלים גורמים לעשן,

ש: הם מעלים את ההסתברות שתהיינה תלונות?

ת: במקרה הספציפי הזה היו תלונות.

ש: לא,

ת: הם גורמים, כן. הם גורמים להסתברות שתהיינה תלונות.

ש: הבנתי.

ת: אז יכול להיות שאם מלכתחילה הם היו אומרים לרשות לרישוי עסקים ולאכזות הסביבה, אנחנו עומדים להכין בשר על פחמים, יובל לוי אמר לי שהם מודעים לזה שהכנה על פחמים גורמת למטרדים. זה כמו שעושים מנגל. זה אותו דבר. זה למעשה מנגל. שאנחנו מכירים, ואנחנו יודעים מה המשמעות של מנגל לגבי הסביבה."

וראו בעמוד 53 משורה 14:



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17499-07-17 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

"כב' הש' הדר: כי הרי סוג, סוג, הבעיה העיקרית כמו שאני הבנתי משאלות שאני שאלתי את המומחה, זה מה גורם להסתברות הגבוהה של תלונות, ואם הנציגים של הרשות לרישוי עסקים מגיעים כתוצאה מתלונות ומסתכלים בשטח, הם מזהים מי גורם את התלונות, והמומחה פעם אחר פעם אומר, הבעיה זו, סגנון, סוג הצליה באמצעות גחלים כמו מנגל להבדיל מתנור חשמלי. אז מה זה משנה מקדונלדס, פיצה האט? זה לא קשור.

העד, מר בן ארי: ויותר מזה, אם מותר לי כבודו, להוסיף,

ש: אתה מסכים עם מה שאני אומר?

ת: בהחלט. ויותר מזה, ברגע שהפסיקו, הרי, המטרדים כמו אחרי שהם התחילו להפעיל את העסק של בנדורה. ואז באו והפסיקו להם את העבודה. אחרי שהפסיקו את העבודה אין יותר תלונות על מטרדים. זאת אומרת לא, לא פיצה האט, ולא,

ש: כך הבנתי.

עו"ד אגם: לידיעתך. מה שאתה אומר עכשיו, מה שאמרת עכשיו זה אתה חושב שאין תלונות.

העד, מר בן ארי: לא. זה מה שאמר לי האחראי הזה. יובל לוי."

33. מכאן, שעל אף שהעירייה מציבה דרישה כללית להתקנת ארובה, המומחה מטעם ביהמ"ש קבע שההיתכנות לקבל רישיון עסק להכנת בשר ללא הצבת ארובה, גבוהה יותר כאשר אין שימוש בגחלים.

### האם התקנת הארובה הייתה מעשית ?

34. כאמור לעיל, המומחה קבע בחו"ד שהתקנת הארובה לא הייתה מעשית. המומחה שב על מסקנה זו בחקירתו בעמוד 70 בשורה 10 :

"ת: אני כותב את זה בצורה הכי מפורשת, וגם מתאר את האפשרויות לביצוע הארובה הזו. ואני אומר במפורש, לא הייתה מניעה טכנית או כספית להתקנת ארובה לבנדורה. אין מניעה. טכנית אפשר, כספית אפשר, זה לא בשמיים, לא זה ולא זה. אבל, כדי לבצע את זה, צריך להתקין את הארובה במקומות מסויימים. ואני מפרט, או על הגג, שכולם יראו את זה וזה החצר המשותפת של כולם, או בתחום של החנויות, ולעלות לכל גובה הבניין. עכשיו אני דיברתי עם איש הוועד, ש: מה זה גובה הבניין?

ת: זה שבעים מטר. נדמה לי."

וראו בעמוד 71 משורה 5

"ת: אי אפשר להוציא מהעסק ארובה, אי אפשר להוציא מהעסק ארובה, שתעלה, במקרה הספציפי הזה, שני מטר מעל הגג שמעל הארובה, אם קיים בניין ברדיוס של 50 מטר שהוא יותר





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17499-07-17 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

גבוה מהארובה. הארובה הזאת צריכה להיות בגובה של שני מטר יותר גבוה מהבניין שנמצא ברדיוס של 50 מטר. אי אפשר להעמיד ארובה עומדת לבד בגובה של שבעים מטר, ש: ברור. ברור.

ת: אז צריך ללכת איתה עד לבניין, ולהיכנס לתוך הבניין. או לתוך פיר שמוכן מראש לדברים האלה, וישנם מקומות שעושים את זה, במקרה הספציפי הזה לא הכינו פיר, או בצמוד לבניין, חיצונית לבניין.

35. אלעד התייחס בעמוד 93 משורה 11 לסוגית הארובה:

ש: הוא אמר שיש תורה שבעל פה, ויש תורה, מבחינת תורה העירייה אומרת לגבי כל עסק שצריך ארובה, אבל בפועל, רק עסקים שגורמים, שיש היתכנות גבוהה של זיהום לאיכות האוויר, קרי עבודה על גחלים, הם אלה שאין ברירה, חייבים להתקין ארובה. זה מה שהוא אמר.

ת: אוקיי. אני, לא עלה בדעתי לבדוק את זה.

36. אסף, יועץ לרישוי שהעידה הנתבעת, אמד בעמוד 64 בשורה 7 את עלות התקנת הארובה במאות אלפי ₪:

העד, מר חפץ: סיימתי עכשיו לומר לאדוני, לכבודו שסיימתי עכשיו סיפור של בנדורה על גחלים במתחם אקרשטין שהוא שווה ערך הבניין, ארבעה בניינים, מרכז מסחרי וחניון, אותו סיפור. עלה 400 אלף שקל.

כב' הש' הדר: אבל מימן את ה-400 אלף שקל האלה?

העד, מר חפץ: אני לא יודע.

37. הנתבעת הבהירה והדגישה בכתב הגנתה, כי גם במועד הגשתו, לא ידוע לה על כל מניעה שבגללה לא ניתן להפעיל במושכר עסק לממכר שווארמה על גחלים, בכפוף לביצוע התאמות בנכס (שהיה לדבריה על השוכרים לבצען, ועל ידם בלבד).

38. ליאת, מנהלת המתחם מטעם הנתבעת, נשאלה בעמוד 72, אם שינתה, בעקבות הגשת חוו"ד של המומחה מטעם ביהמ"ש, עמדתה בתצהיר כי אין מניעה להפעלת עסק על גחלים במתחם ועל כך ענתה בשורה 29: "לא. לכול דבר יש מחיר."

39. ביהמ"ש קובע כי בין אם השקעת מאות אלפי ₪ מעשית, ובין אם לאו, גם אם ביהמ"ש יקבע כי העלות של התקנת הארובה, הפכה את קיום העסק ללא כלכלי, אין בכך כדי לסייע לתובעים לעניין טענתם כי הנתבעת הטעתה ורימתה אותם.

**התובעים מתייחסים לכל סוגי הצלייה כמקשה אחת**



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-17499 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

40. לתובעים לא היה מענה ענייני לטענה כי הבעיה עמה התמודדו בהשגת רישיון עסק נעוצה בסוג הצלייה ולא בהכנת מזון באופן כללי. לעניין זה ראו תשובות אליהו בעמוד 124 משורה 23:

"ש: אבל אני רואה שלצ'ויס, שהיה קודם לפניכם, היה רישיון עסק, רגע. רגע. בוא נעשה סדר. לא נתפרץ אחד לשני, אני צריך לשאול ואז אתה. בסדר? אתה רואה שצ'ויס, לפניכם, היה לו רישיון עסק, וגם היום, פיצה האט אחריכם, גם יש לו רישיון עסק. אז עומדים בתקן המקום או לא עומדים בתקן?

ת: בתקן לא עומדים. זה שמעלימים עין, מעלימים עין.  
 ש: מעלימים עין זה רשות הרישוי.  
 ת: כן. יש תקן, תקן רשום לנו מה התקן.  
 ש: מה זה מעלימים עין, אבל לפיצה האט יש היום רישיון עסק, מה הרשות רישוי נתנה את רישיון העסק באופן לא חוקי? היא מעלימה עין?  
 ת: זה חוקי או לא חוקי אני לא יודע. אבל עובדה שיש חוק, והם לא עומדים בחוק."

41. התובעים ייחדו את סעיפים 1 עד 3 לסיכומיהם לטיעון שהנתבעת מסתירה משוכרה את הקושי בקבלת רישיון עסק. מכאן, שגם בעת הגשת סיכומיהם הם אווזים בעמדה שיש קושי מיוחד בהשגת רישיון עסק להכנת בשר במושכר, ולא היא.

42. מעדותו של שמואל, מנכ"ל פיצה האט, ששכרה הנכס לאחר שהתובעים פינו אותו, עלה בעמוד 43 משורה 16 שיש לה רישיון עסק וכי מכינה מזון בגז ולא על גחלים.

43. מחו"ד של המומחה מטעם ביהמ"ש וטענות התובעים לגבי הסתרת מידע כביכול על ידי הנתבעת, עולה שאין ללמוד מקשיים עמם התמודד בעל העסק שקדם להם בנכס, הוא אלי, ובין הקשיים עמם הם התמודדו. זאת, מכיוון שעל פי חו"ד, ההיתכנות לקבל רישיון עסק להכנת מזון שלא על ידי גחלים, אלא באמצעות שימוש באמצעי סינון בעלות סבירה, שונה באופן מהותי ביחס לסיכויי קבלת רישיון להכנת מזון על ידי גחלים. ולראיה, גם היום מתנהל במקום עסק, של פיצה האט, שמכין מזון עם רישיון עסק וללא צורך בארובה. מכאן שגם אם הנתבעת הסתירה מהם מידע לגבי קשייו של אלי, לא מדובר בקשיים דומים לקושי לקבל רישיון עסק להכנת בשר על גחלים.

44. הטענה היחידה שהעלו התובעים בעניין זה, היא שפיצה האט קיבלה הרישיון שלא כדין. כאמור לעיל, כאשר התובעים חקרו את המומחה, בא כוחם טען שגם נגד הפעלת העסק של פיצה האט הוגשו תלונות. אולם, התובעים לא זימנו את נציג העירייה מר יובל לוי, ששמו הוזכר פעם אחר פעם במהלך הדיון, כדי להוכיח טענתם, שפיצה האט פועלת שלא כדין,



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-17499 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

למרות תלונות שכביכול הוגשו נגדה, עקב העלמת עין. הנתבעת טענה בסעיף 6 לסיכומיה כי טענה זו לא הופיעה בכתב התביעה ומהווה הרחבת חזית.

45. גם אם ביהמ"ש יתעלם מהטענה להרחבת חזית, והוא אינו מתעלם, ביהמ"ש קובע כי הטענה שפיצה האט קיבלה רישיון שלא כדין שכן לא הותקנה ארובה, היא טענה בעלמא, שלא הוכחה ע"י הבאת ראיות, לרבות, על ידי העדת נציג העירייה. לכן, ביהמ"ש דוחה אותה.

### המידע שעמד לרשות התובעים לפני כריתת ההסכם

46. די היה בכך שהמידע שכביכול הוסתר, אינו נוגע להפעלת עסק על גחלים, כדי לדחות התביעה. אולם, ביהמ"ש ימשיך וידון בטענות הנוספות של התובעים ותחילה יסקור הקשיים בעצם העלאת הטענות נגד הנתבעת.

47. המומחה העיד בעמוד 40 משורה 23 כי אילו התובעים היו מבקשים מרשות רישוי עסקים ברשות המקומית, המידע לגבי הנדרש מהם לעניין שמירת איכות הסביבה, היו מקבלים המידע.

"כב' הש' הדר: אז אני בכל זאת אשאל שאלה שלי כדי להבין את הדברים יותר טוב. ואחרי זה תענה על השאלה של בא כוח התובעים בבקשה. אני מבין שאתה אומר, שהעירייה מפרטת באופן נגיש למי שמעוניין להגיש בקשה, את הדרישות. האם אני מבין נכון? העד, מר בן ארי: נכון."

וראו בעמוד 58 משורה 11

"ש: עכשיו, אני מתקדם צעד קדימה. אם התובעים היו עומדים בהסכם שלהם, ועושים את אותה בדיקה, בדיקת היתכנות מה שנקרא, או מבקשים לקבל מידע מוקדם, לפני שהם חתמו על הסכם השכירות, נניח, שלושה חודשים אחורה, הם היו מקבלים אותם תשובות, נכון? זה מה שנקרא בעיריית תל אביב ובכל עירייה, בדיקת היתכנות או מידע מוקדם. נכון? ת: נכון."

48. ביהמ"ש קובע כי הוכח שהמידע היה נגיש וזמין לפני התובעים ולכן מצופה היה שיבצעו הבדיקות לפני חתימת ההסכם, ולא לאחר מכן.

### התובעים אישרו בהסכם שביצעו בדיקות אך לא עשו אותן בפועל

49. הנתבעת טענה בכתב הגנתה כי בהתאם להוראות הסכם השכירות, חובת השגת רישיון עסק מוטלת על השוכר בלבד, ואין לה ו/או למי מטעמה, ולא הייתה, כל אחריות בקשר לכך.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-17499 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

50. הנתבעת טענה כי לא ברורה לה עזות המצח של התובעים, שכן הם ורק הם התרשלו במילוי חובותיהם על פי הדין, פעלו בניגוד גמור להוראות הסכם השכירות והפרו אותו באופן בוטה. לעומת זאת, טענה, שהיא פעלה בהתאם לחובותיה בדין ובכפוף להתחייבויותיה בהסכמי השכירות.

51. הנתבעת טענה כי לא הייתה מעורבת בניסיון התובעים לקבל רישיון עסק, ולא הייתה צריכה להיות מעורבת. זאת, מכיוון שהוראות הסכם השכירות קובעות במפורש כי חובת השגת רישיון עסק מוטלת על השוכר בלבד.

52. הנתבעת הפנתה להצהרת התובעים בסעיף 6 להסכם השכירות, כי בדקו את המושכר ואת מיקומו, וכי לנוכח כן ולנוכח האמור בסעיף 8(א) להסכם השכירות - מצאו כי המושכר מתאים למטרותיהם. עוד טענה שסעיף 8(ב) להסכם השכירות קובע כי השוכר יהא אחראי לקבל את כל ההיתרים ו/או הרישיונות הנדרשים לפי כל דין ו/או דרישת רשות בקשר עם שימוש ו/או הפעלתו ו/או ניהול עסקו במושכר. השוכר אף התחייב להמציא לנתבעת עותק מרישיון עד לא יאוחר משלושה חודשים מיום תחילת השכירות. לפיכך, טענה, התובעים והם בלבד, אלה שהפרו את הוראות הסכם השכירות. הנתבעת חזרה על טענותיה בהרחבה מסעיף 1 לסיכומיה. בסעיף 6 לסיכומיה, היא הפנתה לעדותה של ליאת שהכחישה הטענה כי אמרה לתובעים שהנתבעת לא תעמוד על הצורך ברישיון עסק.

53. בעמוד 87 משורה 6 אלעד אישר כי חתם על הסכם שכולל הצהרות בדבר בדיקות שערך וכי בפועל לא ערך אותן:

**"עו"ד מאור: אני מפנה אותך למשל לסעיף שש להסכם,**

**העד, מר אלמוג: איזה עמוד?**

**ש: עמוד שבע להסכם, סעיף שש,**

**ת: עמוד שבע.**

**ש: תאשר לי שאתה בדקת, אתה מאשר שבדקת את מיקום המרכז המסחרי, מיקום המושכר, ראית אותו, בדקת והוא מתאים למטרותייך. נכון?**  
**ת: כן.**

**ש: יופי. עכשיו תאשר לי גם בבקשה שאתה הסכמת, אני מפנה אותך לסעיפים שמונה ב' שמונה ג', שחובת השגת רישיון העסק מוטלת אך ורק על השוכר. מפנה אותך למשל לסעיף שמונה ב', שמונה ג', שמונה י"ג, נכון?**

**ת: אני קורא. רגע. אז, ב' ג' וי"ג?**

**ש: ב' ג' וי"ג. ממש ליד החתימה שלך.**



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-17499 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

- ת: עוד רגע. אוקיי. מה השאלה?  
ש: אתה מאשר שאתה חתמת על זה?  
ת: כן.  
ש: טוב. עכשיו, אגב, תסתכל גם את סעיף 14 ז' למשל,  
14,  
ש: 14 ז', אתה מאשר,  
ת: אם אתה יכול להגיד עמוד, לפני, זה יעזור, ואז,  
ש: בבקשה. עמוד 14,  
ת: הגעתי. תודה.  
ש: עמוד 14, סעיף 14 ז', אתה מאשר שהמושכר נמסר לך כמו שהוא ואין לך דרישות טענות, שלוש נקודות. נכון?  
ת: עוד רגע.  
ש: זה מופיע בהסכם. בוא נתקדם. חבל על הזמן.  
ת: זה אתה שואל אותי,  
ש: אתה צודק. אני חוזר בי מהשאלה. אני חוזר בי מהשאלה. חבל על הזמן. עכשיו תגיד לי, לפני שחתמת על ההסכם, עשית איזה שהן בדיקות בעירייה? פנית לעירייה? למחלקת רישוי עסקים למשל? לבדוק מה נדרש כדי לקבל רישיון עסק לעסק שלך?  
ת: לא."

54. אלעד טען בעמוד 93 משורה 27 שפנה לעירייה לפני חתימת ההסכם. בעמוד 94 בשורה 12 לא היה לו מענה מדוע לא הזכיר זאת בתצהיר.

55. גם אליהו אישר בעמוד 123 משורה 24 כי על אף הצהרתו בהסכם, לא עשה "איזה שהן בדיקות בעירייה, ברישוי עסקים". זאת, למרות שהרקע שלו כעולה מתשובתו בשורה 30 הוא מתחום השילוח ולא המסעדנות. בעמוד 128 אישר שאין לו כלל ניסיון בתחום המסעדנות.

56. אליהו הסביר בעמוד 126 משורה 3 מדוע לא ביצעו הבדיקות שהתובעים הצהירו כי ערכו:  
"ת: מבחינתנו, אם רשום פה, מסעדה או בית קפה, בשר, מפעלי מזון, אנחנו מההנחה שלנו, יש במקום עסקים שפועלים, כנראה יש להם תקן. זה ההנחה שלנו הייתה."

57. לאלהו לא היה בעמוד 127 משורה 18 מענה מניח הדעת מדוע פנו לעירייה רק לאחר שחתמו על ההסכם:



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17499-07-17 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

"העד, מר בכור: לא. זה התחיל כאילו תהליך של, מגישים בקשה, כאילו, פונים לעירייה, מתחילים תהליך, הם מבקשים מאיתנו כל מיני דברים לעשות, והבקשה הזאת זה חותמת לפני שאתה יכול להתחיל את השיפוף."

וראו בשורה 26

"העד, מר בכור: אנחנו פונים לעירייה, מבקשים מהם להתחיל, שאנחנו פותחים עסק במקום הזה והזה ואז הם מגישים כל מיני בקשות, ולפי זה, אנחנו אחר כך, התאריך הזה, זה התאריך הסופי שקיבלנו אישור להתחיל לשפף."

וראו בעמוד 138 משורה 16

"ש: בחוות דעת מומחה זה מופיע למשל בעמוד חמש, ואני קורא שכתוב פה שזה בכותרת 'אישור הגשת בקשה לרשיון עסק, או להיתר זמני, או להיתר מזורז', מפה אתה אישרת שזה כבר היתר זמני בפועל שקיבלת? באותו יום שקיבלת בקשה קיבלת היתר זמני? הכל בסדר? זו מסקנתך?"

ת: כן."

58. אליהו לא ידע לענות בעמוד 138 בשורה 31 לשאלה מדוע לא נעזרו בעו"ד לפני חתימת ההסכם עם הנתבעת.

59. להבדיל מהתובעים, שמואל, מרשת פיצה האט, ששכרה הנכס לאחר פינוי ע"י התובעים, הסביר בעמוד 40 משורה 32 האופן בו מתייחסת הרשת בה הוא עובד בעניין היתכנות קבלת רישיון עסק במקום חדש שהיא שוכרת:

"העד, מר ברוך: יש כבר ניסיון נצבר בחברה ואנחנו יודעים איפה יכולות להיות בעיות ואיה לא יכולות להיות בעיות. אם אנחנו חושבים שיכולות להיות בעיות אנחנו בדרך כלל מביאים אותו לפני זה שייתן איזה שהיא חוות דעת מקדמית עם כל מיני בעיות, במקרה של מבנה למיטב זיכרוני הוא לא היה צריך להגיע לזה כי להבנתנו לא היו צריכים להיות, לא היו בעיות ולראייה גם הרישיון עסק שהוא צנו.

כב' הש' הדר: שאתה אומר כל הזמן בשפת רבים למי אתה מתכוון? מי האנשים שאתה מדבר עליהם?

העד, מר ברוך: יש לנו קבלן חיצוני כלומר איש חיצוני בשם גל רייס שהוא זה שמלווה אותנו בהוצאת רישיונות עסק,"

60. עיון בסיכומי התובעים מסעיף 9, מעלה כי ציטוט דברי שמואל הוצא מהקשרו. שמואל, אישר כי כמנכ"ל אינו עוסק בפועל בבדיקת התאמת מושכר לצרכי העסק. אולם, ציין שיש



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-17499 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

בעל תפקיד בעסק שאמון על בדיקות אלה וכי הם צברו ניסיון בתחום זה ונעזרים בבעלי מקצוע. לכן, ביהמ"ש דוחה טענת התובעים כי עדות שמואל הצדיקה כביכול אזלת ידם, או מי מטעמם, לבצע הבדיקות הנדרשות, לפני החתימה על ההסכם.

61. מסעיף 50 לסיכומיהם, התובעים התייחסו לעדות שמואל וטענו כי נתפס בשקריו. ביהמ"ש מסכים עם התובעים שהתברר ששמואל כמנכ"ל פיצה האט לא עוסק בפועל בהשגת רישיון עסק, אך דוחה הטענה כי נמצא דובר לא אמת וכי עדותו לא אמינה.

62. מסעיף 41 לסיכומיהם, התובעים הלינו על כך שהנתבעת קצבה להם 3 חודשים להשגת רישיון ואילו לפיצה האט 12 חודשים. אולם, טענה זאת מחדדת מחדלם, לבקש פרק זמן ארוך יותר להשגת רישיון. ממילא, הוכח שהנתבעת לא טענה בזמן אמת כי התובעים הפרו את ההסכם, בחלוף 3 חודשים.

63. כמו כן, לתובעים לא היה מענה לשאלה מדוע לא עמדו בעת ניסוח ההסכם על הדרישה לפיה הנתבעת תתחייב כי המושכר מתאים לצרכיהם. לעניין זה ראו ההפניה לדברי אלעד בסעיף 7 לסיכומי הנתבעת.

64. מכאן שהתובעים, אחד מהם רו"ח, בחרו לא לקבל ייעוץ משפטי לפני חתימת הסכם שכירות והשקעת סכומי עתק במושכר ולא עמדו על תנאי מרכזי לעניין אחריות הנתבעת להתאמת המושכר לצרכיהם. הם לא ערכו בדיקות נדרשות כפי שהצהירו בהסכם, והחלו לשנות מצבם לרעה בטרם קיבלו רישיון עסק, על סמך הנחתם שהגשת הבקשה לרישיון עסק היא "חותמת לפני שאתה יכול לשפץ". ביהמ"ש מודע לכך שבמרבית המקרים, רישיון העסק ניתן לאחר תחילת עבודת העסק. אולם, מצב דברים זה מחייב בדיקה דקדקנית באמצעות בעלי מקצוע בדבר היתכנות קבלת רישיון העסק לפני שכירת נכס וביצוע השקעות נוספות. כפי שיובהר בהמשך, התובעים נעזרו בבעלי מקצוע, אך מסיבות השמורות עמם בחרו להליך דווקא על הנתבעת ולא על בעלי המקצוע מטעמם שאת עצם קיומם הצניעו בכוונת מכוון (ראו סעיף 5 לסיכומי הנתבעת).

65. אילו התובעים היו עורכים הבדיקה הנדרשת לגבי היתכנות קבלת רישיון לצליית בשר על גחלים לפני החתימה על ההסכם, כפי שהצהירו בהסכם שעשו, תביעה זו כלל לא הייתה באה לעולם שכן המידע בעניין זה היה זמין, כפי שקבע המומחה מטעם ביהמ"ש..

אחריות הרשת



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-17499 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

66. כאמור לעיל, התובעים טענו בכתב התביעה כי נאמר להם, שלמרות האמור בהסכם, הנתבעת לא תעמוד על הצורך ברישיון העסק וכי הם יכולים להתחיל לנהל את העסק ורק לאחר מכן להוציא רישיון. הם טענו שזה היה המקום הראשון בו הייתה אמורה להידלק להם נורת אזהרה. אולם בפועל, מכיוון, שאינם רגילים לנהל עסקים מסוג זה, סברו שכך מקובל בשוק.

67. אולם, מהראיות שהובאו לפני ביהמ"ש עלה שהתובעים היו זכיינים של רשת ולכן מצופה היה שרשת מקצועית, להבדיל מאלעד שהוא רו"ח, בעל ניסיון מצומצם במסעדות, ואלהיהו שעובד בשילוח, תעניק הייעוץ המתאים לזכיינים, לרבות לעניין שכירת הנכס המתאים לעסקי הרשת והזכיון, כפי שמצופה ביחסי רשת וזכיון. התובעים הצניעו בכתב התביעה תפקיד הרשת והתחייבויותיה וגם לא הגישו עותק הסכם הזכיינות.

68. לכן, ביהמ"ש קובע כי כאשר התובעים הציגו עצמם כחסרי ניסיון שנוצלו לרעה על ידי הנתבעת, הם הצניעו, שלא לומר הסתירו בכוונת מכוון, את הליווי והייעוץ שקיבלו מהרשת כפי שיפורט בהמשך.

69. אלעד אישר בעמוד 89 משורה 1 כי הרשת ליוותה את התובעים "בכל התהליך הזה, כולל אנשי מקצוע". לאלעד לא היה מענה מניח הדעת, מדוע אין לו טענות בעניין זה כלפי הרשת. "עו"ד מאור: תודה אדוני. תגיד לי, אתה בכלל העסקת, אתה, אני אומר אתה זה כמובן אתה ושותפך מר בכור, אבל אני שואל אותך אתה העסקת איש מקצוע? בתחום ייעוץ לרישיון עסק? בתחום תכנון? בתחום ריחות למשל? העד, מר אלמוג: אנחנו לקחנו זכיינות, מבנדורה. ש: כן?

ת: בעצם, הם ליוו אותנו בעצם בכל התהליך הזה. כולל אנשי מקצוע. כב' הש' הדד: זה, זה דבר שלא זכרתי מהחקירה הקודמת שלך. אני אגיד לך למה זה מעניין אותי, כי בדרך כלל, התביעות שמגיעות לשולחני, הן תביעות של זכיינים כדוגמתך, שתובעים את הרשת ואומרים לי, מראים לי הסכמים שהרשת מתחייבת שם ללוות אותם, לייעץ להם, הרשתות כמובן בדרך כלל טוענות ש"מה פתאום בסך הכל משהו כללי ושיגידו תודה שאנחנו נותנים להם לעשות שימוש בשם שלנו". אז השאלה היא כזו, למה בעצם אין לך טענות נגד הרשת? העד, מר אלמוג: במה? טענות של מה?

ש: כל הטענות פה, למה הם לא נגד הרשת? ת: לא היה לי שום סיבה לעשות את זה נגד הרשת, מהסיבה הפשוטה. אנחנו לפני המקום, במגדלי תל אביב, ראינו מספר מקומות להשכרה. והם התלוו אלינו בכל העניינים האלה. עובדה,





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17499-07-17 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

שמקומות אחרים לא התאימו. וגם אמרו לנו, לדוגמה בקריית אונו, שזה היה הכי משמעותי בסופו של דבר,

ש: כשאתה אומר הם, זה הרשת?

ת: הרשת. כן."

70. אלעד העיד בעמוד 90 בשורה 8 שנציג הרשת, ארז, אמר לו "שהמקום נראה לו טוב".

71. אלעד נשאל בעמוד 95 לגבי אמירתו בדיון הראשון כי נהג כטירון בעסקים וענה בשורה 25 "ת: אוקיי. כי אני לא ידעתי שמותר לנהוג בחוסר תום לב, לפני שחותמים על חוזה. זו התשובה."

72. כאשר נשאל אלעד בעמוד 100 כיצד כרו"ח לא ביצע בדיקות נדרשות ענה משורה 18 "ת: לקחתי את בנדורה שהם היועץ שלי לרישוי עסקים, ופתחתי אצל מבנה שזה חברה מסודרת, ולא באיזה שהוא סתם מקום שאני לא יודע מה האישורים שלו. וזה הרגיע, הניח את דעתי, שגם מקום מסודר, גם חברה של זכיינות שמלווה אותי,"

73. כאמור לעיל, אלעד הסביר בעמוד 101 משורה 7 מדוע לא ביקש מהנתבעת להתחייב שהמקום מתאים לסוג העסק שהוא מעוניין להפעיל והפנה לקשר בין הרשת ובין המשכירה.

"ת: אני לא יודע להגיד באופן מדויק למה עשיתי את זה. כנראה שזה היה בגלל שידעתי שיש להם במגדלי אקרשטיין את בנדורה וזה סיפק אותי."

74. אלעד הסביר בעמוד 110 בשורה 30 שהתבסס גם על הביקור עם ארז, נציג הרשת, במתחם של הנתבעת בהרצליה:

"כב' הש' הדר: כן, אני הבנתי, שאתה התבססת על זה שביקרת עם ארז בהרצליה, והגברת שיושבת פה הייתה מנהלת המתחם בהרצליה, ואחד הדברים המרכזיים שגרמו לך לשכור כאן את המקום זה שראית שבהרצליה הם עובדים.

ת: נכון.

ש: אז אם הם עובדים אתה היית אמור לצאת מנקודת הנחה שיש להם רשיון עסק, לא?

ת: לא בדקתי. זה מה שאמרתי. יצאתי בהנחה שיש להם רשיון עסק.

ש: אבל אתה יודע מה זה, זה מאוד מעניין, אז למה לא בדקת? זה שמישהו פתח אבל הוא מנהל מלחמת עולם נגד עיריית הרצליה, אז מה זה עוזר לך? למה לא בדקת?

ת: לא יודע. לא חשבתי שזה, אני, מבחינתי, בראיית דברים שלי, שהייתה אז, בסדר? היום כמובן זה שונה, אם אני אפתח זה יהיה משהו שונה לגמרי, אבל בראיית הדברים שלי, הייתה,



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-17499 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

עסק פועל, עובד, מצוין. ליאת מכירה את העסק, מבנה מכירים את העסק, ארז מכיר את העסק, הם באים לפתוח אצלם, וזהו. זה,"

75. אלעד נשאל בעמוד 119 בשורה 4 אם יודע שחברת ארמה בנט הוזמנה לביקור במתחם ע"י הרשת:

"עו"ד מאור: לא ארומה. סליחה. חברת ארמה את בנט, אתה יודע שזאת חברה שבנדורה ביקשה שהיא תצטרף, חברה שמייצעת לבנדורה בעניינים האלה. העד, מר אלמוג: ארמה את בנט, עשו את המנדף הפנימי שלנו. שהיה צריך למנוע ריחות, וזה מה שהוא עשה. מנע ריחות.

ש: אבל שאלתי אם אתה יודע שמי שביקש לצרף אותם לאותו סיור, זה אתם, או בנדורה, ת: לא."

76. אלעד דחה בעמוד 121 משורה 6 הטענה שהרשת עקצה אותו ואמר שהיו יחסים טובים: ש: תגיד לי, היחסים שלכם עם בנדורה, הייתה תקופה קשה, נכון? שלכם ושל כל הזכיינים. בנדורה עקצו זכיינים,

ת: אני לא יודע אם כל הזכיינים, זה, תחליט מה שאתה רוצה.

ש: אני שואל.

ת: אז אני אומר לך, עליי,

ש: כן?

ת: בסדר? היה יחסים טובים מאוד. עובדה, שהם באו גם לעזור לנו מולכם במערכת סינון."

77. אלעד אישר בעמוד 122 בשורה 1 שיודע שהרשת פורקה.

78. אליהו אישר בעמוד 140 משורה 20 שהרשת לחצה על התובעים להחליף המסנן:

"ש: לא? תגיד לי בסעיף 24 לתצהיר שלך, שאתה כותב לבסוף נכנענו ללחצים שהופעלו עלינו על ידי בנדורה ונציגי מבנה, איזה לחצים הופעלו עליכם על ידי בנדורה? כלומר בנדורה כן היו להם דרישות, הם הפעילו לחצים.

ת: נכון. כי אנחנו לא הסכמנו לשלם כלום, והם לחצו, הם כאילו הגיעו להסכם עם זה, והם רצו שאנחנו נשלם חצי."

79. עדות אליהו משתלבת עם עדות מוטי, עובד הנתבעת, לגבי מעורבות הרשת בעניין המנדף, בעמוד 49 משורה 13:



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17499-07-17 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

"העד, מר שגיא: ומי שהביא אותם בעצם זה היה חברה מבנדורה, לא הזכייין אלא הבחור שחברת בנדורה שהביאה אותם כדי לתת חוות דעת אם המנדף שישנו כרגע שהוא נותן מענה למה שהיה קודם אם הוא מתאים להם.

עו"ד אגם: למה שהם יחשבו שהוא לא מתאים?

העד, מר שגיא: בשביל זה הם הביאו כי הם אמרו שיכול להיות שהמנדף שקיים לא נותן מענה.

כב' הש' הדר: אדוני אתה יודע אם זה קרה לפני או אחרי שנחתם ההסכם?

העד, מר שגיא: תוך כדי, אני תכף אגיד לך למה אנחנו מגיעים, כשהיה מנדף, היה מנדף קיים ואז באו בנדורה אמרו המנדף הזה לא יכול לתת לנו מענה אבל המנדף הזה נתן מענה גם למקדונלד וגם למסעדה הקודם. על מנת שבנדורה ייכנסו הם הביאו את הרמה בנט עם האיש בנדורה שלהם יחד עם הנציג של רמה בנט,

כב' הש' הדר: איך אתה זוכר שזה היה נציג של בנדורה שביקש,

העד, מר שגיא: כי הוא בא לשמה בשביל לעשות את העסקה עם השיווק שלנו היה איש בנדורה ואחר כך הזכייין הגיע. הזכייין לא עניין אותם היה לו איש בנדורה. כי הוא בעצם עשה את העסקה ואחר כך הזכייין נכנס למקום והוא רצה לראות אם זה ייתן מענה מהדף הזה,"

80. גם מנהלת המתחם, ליאת, התייחסה בעמוד 82 בשורה 12 לרשת והעידה שהתובעים התלוננו שהרשת מנצלת אותם:

"ת: זה ההבדל, עכשיו רק לדייק, השוכרים האלו החבר'ה האלה כשלו מהתחלה עד הסוף לכול אורך הדרך, הם נכנסו למושכר כשהם לא יודעים איך להפעיל את העסק כשהם כל הזמן מתלוננים שהרשת מנצלת אותם, הם לא דיברו איתי על הרישיון עסק, לא הסבירו לי שיש בעיה, אני לא הייתי בתמונה, הפעם הראשונה שאני הבנתי שיש בעיה זה כשאני קיבלתי את הניירת שן שהם אמרו לי שיש להם בעיה עם רישיון עסק אחרי תקופה מאוד מאוד ארוכה. זאת אומרת לי אין שום ידע על כל הסיפור הזה שיש להם בעיה, הם לא מתמודדים עם בעיה ובסוף מה שקורה זה שהם מגישים לנו תביעה, אתה יודע מה זה אפילו חוצפה, זה האשמה מ מאוד חמורה,"

81. ליאת העידה בעמוד 86 בשורה 11 שבמו"מ לקראת חתימת ההסכם השתתף ארז, נציג הרשת.

82. ליאת העידה בעמוד 104 משורה 22 שלאחר חתימת ההסכם הרשת נסוגה:

"העדה, גב' וינר: אחרי שנחתם החוזה הרשת קצת,

כב' הש' הדר: נסוגה?

העדה, גב' וינר: כן. לא היה תקשורת איתם,

כב' הש' הדר: אז היא צצה שוב בעניין הזה של המנדף?

העדה, גב' וינר: כן. איפה שהוא,"



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17499-07-17 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

83. אליהו העיד בשורה 25 שלא יודע אם ארז, נציג הרשת, עיין בהסכם השכירות לפני שהתובעים חתמו עליו.

84. אליהו נשאל בעמוד 145 מדוע התובעים לא תבעו את הרשת וענה על כך משורה 7:  
**ת: כי אנחנו מבחינתנו קיבלנו את המקום. כאילו, קיבלנו מהם מה ששילמנו עבורו."**

85. ממכלול הראיות עולה, שאם היה מקום לתובעים להעלות טענות כלפי אחרים, אזי הכתובת אמורה הייתה להיות הרשת וזאת על פי גרסת התובעים עצמם. זאת, מבלי לקבוע מסמרות בעניין צדקת הטענות כלפי הרשת, שלא נטענו, שכן התובעים שללו מהרשת האפשרות להביא גרסתה. לכן, ביהמ"ש קובע כי הסיבה האמתית שהתובעים בחרו לתבוע דווקא המשכירה ולא הרשת, היא העובדה שהרשת, לגרסת התובעים, חדלת פירעון.

86. כמו כן, העובדה שנציג הרשת ארז שטרית לא זומן על ידי התובעים להעיד, על אף היחסים הטובים עם הרשת, לגרסת אלעד, פועלת לחובת התובעים ומקימה חזקה שאם היו מעידים אותו, עדותו הייתה פועלת לחובתם. לעניין המשמעות של הימנעות מהגשת ראיה חיונית ראה ע"א 4697/05 גבאו אסטבלישמנט נ' דוד דודאי [פורסם בנבו] (27.8.12).

### אחריות עורך הבקשה שטיבי

87. מחקירת המומחה בעמוד 65 עלה שהתובעים הגישו הבקשה לרישיון עסק ע"י הנדסאי בניין ששמו שטיבי.

88. בעמוד 66 משורה 9 המומחה הסביר את חשיבות תפקידו של מר שטיבי:  
**ת: נכון. אני מסכים עם אדוני, הוא אמור לברר ולתת אינפורמציה ולברר מה הוא צריך לעשות, ולפי מה שנאמר לי, או יותר נכון, לפי מה שנאמר במכתב, הערות, ש: איזה מכתב אדוני?  
 ת: באותו, באותו, עמוד עשר,  
 ש: אוקיי.  
 ת: בפירוט הנימוקים, נאמר, למרות הערות מתאריכים, יש פה שלושה תאריכים. זאת אומרת,  
 עו"ד מאור: ארבעה.  
 העד, מר בן ארי: ארבעה,  
 ש: כן.  
 ת: אחד, שניים, שלוש אני רואה, שלישי לשני, נכון, ארבעה תאריכים.**



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17499-07-17 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

כב' הש' הדר: כן?

העד, מר בן ארי: כלומר, בארבעה מועדים שונים, מישהו, או מר אלמוג, או אותו הנדסאי, היו במחלקת רישוי עסקים ודנו איתם באפשרות לקבל את הרישיון. אלא מה? בסופו של דבר לא הביאו תוכנית שהיא תתאים לדרישות שלהם."

89. אליהו לא ידע בעמוד 124 בשורה 17 להשיב לשאלה מדוע התובעים לא זימנו את עורך הבקשה להעיד. מחקירת אליהו בעמוד 125 משורה 5 התברר שעורך הבקשה לא ידע את התובעים בדבר קושי להשיג רישיון עסק:

"כב' הש' הדר: רגע אבל, אתה אמרת שנעזרתם בשיטאווי, שעל קיומו התוודעתי לדעתי בחקירה של המומחה.

העד, מר בכור: נכון.

ש: אז לפני שהוא הגיש את הבקשה, הוא לא אמר לכם את זה?

ת: לא.

ש: למה? שאלת אותו למה הוא לא אמר לכם?

ת: לא."

90. אליהו הסביר בעמוד 126 בשורה 26 כי התובעים גם לא שאלו עורך הבקשה לגבי התקן הנדרש:

"העד, מר בכור: אני, אני נכנסתי, אני בהנחה, דבר ראשון, אמרתי שאני לא עושה, לא התייחסתי לזה, כי אני מבחינתי נכנס למבנה, מקום מסודר, שאמור להיות לו תקן מסוים, שאמור לעבוד לפי תקנים מסוימים. אני לא אמור לצאת מהנחה שאין לו את התקן המסוים הזה.

ש: טוב.

ת: זה ההנחה שלי שהייתה באותו רגע,

ש: ובגלל זה לא שאלת את שיטאווי ולא,

ת: נכון. לא חשבנו על זה בכלל. זה האמת.

ש: הוא לא מצא מיוזמתו להגיד לכם שום דבר?

ת: לא. לא אמר לנו.

ש: אז למה לא, אז כמו ששאלתי, היית פה באולם, אז כמו ששאלתי את רואה חשבון אלמוג, למה לא תבעתם את בנדורה, אז, למה אין לכם טענות על רשלנות או על חוות דעת רשלנית נגד שיטאווי? לא שאני, הוא לא פה להגן על עצמו, לא שאני אומר שהוא אשם, אני לא אומר את זה. רק אני שואל אם שקלתם את העניין הזה. אדוני?

ת: לא יודע לענות על זה."



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-17499 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

91. הנתבעת טענה בסעיף 14 לסיכומיה, כי קיומו של עורך הבקשה לרישיון עסק התגלה לראשונה עקב עדות המומחה. גם עורך הבקשה, כמו גם נציג הרשת, לא זומן להעיד ומכאן שאם היה מעיד, עדותו הייתה פועלת לחובת התובעים.

### האם הנתבעת ידעה כי התובעים אינם יכולים לקיים את הוראות ההסכם ?

92. התובעים טענו בכתב התביעה כי עניינה של התביעה הטענה קשה ומרמה בשכירות נכס למסחר, הכל על מנת לקבל את דמי השכירות שלהם מתוך ידיעה ברורה כי הם אינם יכולים לקיים את הוראות ההסכם, ולא יקבלו רישיון עסק במקום, תוך שהנתבעת ו/או נציגיה יודעים זאת מראש ועדיין מטעים אותם להיכנס לעסקה ולהוצאה של כספים עצומים במרמה ובכחש.

93. לעניין טענת התובעים למצגי שווא, הנתבעת השיבה כי כל טענה בקשר למצגים כלשהם שהציגה בפני התובעים (טענה אותה הכחישה) עולה לגדר טענה בעל פה כנגד מסמך בכתב.

94. הנתבעת הכחישה בכתב הגנה הטענה כי "ידעה היטב כי קיים קושי של ממש לקבל רישיון עסק במקום" – היא הדגישה כי בהתאם להוראות סעיף 14 (ז) להסכם השכירות, השוכר הצהיר כי ידוע לו שהמושכר נמסר לו במצבו AS-IS, וכי לא תהיינה לו דרישות ו/או טענות כלשהן כלפיה בעניין זה. הנתבעת חזרה על טענה זו בסעיף 4 לסיכומיה.

95. ליאת, מנהלת המתחם, הכחישה בעמוד 73 משורה 2 כי ידעה שלא ניתן לקבל במושכר רישיון עסק והסתירה זאת מהתובעים:

**ש': הבנתי, אבל את בניגוד לטענה שלך שאת לא ידעת שלאלי זכריה לא התקבל רישיון עסק לתובעים ידעת שלא ניתן רישיון עסק נכון.**  
**ת: למה שאני אדע דבר כזה? זה לא נכון זה שקר. שאני אדע מראש שהם לא יוכלו לקבל?"**

96. גרסת ליאת מתחזקת לנוכח דבריה בעמוד 76 בשורה 28, שם העידה שבמתחם אחר לא התעורר קושי עם רישוי נכס שהושכר לרשת:

**ת: תראה אני מניחה שכיוון שזה קיים אין בעיה. לא צריכה להיות בעיה. מקום אחד עובד אין סיבה שבמקום אחר לא יעבוד. אבל אני לא נכנסת לנושא הזה מול השוכרים."**

97. הנתבעת טענה בסעיף 9 לסיכומיה, ובצדק, כי את הטענה לתרמית, היה על התובעים לבסס ברף הוכחה גבוה מהרגיל. לעניין זה ראו ע"א 7456/11 בר נוי נ' מלחי [פורסם בנבו]. התובעים לא עמדו אף ברף הרגיל על פי מאזן הסתברויות.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-17499 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

98. כאמור לעיל, על פי ההסכם מלוא האחריות לבדיקת התאמת המושכר לצרכי התובעים חלה עליהם. הם לא ביצעו בעצמם בדיקות לפני כריתת הסכם השכירות ומסיבות השמורות עמם תחת להעלות טענות נגד הרשת שליוותה ויעצה להם ונגד עורך הבקשה לרישיון עסק, הם מצאו להעלות טענות דווקא נגד המשכירה.

99. מהראיות שהובאו עולה, כי לא ניתן לייחס לנתבעת ידיעה בדבר אי התאמת המושכר להכנת בשר על גחלים, שכן לא התנסתה בעניין זה בעבר ודי היה בכך כדי לדחות התביעה. למעלה מן הדרוש ביהמ"ש ימשיך לדון בראיות לכאורה שהתובעים טענו כי יש בהם להוכיח אחריות הנתבעת להטעיה ומרמה.

### הטענה שהנתבעת יזמה החלפת המנדף ומכאן שהטענה ורימתה את התובעים

100. התובעים טענו בכתב התביעה כי לאחר חתימת ההסכם בין הצדדים, החלו להשקיע בשיפוץ הנכס, תוך שהם משקיעים במקום מאות אלפי ₪ על מנת שהמקום יהיה ראוי ומתאים לצורך מקסום רווחי העסק. אלא שרגע לפני פתיחת העסק, פנתה אליהם ליאת, מנהלת המתחם מטעם הנתבעת, אמרה כי המנדף הנוכחי בעסק יתכן ולא יספיק לצורך קבלת הרישיון ועל כן, יש צורך לרכישת מנדף חדש, גדול יותר ויקר הרבה יותר. עוד טענו כי כאילו על מנת להראות "רצון טוב", הסכימה הנתבעת להשתתף במחצית מעלות המנדף. אלא שבדיעבד, טענו, התברר כי כאן נדלקה נורת האזהרה השנייה. כפי שיתברר בדיעבד, טענו, הנתבעת ידעה היטב כי קיים קושי של ממש לקבל רישיון עסק במקום, ועל כן, ניסתה "להכשיר את השרץ" על ידי הוספת מנדף גדול יותר, אשר יתכן והוא יאפשר את קבלת רישיון העסק. בפועל, גם המנדף הגדול לא עזר, ולא זאת בלבד שהם לא קיבלו רישיון עסק, אלא שגם נדרשו לעלותו הגבוהה והמיותרת של המנדף.

101. עוד טענו כי כבר בחודש מרץ 2016, העבירו לידי הנתבעת את תשובת המשרד לאיכות הסביבה, ממנה נדרשה הנתבעת לעשות התאמות של הנכס על מנת לקבל את רישיון העסק, אלא שבפועל הנתבעת לא עשתה עם זאת דבר וחצי דבר. אז, טענו, גם התברר מדוע ביקשה מהם נציגת הנתבעת לרכוש את המנדף החדש. התובעים טענו שנציגת הנתבעת ידעה היטב כי במצב הנוכחי לא ניתן יהיה לקבל רישיון עסק, ועל כן, הכריחה אותם לרכוש את המנדף החדש. הנתבעת, טענו, סברה אולי, כי בכך ימצא פתרון לסוגיית הרישוי, אלא שהיא לא שיתפה אותם בבעיות ולא הציגה בפניהם את הקשיים הקיימים במקום.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-17499 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

102. הנתבעת הדגישה בכתב ההגנה כי העבודות להחלפת יחידת הסינון והמפוח במערכת המנדוף של מתחם האוכל במרכז המסחרי נעשו על ידיה - לבקשת התובעים.

103. בא כח התובעים טען בעמוד 54 משורה 15 כלהלן:

"עו"ד אגם: כבוד, זה מהות התיק. אם, מהות התיק האם הנתבעת ידעה מראש, על זה שאי אפשר לקבל שם רישיון. ואחד, אחד המדדים, אני מזכיר לכבוד, האחד המדדים שאנחנו טוענים לזה שהם ידעו באופן ברור את הדברים, זה שהם אלה שביקשו את אותו מסנן. ולכן, הם אמרו, אנחנו יודעים שיהיה פה כנראה קושי לקבל רישיון, אנחנו נתקין את המסנן הזה, ואז אנחנו מקווים שאנחנו נפתור. זאת הטענה שלנו כבוד. אנחנו מקווים שבכך תיפטר הבעיה."

אלעד חזר על הדברים בעמוד 105 בשורה 15:

"ת: כשאני הגשתי את המסמכים, באתי לפתוח את העסק. הכל היה מוכן. ואז, מבנה אמרו, תקשיבו אתם חייבים לשים מערכת סינון חדשה שתמנע את כל הדברים האלה, ואם לא תשימו אתם לא יכולים לפתוח את העסק.

ש: הבנתי.

ת: עכשיו, איך הם, רגע. עוד לא סיימתי. אם אפשר.

ש: בבקשה.

ת: איך הם יכולים לדעת ידיעה כזאת, אם אנחנו לא אמרנו להם אותה?"

104. אלעד ענה בעמוד 107 בשורה 14 לטענה שהרשת יזמה הצבת המסנן ולא הנתבעת:

"העד, מר אלמוג: אז למה לא עשיתי את זה לפני?"

105. גם אליהו העיד בעמוד 134 משורה 9 שהנתבעת יזמה החלפת המסנן:

"ש: אני אומר לך שנציגי בנדורה הם שדרשו, היועץ שלכם, כביכול, הם שדרשו להחליף את המנדף, לנסות לראות אולי זה יעזור. ולא ליאת, לא מבנה תעשייה.

כב' הש' הדר: תודה. תשובה. רגע, מה התשובה?

העד, מר בכור: התשובה היא שזה לא נכון שהם ביקשו.

ש: אז ספר לי איך זה בדיוק קרה. ליאת בסיור אומרת אני רוצה שתשנו? מיוזמתה?

ת: היא, כן. כאילו, התקשרה פעם אחת, אמרה אתם, כאילו, אנחנו התקדמנו עם השיפוץ, עשינו מה שהעירייה ביקשה מאיתנו בתסריטים שהגשנו,

ש: כן?

ת: ואז היא אמרה שאני לא פותחת, לא נותנת לכם לפתוח את העסק עד שאתם לא מחליפים את המסנן אוויר."





## **בית משפט השלום בתל אביב - יפו**

**ת"א 17-07-17499 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ**

וראו בעמוד 134 משורה 31

**"העד, מר בכור: לא. ליאת אמרה את זה לפני, לפני, בשיחת טלפון אמרה שאתם לא תפתחו, אנחנו לא הסכמנו לתקן את זה כי אמרנו, זה חיצוני לנו, אתם צריכים לתת לנו את השירות הזה."**

106. לאחר מכן העיד אליהו בעמוד 135 בשורה 12 כי ליאת אמרה הדברים בשיחה טלפונית כאשר הוא ואלעד מאזינים לה על דיבורית, גרסה שלא הופיעה בתצהירו.

107. אליהו העיד בשורה 16 שבעקבות השיחה הטלפונית התקיימה פגישה בנכס בנוכחות הצדדים והרשת:

**"ת: אנחנו לא הסכמנו. פנינו למבנה, שיעזרו לנו מול, לבנדורה, סליחה. מול מבנה, שיעזרו לנו כאילו להוריד אותם מהדרישה הזאת, או בכלל להבין מה קרה עם זה, אז הם קבעו פגישה. וזו הפגישה בעצם, שנפגשו כל האלה, מבנה, ש: זה הסיור?"**

**ת: כן. להבין בכלל מה הם רוצים, למה הם רוצים, ולהגיע איתם להסכמה, כי הם רצו שאנחנו נשלם את הכל. אז, המהנדס של מבנה היה, ליאת, מוטי, והנציגים של בנדורה שזה ארז ועוד אחד שאני לא זוכר את השם שלו, ואני ואלעד. ש: מה היה הסיכום?"**

**ת: הסיכום ששוב, הם הסבירו את הצד שלהם, אנחנו אמרנו שזה אחריותם, שהם צריכים לשלם את זה, בסוף הגענו לסיכום שנשלם חצי חצי."**

108. אליהו לא ידע להסביר בעמוד 136 בשורה 16 מדוע הגרסה לגבי השיחה הטלפונית שקדמה לפגישה לא הופיעה בתצהירו.

109. אליהו נשאל בעמוד 137 מדוע על הנתבעת היה לממן החלפת המסנן, אם לא התחייבה לכך בהסכם ועל כך ענה משורה 14:

**"ת: אני מבחינתי, מבנה גוף ציבורי, עומד בתקנים מסויימים. אני משכיר מהם מקום. והם צריכים להביא לי שירותים מסויימים."**

110. אליהו נשאל בעמוד 148 מדוע קשר בין קבלת גרייס מתשלום שכר דירה להחלפת המסנן ועל כך ענה משורה 31:

**"ת: נכון. יפה. אז אחרי, הגיע עד שכל התהליך של מערכת סינון אוויר, אז נגמר לנו כבר הגרייס. אז, במשפט שלי אני טוען שאם אנחנו ביקשנו ואנחנו טעינו, בקשר למערכת סינון, אז איזה סיבה יש למבנה לתת לנו גרייס?"**



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17499-07-17 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

111. מוטי, עובד הנתבעת, הציג בעמוד 49 משורה 5 גרסה שונה לעניין היוזמה להחלפת המסנן :  
 "ת: לא לא לא עזוב. אתה לא מדייק, שני דברים יש שמה יחידת מנדף ישנה, היה שם רישיון עסק גם למקדונלד וגם למסעדה. ה נתנו מענה לכול דבר. לא הייתה בעיה. מה כן הייתה בעיה אחרי זה? כשבא, כב' הש' הד: יש לי בקשה לדבר יותר לאט קשה לי לעקוב אחריו. העד, מר שגיא: בבקשה. הנציג של רמה בנט לא הזכיר היה איש בנדורה, כב' הש' הד: האיש של מי? העד, מר שגיא: רמה בנט זה חברה שנותנת עושה מנדפים. רמה בנט."

112. מוטי עמד בעמוד 50 בשורה 6 על דעתו שהרשת הזמינה חברת ארמה ולא הנתבעת. משורה 8 הסביר עמדת הנתבעת בסוגית החלפת המסנן :  
 "העד, מר שגיא: לא לא, אנחנו אמרנו כל מה שאתם רוצים מבחינתנו כדי שתיכנסו תביאו את בעל המקצוע שייתן לכם מענה לצורך העניין של המנדף. אם הוא טוב או לא טוב."

וראו בעמוד 54 משורה 30  
 "ת: אני לא יודע על מה אתה מדבר, הוא, מי שהביא את המפרט הגיש הצעת מחיר זה בנדורה לא אנחנו, רק אנחנו היינו צריכים להשתתף 50 אחוז אני יודע, זה מה שהבנתי מהשיווק, אין לי שום קשר לזה."

וראו בעמוד 55 משורה 10  
 "טוב, אנחנו לא, קודם כל יש לנו מנדפים אנחנו נותנים מנדף. כל בעל עסק שיש שמה את המנדף והוא קיים, גם קודם לפני שבנדורה נכנס היה מנדף, עובדה שהיה מנדף רק שהמנדף לא נתן מענה. על מנת כדי שבנדורה ייכנס ורצו שבנדורה ייכנס הם היו מוכנים בשיווק אמרו אם אתה מביא בעל מקצוע שיחליף המנדף הזה לא נותן מענה תביא הצעת מחיר אנחנו נחליט אם נוכל להשתתף או לא, אבל זה לא קשור אלינו, אני לא קשור לזה בכלל."

113. גם מנהלת המתחם, ליאת, העידה בעמוד 85 בשורה 1 שהתובעים הם שיזמו הגעת חברת ארמה למתחם, ולא הנתבעת :  
 "העדה, גב' וינר: שהם נכנסו, לא, אני חושבת שהם נכנסו ואז אחרי זה עשינו, הם הבינו שיש בעיה ואז הם ביקשו שרמה בטן יבואו,"

וראו בעמוד 103 משורה 3



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17499-07-17 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

- "ת: ככל ויש תקלה או פאשלה של השוכר שהוא לא בירר בדיקה מוקדמת והוא גילה שיש בעיה אני אעשה ככל שאני יכולה כדי לעזור לו, ולא תמיד מאשרים אצלנו.
- ש: גם לשים 40 אלף שקל סתם?
- ת: צריך לקחת, זה לא סתם, זה כדי לעזור לשוכר.
- ש: אבל זה לא עזר לשוכר.
- ת: הבנתי את המצוקה, הבנתי את הטעות שלהם ונרתמתי לעזרה שלהם, לגיטימי."

וראו בשורה 24

- "עו"ד אגס: אני אמרתי זו שאלתי האחרונה. אז אני אומר איך את מסכימה לשים 40 אלף שקל אחרי שהמומחים מטעמך בדקו את הדבר הזה על משהו שהוא בסופו של דבר אל אפקטיבי? למה את לא אומרת תשברו את הראש תעשו מה שאתם רוצים אני לא יכולה לשים משהו שאני לא יודעת אם זה כן או לא וזה הכול.
- העדה, גב' וינר: למה שאני אסבור שהוא לא אפקטיבי? אני קיבלתי את העצה שלכם, החברה מאוד מכובדת ורצינית שאנחנו גם עובדים איתה במקרה בכובע נוסף,
- כב' הש' הדר: הרמה?
- העדה, גב' וינר: הרמה אט בנט, זה חברה שהשוכר ביק שלהביא ואנחנו שמחנו אמרנו מקצוענים,"

114. התובעים חזרו מסעיף 28 לסיכומיהם על הטענה כי "הסוגיה מצביעה באופן ברור על כך שהנתבעת ידעה שקיים קושי ברישוי בנכס ובחירה שלא ליידע התובעים".

115. ממכלול הראיות עולה שעל אף שהנתבעת לא הייתה מחויבת על פי החוזה להתאים המושכר לעסקים של התובעים, ולא הוכח כי ידעה שאין היתכנות בעלות סבירה להפעלת עסק להכנת בשר על גחלים, היא ניסתה ללכת לקראת התובעים ע"י נשיאה משותפת בהוצאות החלפת המסנן, ואין להסיק מהתנהלות זאת ידיעה מוקדמת כביכול של הנתבעת לכך שאין היתכנות סבירה להפעלת עסק להכנת בשר על גחלים במושכר.

116. ביהמ"ש דוחה טענת התובעים בסעיף 32 לסיכומיהם כי מוטי העיד כביכול שהנתבעת יזמה החלפת המנדף. אין בציטוט דברי מוטי בסיכומי התובעים כדי לתמוך בטענה זו. ביהמ"ש ציטט בהרחבה העדויות המלמדות על גרסה אחידה של עדי הנתבעת בעניין זה לפיה היוזמה הייתה של הרשת ואף אליהו אישר זאת בעדותו (ראו ציטוט דבריו בדיון על אחריות הרשת). התובעים התעלמו בסיכומיהם, וכנראה לא בכדי, מהעדויות לפיהן, הרשת היא שיזמה החלפת המנדף.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17499-07-17 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

117. ביהמ"ש כבר קבע קודם לכן כי מחדלם של התובעים לזמן נציג הרשת למתן עדות פועל לחובתם. לכן, ביהמ"ש מעדיף גרסת הנתבעת לפיה היוזמה להחלפת המנדף הייתה של הרשת עקב חו"ד של יועץ מטעמה, היא ארמה, ולא יוזמה כביכול של הנתבעת.

118. התובעים הקדישו זמן רב בחקירת ליאת לניירת המתעדת החלפת המנדף, וטענו בהרחבה מסעיף 43 לסיכומיהם שיש לייחס משמעות להעדר נייר. ביהמ"ש לא מצא חשיבות לעיסוק של התובעים בסוגיה זו שכן הסוגיה המרכזית היא מי יזם את החלפת המנדף.

119. ביהמ"ש קובע כי הרשת היא זו שיזמה החלפת המסנן ולא הנתבעת.

### הטענה של התובעים כי הנתבעת ניסתה להחליף אותם במתחם

120. במהלך חקירת עדי הנתבעת, התובעים העלו לראשונה טענה שהנתבעת ניסתה לדחוק אותם מהמתחם כי העדיפה שוכר אחר. ליאת, דחתה בעמוד 78 בשורה 16 הטענה כי העדיפה את פיצה האט על פני התובעים וטענה כי רצתה מאד בהצלחת התובעים:

**"ת: אם אתה חותר למשהו אין משמעות, אני מאוד רציתי בטובתם של החברים פה. מאוד רציתי שהם יצליחו, הם פנו אליי הרבה פעמים שיש להם קושי עם העסק שהעסק לא עובד, שיש קושי בפדיונות. לא עבד להם העסק. ואני ישבתי איתם והצעתי להם עזרה בפרסום, ובשיווק, ובאופן כללי אני זאתי שאישרתי את העסקה הזאת אין לי שום אינטרס ששוכר לא יצליח."**

121. בסעיף 46 לסיכומיהם, התובעים התייחסו בלשון רפה לטענה זו, והסתפקו בטענה הכללית לפיה ניתן להבין מדוע העדיפה הנתבעת את פיצה האט.

122. לא רק שהתובעים הרחיבו חזית בעניין הטענה שהנתבעת ניסתה להביא לפינויים, הטענה גם אינה נוגעת למחלוקת. זאת, מכיוון שהמועד הנוגע לעניין בחינת טענות התובעים להטעיה ומרמה, הוא המועד שקדם לחתימת ההסכם. גם אם הנתבעת העדיפה לאחר חתימת ההסכם שוכר בכח אחר, וטענה זו לא הוכחה, אין בכך כדי להעלות ולהוריד לעניין המחלוקת שעל ביהמ"ש להכריע בה והיא האם הנתבעת ידעה כביכול מראש שהתובעים לא יקבלו רישיון עסק.

### הטענה שהנתבעת נתנה גרייס נוסף לתובעים ומכאן שהטענה ורימתה אותם

123. בדומה לטענה לעניין הסכמת הנתבעת להשתתף בהחלפת המנדף, התובעים טענו שהעובדה שהנתבעת הסכימה לתת להם גרייס נוסף, עד לאחר החלפת המנדף, מוכיחה



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-17499 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

שהיא הטעתה ורימתה אותם שכן אחרת לא הייתה הולכת לקראתם. מנהלת המתחם,

ליאת דחתה גם טענה זו בעמוד 90 משורה 23 :

"העדה, גב' ויינר: בוודאי שאני רוצה לעזור לשוכרים, אני רוצה בטובתם,

עו"ד אגם: מצוין.

העדה, גב' ויינר: אני הכנסתי אותם למתחם כדי שהם יצליחו.

ש: אז כשאת קובעת זמן בלתי מוגבל לגרייס כי הרי לא היה ידוע מתי בדיוק יסתיים בניית

אותו מנדף חדש מערכת סינון, אז את אומרת אני נותנת לכם גרייס כמה שלא ייקח העיקר שזה,

וזה הנדיבות שלך?

ת: כנראה שנתתי להם את הגרייס הזה על סמך הבנה של כמה זמן זה ייקח להם.

ש: הבנתי.

ת: אני לא מבינה אני גם עושה משהו טוב לשוכר וגם נאשמת על כך?

ש: לא, את נאשמת על כך כי,

ת: אני עוזרת, תומכת, נותנת כסף,"

וראו בעמוד 91 משורה 9 :

"כב' הש' הדר: שאת ידעת שיש בעיה עם רישיון העסק לצרכי העסק שלנו והסתרת מאיתנו, מה

היא תשובתך?

העדה, גב' ויינר: חד משמעית שלא, למה שאני אכניס לנכס שוכר שאני יודעת שיש בעיה

ואני אסתיר את זה ממנו? איפה האינטרס? למה שאני אכשיל את עצמי? למה שאני אירה לעצמי

ברגליים? אני לא מבינה את התביעה הזאתי זה תביעה הזויה,

כב' הש' הדר: תודה.

העדה, גב' ויינר: סליחה כבודו יש לי שני ילדים מאוד שובבים בני 8 ו-12, אני מלמדת

אותם דבר אחד, שאתם עושים טעויות והחיים האלה הם רצופי טעויות, יהיה לכם עוד המון

טעויות שאתם תעשו בדרך, דבר ראשון שאני מבקשת שאתם תיקחו אחריות על המעשים שלכם.

קורה שטועים, אתם קמים ונופלים מהטעויות שלכם אבל אתם מעולם לא תאשימו מישהו אחר

בטעויות שאתם עשיתם. וזה הסיפור פה."

124. התובעים טענו בסעיף 36 לסיכומיהם שאין לקבל גרסת הנתבעת כי מטוב ליבה

הסכימה להשתתף בהוצאות מימון החלפת המנדף ולתת גרייס ללא הגבלה. בסעיף 45

לסיכומיהם תהו הכיצד הנתבעת הסכימה לממן בסכום נכבד החלפת המנדף.

125. אולם, על פי הראיות, העובדות הן שונות. התובעים עצמם הלינו על כך שהמנדף

אמור היה לשרת גם שוכרים אחרים. ליאת העידה שהגרייס לא היה ללא הגבלה שכן

העריכה שמדובר בפרק זמן קצר של עבודה עד החלפתו. כמו כן, הסבירה שהכירה את



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-17499 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

חברת ארמה שהמליצה על החלפת המנדף כבעלת מקצוע אמינה ולכן סמכה ידיה על המלצתה. לעניין "טוב הלב" שהתובעים ייחסו בציניות לנתבעת, ליאת, חזרה והעידה, כי למנהל מתחם יש עניין מסחרי ברור, שהשוכרים יצליחו, כך שאין עסקין ב"טוב לב" גרידא.

126. מסעיף 55 לסיכומיהם, התובעים טענו כי עדות ליאת "בלתי אמינה כלל". הם הפנו לתשובותיה לפיהן לא זכרה פרטים רבים. אולם, גם בעניין זה העובדות הן אחרות. ליאת העידה כי ניהלה בו זמנית ארבעה מתחמים עם מספר רב של שוכרים בכל מתחם. על ביהמ"ש להביא בחשבון שבשעה שהשכרת המושכר הייתה עבור התובעים עולם ומלואו, עבור ליאת, העסקה, הייתה אחת מיני רבות מאד. לכן, בשים לב לחלוף הזמן הרב מאז התרחשו האירועים בשנים 2016, תחילת שנת 2017, ועד מועד עדותה בסוף שנת 2020, גם עקב מחדלים דיוניים מתמשכים של התובעים, העובדה שלא זכרה פרטים רבים, הגיונית וסבירה. לא זו אף זו, כפי שצוין קודם לכן, גרסת התובעים ועדויותיהם לקו בהעדר עקביות בלא מעט סוגיות, כגון מועד פנייתם לראשונה לעירייה, האופן בו ליאת דרשה מהם כביכול להחליף המנדף, והצנעת, שלא לומר הסתרת, מרכזיות הרשת במו"מ עם הנתבעת והסתרה מלאה של קיום עורך הבקשה לעירייה.

### הנתבעת הפנתה התובעים ליועץ לרישוי

127. התובעים הדגישו סעיף 47 לסיכומיהם בו טענו כי הנתבעת הפנתה אותם ליועץ לענייני רישוי, הוא אסף.

128. אליהו העיד בעמוד 142, שבעקבות תשובת מוטי בחודש אפריל 2016, הוא שוחח עם ליאת שהפנתה אותו ליועץ מטעם הנתבעת, אסף (ראו תשובתו בשורה 9). לאחר מכן, העיד שבסוף שנת 2016, התקבל אצלם כתב אישום שהוגש נגד אלעד ולכן הם החליטו לעזוב המושכר.

129. הנתבעת העידה את אסף, היועץ לעניין רישוי עסקים שהעיד בעמוד 62 משורה 21 כי ליאת, מנהלת המתחם מטעם הנתבעת, הפנתה התובעים אליו:

"העד, מר חפץ: הם הגיעו אליי כבר אחרי שנהיה ברדק ונהיה בעיות, הם הגיעו לליאת, ליאת ויינר היא מנהלת המתחם,

כב' הש' הדר: לא, לא רוצה ליאת אדוני, הגיעו אליך, מה אתה באוזניים שלך שמעת בפגישה הראשונה שלך איתם?

העד, מר חפץ: שיש להם את הבעיה עם הנושא שהם לא מצליחים להתקדם עם הנושא של התעלות,



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17499-07-17 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

כב' הש' הדר: תודה ומה אמרת?

העד, מר חפץ: עם הנושא של הגחלים, הגחלים,

כב' הש' הדר: ומה השבת להם?

העד, מר חפץ: הסברתי להם שצריך לפעול מול מידע מקדים ויכול להיות שצריך פה לעשות ארובות ומסננים וחנוכייה וזה דבר שמגיע לעלות כספית של כמעט, בהערכתי שעכשיו סיימתי פרויקט כזה באקרשטיין בהרצליה, אותו סיפור למסעדת בנדורה, אישרתי אותה לפני מספר חודשים. 400 אלף שקל.

כב' הש' הדר: אחרי שאמרת להם את מה שאמרת מה הם השיבו לך?

העד, מר חפץ: מה הם?

כב' הש' הדר: מה הם השיבו?

העד, מר חפץ: הם השיבו לי ברגע שהסברתי להם ששם זה הולך, נוצר מחסום של מי יממן את זה מי ישלם את זה?

כב' הש' הדר: זה מה שהם שאלו אותך מי ישלם את זה?

העד, מר חפץ: לא, פה ברגע שאני הסברתי להם שלשם אנחנו אמורים להגיע הקשר שלהם חזר להתנהלות מול חברת הניהול מול ליאת מול מוטי, אני לא יודע מול מי הם התנהלו מבחינת מסחר. אולי מול השיווק, אני לא יודע,

כב' הש' הדר: אתה יצאת מהתמונה?

העד, מר חפץ: מה?

כב' הש' הדר: ואתה בשלב הזה יצאת מהתמונה?

העד, מר חפץ: אני בשלב הזה לא הייתי בתמונה.

130. התובעים לא העלו נגד הנתבעת טענה בעניין הפנייתם לאסף. הם הפנו לעניין זה כדי לטעון שגם בידי אסף לא היה כדי להושיע. ממכלול הראיות עולה, שגם בעניין זה, הנתבעת פעלה כדי לסייע לתובעים, כאשר היא עצמה, הנתבעת, לא ערה לכך שיש קושי מיוחד בהשגת רישיון לתובעים עקב עמידתם על שימוש בגחלים. מסקנות אסף, אושרו בדיעבד גם ע"י המומחה מטעם ביהמ"ש.

### הטענה שהנתבעת הסתירה מהתובעים קשיי השוכר הקודם בעניין רישוי עסקים

131. כאמור לעיל, התובעים טענו כי הנתבעת הסתירה מהם הקשיים בעטיים לא היה לשוכר הקודם רישיון עסק. גרסה זו מתבססת על תצהיר ועדות אלי, השוכר הקודם.

132. אלי העיד בעמוד 75 שבעסק שהפעיל לא צלה על גחלים. די היה בכך כדי לדחות הטענה בדבר הקשר בין הסתרת המידע על קשייו כביכול ובין היתכנות קבלת רישיון עסק



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17499-07-17 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

ע"י התובעים. אולם, ישנם קשיים נוספים בהסתמכות על הטענה שהנתבעת הסתירה מידע שקיבלה מאלי.

133. אלי הסביר בשורה 2 שהחל לקבל דרישות מהעירייה לאחר תחילת פעולת הקאנטרי קלאב:

"יופי, אז, בוא אני אגיד את זה ככה. מכיוון שהייתי שם הרבה זמן, אז בהתחלה לא היה קאנטרי, קניתי, כשקיבלתי את הרישיון עסק, בהתחלה לא היה קאנטרי, ולא היה כמות כזאת של בניינים, גם נבנו אחרי זה בניינים, אז מן הסתם לא היו תלונות. אז, אחרי זה שהתחילו ריבוי התלונות, אז קיבלתי מכתבים על ריחות ועל כל הדברים האלה,"

134. אלי אישר בעמוד 76 משורה 25 שביקש לחדש רישיון העסק לפני שהסתיים הסכם השכירות:

"ת: ניסיתי להשיג רישיון עסק. לקחתי מומחה מעיריית תל אביב שנקרא משה, לא זוכר.  
ש: רגע אבל סליחה, ברגע שאתה אומר ניסיתי להשיג רישיון עסק, מכאן שלא היה לך רישיון,  
ת: אז אמרתי, לא היה לי רישיון.  
עו"ד מאור: אבל ניסית לחדש, אתה מתכוון. היה לך בהתחלה,  
העד, מר זכריה: ניסיתי לחדש, האח שלי השאיר אותי במקום שם בלי רישיון עסק."

135. אלי הסביר בעמוד 77 משורה 21 כי מומחה בשם משה ששכר שירותיו אמר לו שהבקשה שלו לחדש רישיון העסק הולכת לכיוון שלילי. כשנשאל מדוע פיצה האט שנמצאת כיום באותו מקום קיבלה רישיון הסביר בעמוד 78 משורה 1 ש"זה לא אותו ריח" בגלל ההבדל בין חלבי לבשרי.

136. אלי העיד בעמוד 78 משורה 24 שבשנה האחרונה של שהותו במקום נשלח אליו מומחה בעניין המטרדים:  
"ת: בדיוק. מהנתבעת. ממבנה תעשייה על ריחות. הם שלחו מומחה גם, הם שלחו מומחה שנכנס לי לתוך החנות, יש לה בחור בשם מוטי. היא שלחה אותו, מוטי,  
ש: מי שלחה אותו? הנתבעת?  
ת: כן. מוטי זה האיש אחזקה כביכול. היא שלחה אותו לבדוק את המנדף, למה חנויות מתלוננות בחוץ על הריחות. אותו איש מקצוע שהביאה, הוציא מכתב גם לי וגם לה."

137. כאמור לעיל, מוטי אינו מומחה כטענת אלי. מוטי הכחיש בחקירתו בעמוד 55 משורה 26 שידע על בעיות בקשר לרישוי של אלי:





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17499-07-17 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

"העד, מר שגיא: אני לא יודע, אף אחד לא דיבר איתי שהייתה בעיה אני לא יודע עלמה אתה מדבר."

138. אלי הסביר בעמוד 79 משורה 21 מדוע החליט לסיים השכירות ומדוע הסתיר המידע מהתובעים:

"ת: בודק את המנדף בודק את הכל, ואז הוא מוציא לי מכתב כביכול שאם אני לא אטפל בככה וככה וככה, אז הם יאלצו כביכול לפנות אותי ולהוציא אותי החוצה, גם ככה עמד להסתיים לי החוזה, אז אמרתי בשביל מה אני צריך להיכנס לזה בכלל. כאילו אם, יכול להיות שאם הייתי זה, הייתי נכנס לזה לעומק, אבל,

כב' הש' הדר: רגע, והמישהו מהתובעים פנה אליך לפני שהוא נכנס ושאל אותך איך היה? העד, מר זכריה: מהם? לא. אני אגיד לך את האמת, אני אסביר לך גם למה, אני אומר הכי פייר. אני נתתי שם 16 שנה מהחיים שלי, אהבתי את המקום הזה, ביליתי בו יותר מהבית אפילו. כשמישהו בא לוקח לך את מה שאתה יצרת וזה, זה לא בדיוק, רוצה להגיד לו,"

139. אלי סיפר משורה 8 שסיפר לאלעד על קשיים, אך לא בעניין הריחות:

"ת: כל הזמן התקשר אליי במשך, שנה אחרי שנראה לי, אם אני זוכר נכון, שנה אחרי שעזבתי,

ש: שנה אחרי? סליחה, אני לא שומע.

עו"ד מאור: כן, הוא אמר שנה אחרי.

כב' הש' הדר: אחרי שאתה עזבת.

העד, מר זכריה: בדיוק. עזבתי. המשכתי בחיים שלי, עברתי לעבוד במקומות אחרים, כן?

ת: אז הוא אמר לי, הוא שאל אותי גם במשך השנה הזאת,

ש: לאט לאט, דבר לאט וספר הכל.

ת: אוקיי. במשך השנה הזאת הוא שאל אותי שאלות,

ש: היו כמה טלפונים?

ת: כן. לא, הוא שאל אותי בהתחלה אם אני רוצה להצליח. כאילו, שרדת פה 16 שנה, איך הצלחת.

ש: מה ענית לו?

ת: אמרתי לו תשמע עבדתי עם החברה הזאת, עבדתי עם החברה הזאת. באמת, בסך הכל בחור צעיר, אם אני יכול לעזור, למה לא? בכיף.

ש: רגע, בשיחה הראשונה אתה לא אמרת לו, תשמע, זה בעייתי שם לעשות מזון? אמרת לו את זה?

ת: את האמת כן.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-17499 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

ש: אמרת לו?  
ת: כן.  
ש: אז איך הוא הגיב.  
ת: איך הוא הגיב? שמע, לגבי ריחות וזה לא אמרתי לו. אמרתי לו תשמע, זה קשה מאוד לשרוד פה."

140. אלי שב ואמר בעמוד 81 בשורה 6 שלא דיבר עם אלעד על הריחות:  
ש: במובן של ריח.  
ת: לא נכנסתי, כי אמרתי, זה כבר תהיה בעיה שלו, זה לא תהיה בעיה שלי.  
ש: אז הסתרת ממנו את הבעיה של הריח?  
ת: כן.  
ש: למה?  
ת: כי אמרתי, שיתמודדו. זה כבר לא תהיה בעיה שלי. כבודו, לא מבחינת להרע לו, מבחינת משהו, אמרתי לעצמי, זה כבר לא תהיה הבעיה שלי."

141. בעמוד 81 משורה 28 התברר מתשובת אלי, שהתקיימה שיחה לפני שאלעד נכנס למושכר בה הוא לא נשאל על איכות הסביבה, אך אמר שלגבי רישיון, הוא "בתהליך":  
ש: "העד, מר זכריה: לפני שהוא נכנס, לסיכומים.  
ת: הוא שאל אותי לגבי, בירור של עצמו, יש תנועה, אין תנועה, יש אנשים, יש ככה, שאלות של בן אדם שרוצה להצליח.  
ש: על רישיון עסק הוא לא שאל אותך?  
ת: כב' הש' הדר: רק רגע. שניה. שניה. אז הוא שאל כמי שרוצה להצליח, כפי שאמרתי, אבל הוא לא העלה מיוזמתו, אתה לא אמרת לו כלום על הריח, הוא לא העלה מיוזמתו ואמר "תגיד לי תהיה לי בעיה מבחינת",  
העד, מר זכריה: הוא שאל אותי,  
ש: הוא אמר לך תהיה לי בעיה מבחינת איכות הסביבה? כי אני מכין אוכל על גחלים?  
ת: על גחלים לא דיברנו. אני לא אשקר. לא דיברנו על גחלים, לא שאלתי מה,  
ש: לא, הוא לא סיפר לך? מיוזמתו?  
ת: לא. לא סיפר. לא התעניינתי מה זה הקונספט. הוא אמר לי שהוא רוצה לפתוח בנדורה. איך בנדורה פותחים מה הם עושים, זה לא עניין שלי. אני גם לא נכנס לזה.  
ש: הוא שאל אותך אבל בנושא של איכות הסביבה,



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17499-07-17 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

ת: הוא שאל אותי אם יש, הרישיון, היה לך רישיון? עניתי שכן. יש לך רישיון? אמרתי בתהליך. לא שיקרתי, זה בעיריית תל אביב. תבדקו, עדיין עד היום אני מאמין שיש מסמכים שאני הייתי בתהליך.

ש: טוב. חוץ מזה, הוא לא, הוא לא העלה את הנושא של איכות הסביבה?

ת: לא.

ש: של ריחות?

ת: לא."

142. אלי אישר בעמוד 82 בשורה 30 כי אמר לאלעד שאין לו רישיון עסק וכן אישר כי על אף שתיאר קבלת הרישיון כ"תהליך", אלעד לא ביקש ממנו הסבר לכך. ראו דבריו בעמוד 83 משורה 1:

"עו"ד מאור: סליחה. עכשיו תגיד לי, כל הסיפורים, אגב, הוא לא שאל אותך למה בתהליך? למה זה מתעכב? מה מעכב את רישיון העסק? הוא רוצה לפתוח עסק במקום. העד, מר זכריה: לא, אבל עוד פעם, אם אני, אני מדבר לגבי עצמי. אם אני רוצה לפתוח עסק, או, מניסיוני, לפחות, אם אני רוצה לפתוח עסק, אז אני בא למקום, יושב שם, מסתכל, חוקר, מתעניין, ש: הולך לעירייה למשל? ת: עוד פעם, בגלל זה אני אומר, זה לא התפקיד שלי. אם הוא שכר את זה, הוא יעשה את זה."

143. אלי לא ידע להשיב בעמוד 83 בשורה 22 לשאלה מדוע לא הצהיר על השיחה

הראשונה עם אלעד בתצהירו.

144. אלעד נתן בעמוד 92 בשורה 19 גרסתו לשיחה עם אלי:

"ת: אני לפני פתיחת העסק, ולפני חתימת החוזה, לפני חתימת החוזה, אם אמרת זה היה ב1 לאוגוסט אם אני זוכר נכון, לא דיברתי עם אלי, בכלל. לא הייתי מודע בכלל שהוא, אתה יודע, לא היה שום אינטראקציה ביננו. הפעם הראשונה שלמיטב זכרוני שבכלל דיברנו, זה בגלל שהיה צריך להעביר את החשמל של העסק. שזה קורה בערך חודשיים אחרי חתימת החוזה. משהו כזה. עכשיו, אני מצפה, שלפני חתימת החוזה, יבואו ויגידו לי אם משהו, אני לא אומר תפתרו לי את הבעיות. אבל תתריעו. תגידו תקשיבו, יש פה בעיה שיכולה להיות לך בקבלת רישיון. תלך, תברר אותה. הייתי עושה את החושבים שלי, כמו במקומות אחרים, בודק את זה יותר לעומק, ועושה. אבל אם אני בא, אם אפשר עוד משפט אחד. אם אני בא ואני רואה שני עסקים פועלים, מעל 10 שנים שם, עסק אחד עושה בשרים, איזה בכלל חשיבה יכולה להיות לי. זה לא שפתחתי את זה,"



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-17499 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

145. מעדות אליהו התברר לראשונה שגם לו היה קשר עם אלי. הוא לא ידע להשיב בעמוד 129 משורה 14 מדוע לא שאל אותו על סוגית קבלת רישיון עסק:

**ת:** לא, הוא בא, עשה סיבוב באזור, לא יודע מה.

**ש:** זה חדש. זה לא סופר קודם.

**ת:** לא. זה לא היה שם משהו, לא היה שם משהו אז לא היה מה לספר.

**ש:** אז לא התפתחה שיחה? יש לכם בעיות? אין לכם בעיות? אתם שיתפתם אותו?

**ת:** לא.

**ש:** אתה רואה אותו ואתה אומר לו, תשמע, איזה סיפור יש לי פה מכתבים עם העירייה,

**ת:** לא החלפתי איתו מילה על,

**ש:** רק שניה. רק שניה. אתה לא אומר לו את זה?

**ת:** לא.

**ש:** למה?

**ת:** לא יודע."

146. בעמוד 132 התברר שאליהו ראה את אלי בעסק שלו "צ'ויס", עוד לפני שאלי פינה אותו. לא היה לאליהו משורה 1 הסבר מניח הדעת מדוע לא שוחח עם אלי על הדרישות לקבלת רישיון העסק:

**ש:** אז אתה רואה את אלי זכריה,

**ת:** אני רואה אותו, אני לא מדבר איתו.

**ש:** הוא שם. למה? מה אתם ברוגז? מה, לא ברור לי.

**ת:** כי אני בידיעה שאני מחליף אותו, אז לא יודע, לא ראיתי סיבה לדבר איתו.

**ש:** שאלה הבאה.

**עו"ד מאור:** הוא נמצא שם 15 שנה, לא לגיטימי לשאול אותו אדוני, הכל בסדר? מבנה משכיר טוב? עושים צרות? לא עושים צרות? העירייה? איך הולך פה? כמה מילים סמול טוק לדבר איתו על רישיון העסק? לא מעניין?

**כב' הש' הדר:** תשובה?

**העד, מר בכור:** לא היה לי שום חשד שזה לא יכול להיות בסדר."

147. ליאת, מנהלת המתחם, העידה בעמוד 83 בשורה 21 כי לא ידעה שלאלי יש בעיה של רישוי:

**"כב' הש' הדר:** את ידעת שזכריה עזב שיש בעיה עם רישיון העסק שלו?

**העדה, גב' וינר:** לא, ידעתי שיש לו. שהוא מסודר."

וראו תשובותיה בעמוד 88 משורה 12:



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17499-07-17 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

"כב' הש' הדר: יש לי שאלה לעדה, תספרי לי מה ידעת בזמן אמת לגבי נסיבות סיום ההתקשרות ביניכם לאלי זכריה.

העדה, גב' וינר: תראה אלי זכריה הפעיל מסעדה, אני בתור מזכירה לא אכלתי שם, האוכל לא היה טעים בלשון המעטה. הוא לא, העסק לא היה כזה מוצלח,

כב' הש' הדר: התכוונתי ברמה של השיח בינך ובין אלי זכריה, איך הסתיימה תקופת ההשכרה, הוא בא ואמר לך מה? או שאת אמרת לו לך? מה היה איך זה התנהל?

העדה, גב' וינר: אני לא כל כך זוכרת אם זה היה סיום של האופציה או לא אבל לדעתי פשוט הוא רצה לעזוב ושחררתי אותו, הנחתי לו, לא נלחמתי עליו כי הוא לא שוכר פרימיום בוא נגיד ככה.

כב' הש' הדר: האם הוא הזכיר כסיבות את הבעיות לעניין רישיון עסק?

העדה, גב' וינר: לא, לדעתי הוא הסתבך כלכלית בכלל היה לו קושי.

כב' הש' הדר: לא, שוב פעם לא לדעתך. מה את זוכרת? האם הוא אמר לך יש לי קשיים כלכליים או אמר לך תשמעי עיריית תל אביב עושה לי את המוות?

העדה, גב' וינר: לא זוכרת שיחה כזאת."

148. כאמור לעיל, התובעים ייחסו חשיבות רבה לגרסת אלי לפיה הוא שיתף הנתבעת בקשייו לקבל רישיון עסק, והנתבעת הסתירה זאת מפניהם. אולם, חקירת אלי מעלה שהיה לו רישיון עסק וכי תחת לחדשו ביכר לעבור לנכס אחר. כמו כן, לנוכח סוג הצלייה בעסק של אלי, אין לגזור גזרה שווה בין התכנות חידוש הרישיון ע"י אלי ובין התכנות קבלת רישיון על ידי התובעים. לעניין זה, ראו חו"ד של המומחה והעובדה שעסק אחר למזון ששכר המושכר, לאחר שהתובעים יצאו מהמושכר, קיבל רישיון עסק.

149. כמו כן, אלי שינה גרסתו לגבי היקף המידע שמסר לתובעים. לכן, עדותו מעלה סימני שאלה לגבי מהימנות גרסתו. גם התובעים לא דייקו בתיאור הקשר עם אלי ולעניין זה ראו הגרסאות השונות של אלעד ואלי לגבי המועד הראשון בו שוחחו ועדות אליהו בדבר ביקוריו של אלי והימנעותו של אליהו כביכול מלשוחח עמו בדבר הקושי לקבל רישיון עסק. כמו כן, אליהו הצהיר בסעיף 12 לתצהירו שלאלי לא היה רישיון עסק. אולם, התברר שלאלי היה רישיון עסק, אך הוא לא חידש אותו.

150. בסעיף 4 לסיכומיהם, התובעים הפנו לתשובתה של ליאת כי לא מצאה ליידע את התובעים לגבי אלי "והניסיון עמו". מכיוון שגרסת ליאת, כי לא ידעה כלל שאלי עוזב בגלל בעיות רישוי, מכאן שאכן לא היה צורך להזכיר אלי במו"מ. לכן, הטענה בסעיף 8 לסיכומי התובעים לפיהם הנתבעת הייתה "הצד החכם" בהתקשרות לעניין מגבלות הנכס, אינה מסייעת לתובעים שכן לא הוכח שליאת ידעה על קושי מיוחד. כאמור לעיל, ביהמ"ש כבר



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-17499 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

דחה קודם לכן הטענה שיש קושי מיוחד במושכר, מעבר לקושי המובנה בהשכרת נכס לממכר מזון במתחם מעורב.

151. התובעים הבהירו בסעיף 16 לסיכומיהם ש"מוטי חיזק ואמר שלא אמר לתובעים על הבעיות שהיו קודם לכן". אולם, ביהמ"ש הפנה קודם לכן לעדות מוטי כי לא ידע שהייתה בעיה.

152. התובעים שבו וטענו מסעיף 13 לסיכומיהם כי הנתבעת ידעה על "בעייתיות לקבל רישיון עסק במקום", אך, כאמור לעיל, קביעה זו מבוססת על השערה שלא הוכחה.

153. בסעיף 5 לסיכומיהם, ומסעיף 17 לסיכומיהם, התובעים התבססו על כך שהנתבעת לא עדכנה פיצה האט בדבר הקשיים עם התובעים לעניין רישוי עסקים וטענו כי מדובר בדפוס פעולה. אולם, כפי שביהמ"ש קבע כבר קודם לכן, אין ללמוד מעניינם של התובעים שעמדו על הפעלת עסק על גחלים לעסקים אחרים כגון פיצה האט, ומקדונלדס, שמפעילים עסק שעושה שימוש בגז.

154. לכן, על אף שביהמ"ש כבר קבע כי אין ללמוד מקשייו של אלי לקבל רישיון, ככל שהיו, לגבי עניינם של התובעים, ביהמ"ש דוחה טענת התובעים כי הנתבעת ידעה על קשיים אלה והסתירה המידע מהם.

### טענת התובעים כי ליאת ידעה על קשיים של הרשת במתחם אחר של הנתבעת

155. התובעים טענו בסעיף 22 לסיכומיהם כי ליאת ידעה על קשיים בהפעלת סניף אחר של הרשת במתחם אחר של הנתבעת. טענה זו הופיעה לראשונה בסיכומיהם. אולם, יש לסלקה על הסף, שכן אין לקבל הטענה שליאת אמורה לדעת שהרשת מסתירה מזכייניה המידע הנוגע לעניין רישוי עסקים.

156. טענה זו מבליטה שוב הקושי הרב בניסיונם של התובעים להלין דווקא על המשכירה, ולא על הרשת.

157. לכן, ככל שאכן ליאת ידעה על קשיים של הרשת במתחם אחר, ביהמ"ש דוחה הטענה שעל הנתבעת היה לצאת מנקודת הנחה שהתובעים לא קיבלו מידע שהיה ברשות הרשת.

הטענה לעניין סעיף 16 לחוק המכר



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-17499 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

158. התובעים הפנו מסעיף 24 לסיכומיהם לע"א 8068/11 עיני נ' שיפריס [פורסם בנבו] וטענו כי נקבע שם שעל פי סעיף 16 לחוק המכר, תשכ"ח-1968 אין להביא בחשבון רשלנותם לעניין התאמת הנכס.

"בעניין עיני נקבע בדעת רוב כי על פי לשונו ועל פי תכליתו של סעיף 16 לחוק המכר "מדובר בסעיף קוגנטי שאיננו מאפשר לזקוף 'אשם תורם' לחובת הרוכשים בגין הצהרותיהם בחוזה המכר כי בדקו את הנכס".

159. גם אם ביהמ"ש יתעלם מכך שעסקין בהשכרה ולא במכר, ואין הוא מתעלם מכך, התובעים לא עמדו בחובתם להודיע מידית על אי ההתאמה. לא זו אף זו, בכתב התביעה, הם הלינו על כך שהנתבעת ביטלה ההסכם שלא כדין. לעניין זה ראו עדות אלעד בעמוד 120 בשורה 7. אלעד נשאל מדוע לא ביטל ההסכם מיד לאחר שנודע לו שהוטעה:

"ש: אוקיי, אז במרץ, אתה, נודע לך, לשיטתך, שהטעו אותך על ידי הסתרת מידע חשוב ודרמתי. תקום, ותלך.

ת: מה זה תקום ותלך? אבל השקעתי שם חצי מיליון.  
 ש: בסדר. אז תתבע את החצי מיליון.  
 ת: אבל,  
 ש: אבל תראה מה קורה פה, אתה גם, אתה גם טוען שהטעו אותך, ואתה גם נשאר.  
 ת: ניסיתי לפתור את העניין.  
 ש: כמה זמן?  
 ת: מסתבר שהרבה. זה הלך חזור. זה תשובות.  
 ש: אתה ממשיך לעבוד כל אותה תקופה?  
 ת: אז מה אני אעשה?  
 ש: הטעייה, תוך זמן סביר מרגע שנודע לך על הטעייה, אתה מודיע על ביטול העסקה ויוצא החוצה.  
 ת: אוקיי.  
 עו"ד מאור: להקטין נזקים.  
 העד, מר אלמוג: לא חשבתי על זה."

160. מתשובת אלעד עולה שהתובעים לא הודיעו מידית, על אי התאמה ולכן אינם רשאים להסתמך על סעיף 16.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-17499 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

161. כמו כן, ממילא ביהמ"ש קבע כי הנתבעת לא הייתה אמורה לדעת שיש קושי מיוחד עת השכירה באמצעות הרשת הנכס לתובעים. לכן, ביהמ"ש דוחה הטענה המסתמכת על סעיף 16 לחוק המכר.

### טענת התובעים שהנתבעת מנעה מהם גישה לגג כדי לטפל בדרישות העירייה

162. התובעים טענו שהנתבעת מנעה מהם גישה לגג כדי לטפל בדרישות העירייה. מעדות אליהו בעמוד 140 משורה 26 התברר שהוא העביר למוטי, נציג הנתבעת, מכתב העירייה מחודש מרץ 2016 ולא מחודש דצמבר 2015. בעמוד 141 בשורה 3 אליהו טען שבשיחה השנייה ביניהם מוטי אמר לו "אל תתערב, זה לא קשור אליך, אני מטפל בזה."

163. עובד הנתבעת, מוטי, העיד בעמוד 48 בשורה 19 שהמנדף נמצא בתוך חדר ולא בגג ולכן לא היה צורך להגיע לגג:  
**"העד, מר שגיא: החדר מנדף הוא נמצא במדרגות והוא נמצא בפנים הוא לא קשור לגג בכלל, זה יש חדר של המנדף, כב' הש' הדר: הבנתי, לא צריך להגיע לגג, העד, מר שגיא: לא צריך להגיע, בגלל זה (לא ברור) הגג שייך לדיירים לא שייך אלינו, אני לא מבין מה הקשר."**

164. ביהמ"ש קובע כי הטענה שהנתבעת כביכול מנעה מהתובעים לבצע התאמה לדרישות העירייה לא הוכחה. להפך, ביהמ"ש התרשם שהנתבעת ניסתה באמצעים שונים, לרבות ע"י מימון חלק מהחלפת המנדף, מתן גרייס, מתן הנחיות והפניה ליועץ, לסייע לתובעים.

### התובעים בחרו שלא לשנות שיטת הכנת הבשר

165. התובעים טענו בכתב התביעה שהתרמית האמתית התבררה יותר משנה ומחצה לאחר הקמת העסק. הם קיבלו צו סגירה לעסק וכנגד אלעד אף הוגש כתב אישום מאחר וניהל עסק ללא רישיון עסק. כן התברר להם בדיעבד, כי במקום לא ניתן היה מלכתחילה לקבל רישיון עסק למכירת שווארמה בשל סוגיות הקשורות לאיכות הסביבה וניהול עסק המכין אוכל על גחלים. הם טענו שבשיחה עם נציגי הרשות, נאמר כי גם מעבר לגז לא ישנה את העובדה כי לא ניתן יהיה למכור במקום שווארמה כפי שביקשו התובעים.

166. התובעים טענו מסעיף 48 לסיכומיהם כי סברו כי אכן יצליחו לקבל רישיון, אך לבסוף הוגש נגדם כתב אישום. בסעיף 49 שבו על הטענה כי לא היה מענה ברור בדבר המעבר לגז, ולכן העניין ירד מהפרק.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17499-07-17 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

167. אלעד נשאל בעמוד 114 משורה 14 מדוע לא שינה שיטת הצליה לגז

ת: כן. שיהיה לי רשיון אם אני אהפוך את זה לגז. ואני הלכתי, וביררתי כמה עולה הדבר הזה, זה עלות שבין מאה למאה חמישים אלף שקל, ולמדתי שלא עושים דברים אם אין לך התחייבות.

ש: הבנתי. אז אמרת, לא כדאי להמשיך לשלם עכשיו עוד מאה אלף שקל להכשיר את זה לגז, אלא אני אמשיך להפעיל על אש, למרות,

ת: למה?

ש: למרות שזה לא חוקי.

ת: כי זה אולי יהיה אישור, ואולי לא. אז יכול להיות שזה ישאיר אותי באותו מצב, עם מאה חמישים אלף שקל פחות בבנק.

ש: אבל ראית שיש חנויות מסביב שפועלות על גז שכן יש להן רשיון, אז הסבירות היא יותר גבוהה.

ת: סבירות למה?

ש: לזה שיאשרו לך להפעיל על גז.

ת: לא.

...

כב' הש' הדר: ענית לי בנימוס, וזהו, אתה לא ממשיך להתנצח עם חברך. כן. אז הוא ענה, אז בעקבות הערת בא כוחך אז הוא שינה את השאלה ואמר מקדונלדס. מה אתה אומר על זה שמקדונלדס כן עובדת על גז.

העד, מר אלמוג: שכאילו, אם הייתי עושה, אז כן היה אפשרי?

ש: זה מה שהוא אומר.

ת: זה הכוונה של השאלה?

עו"ד מאור: כן.

העד, מר אלמוג: כן? זו הכוונה?

ש: כן.

ת: יכול להיות. אני לא יודע. בסדר? מבחינתי, מה שיותר מוסמך, יותר וודאי, זה אותו אדם שצריך לאשר לי. והוא אמר, אני לא יכול להגיד לך באופן וודאי שזה יקרה.

ש: הבנתי. עכשיו תראה, לא מה אני אומר, מה קובע מומחה מטעם בית המשפט.

כב' הש' הדר: רגע אבל שניה. אני רוצה להבין. מה אתה טוען שמר לוי אמר לך? שמזון בשר לא יהיה במתחם הזה?

העד, מר אלמוג: לא.

ש: אז מה כן?

ת: אני אמרתי לו,



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17499-07-17 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

- ש: מה כן הוא אמר לך?
- ת: אז אני אומר מה השאלה, ואז מה הוא ענה לי.
- ש: בבקשה.
- ת: אני באתי אחרי כל הדיונים, שאלתי אותו, אם אני אעביר את השווארמה לגז, זה יפתור לי את הבעיה? אז הוא אמר לי, אני לא יכול להבטיח לך כזה דבר. זהו. אז למה שאני,
- ש: לא הבנתי, ממתי העירייה אמורה להבטיח משהו? בשביל זה גם יש,
- ת: הוא שאל, למה לא השקעת מאה חמישים אלף שקל.
- ש: לא אני ממשיך את הנושא, כי הוא נושא חשוב. אז אני אומר, העירייה לא מוכנה להתחייב, כי היא אומרת כל דבר לגופו, רוצה להבטיח את עצמה. כל אחד רוצה להבטיח את עצמו.
- ת: מצוין.
- ש: אז לכאורה, זה החלטה עסקית, לקחת סיכון, אחרי התייעצות עם אנשי מקצוע, שבמידה והעירייה לא תסכים, אז אולי אפילו אפשר להגיש עתירה מנהלית או להיאבק על העניין.
- ת: אוקיי, אז מה השאלה?
- ש: למה אתה שולל את האפשרות הזאת שגם אם הוא היה אומר שאני לא יכול להבטיח, ואפילו היה בסוף לא נותן לך, אם התייעצת עם אנשי מקצוע, והיית מראה למשל שמקדונלדס כן עובדים, אז לכאורה, זה החלטה שרירותית של העירייה, אם היא הייתה בכלל, כן? אני הולך לשיטתך, אז אפשר להמשיך ולהיאבק על זה.
- ת: אז היו אומרים לי, זה שווארמה.
- ש: סליחה?
- ת: אז היו אומרים לי זה בגלל שזה שווארמה. מקדונלדס הם כבר קיבלו עסק,
- ש: בסדר, לקחת החלטה עסקית, ואולי אפילו נכונה, ואמרת, לא הולך פה. מה לעשות?
- ת: אמרתי, אני לא הולך על משהו שהוא לא בטוח. מה נעשה?"

168. גם אליהו נשאל בעמוד 143 מדוע לא הסבו הכנת הבשר לגז, במקום על ידי גחלים והוא ענה בשורה 19 שהבין מאלעד שנמסר לו מהעירייה שההיתכנות לכך "לא ממשית".

169. כאמור לעיל, גרסה זו אינה מתיישבת עם חו"ד של המומחה מטעם ביהמ"ש והתובעים גם לא זימנו נציג העירייה מר לוי כדי להעיד בעניין זה. גם בעניין זה, פועלת לחובתם החזקה שאם מר לוי היה מעיד, עדותו הייתה שוללת גרסתם.

170. ביהמ"ש קובע כי לא הובא נימוק מניח הדעת לכך שהתובעים לא המירו שיטת הכנת הבשר לגז. מחו"ד של המומחה עלה שלאחר החלפת המנדף, ולאחר קבלת חו"ד מאסף, התובעים זנחו המשך הטיפול ברישוי והעדיפו מטעמים, שלא הובררו, לא להמיר



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-17499 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

הכנת המזון מגחלים לגז. התובעים טמנו, משלב זה, ראשם בחול מתוך תקווה שהבעיה תעלם מאליה. אולם, העירייה הגישה נגדם כתב אישום.

### הטענה שהנתבעת תפסה חזקה

171. התובעים טענו בכתב התביעה כי לא זאת בלבד שהפסידו את כל השקעתם במקום, אלא שהם עמדו בפני כתב אישום פלילי בגין ניהול עסק ללא רישיון. בשלב זה, ועל מנת להקטין את נזקיהם, עזבו את המקום, וזאת על מנת שלא להמשיך להפעיל עסק ללא רישיון. בו זמנית המשיכו, באמצעות עו"ד, לנסות וכן למצוא פתרון לרישוי המקום. הם הבהירו כי באותו מועד, לא יכלו להמשיך ולהפעיל את העסק המסוים במקום. יחד עם זאת, טענו, הם ניסו למצוא דרך שהשקעתם לא תפגע ובאמצעות הצידוד שקיים במקום עם ההשקעה בשיפוץ, לקבל רישוי לעסק אחר, אולם ללא הצלחה.

172. אלא שבפועל, טענו, הנתבעת מנעה מהם גם את היכולת להמשיך ולהפעיל את המקום, וזמן קצר לאחר יציאתם את המקום, באופן תמוה ולא ברור, החליפה הנתבעת את המנעולים במקום ובפועל מנעה מהם גישה לנכס, כאשר היא עדיין מחויבת בהשכרתו.

173. אלעד נשאל מדוע התובעים באים בטרוניה כלפי הנתבעת על כך שלא המתינה וניסתה לעזור ולמצוא פתרון שיקטין את הנזקים וביום 16.1.17 הודיעה על החלפת המפתחות, אם ביום 1.1.17 התובעים הודיעו על פינוי חד צדדי. אלעד ענה בעמוד 153 משורה 8:

"ת: הם לא צריכים להשאיר את הנכס ריק,  
ש: לא שומע.  
ת: הם לא צריכים להשאיר את הנכס ריק, אבל בעסק יש עוד מנדף שעלה לנו 40 ומשהו אלף, יש לנו את המערכת כיבוי אש שעלה לנו 30 אלף שקל,  
ש: אז אפשר להגיע, אפשר להגיע להסדר בנושא הזה, אבל,  
ת: אוקיי.  
ש: אלא אם כן, זה מה שאתה טוען,  
ת: אז זה לא היה,  
ש: רק שניה האם הטענה שלך שבגלל שיש מנדף ומערכת כיבוי אש, אז הנכס אמור להמשיך להיות בחזקתכם למרות שאתם לא משלמים שכר דירה?  
ת: לא. אבל הם החליפו מפתחות ולא יכלנו, לא נתנו לנו את האפשרות להוציא את הדברים או לדבר איתנו על תחלופה,  
ש: זה טענה אחרת. אתם באתם ואמרתם אנחנו רוצים להוציא משהו החוצה, נא לתאם מחר, שאנחנו באים עם משאית להוציא דברים?"



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-17499 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

ת: לא.

וראו בעמוד 154 משורה 27

"ת: תראה, אני 13 שנה שכיר. הייתי, עבדתי בפדקס, לא הייתי עצמאי. הקמתי עסק, וסגרתי אותו. זה היה אחד החודשים הכי קשים שלי. זהו, זה, כאילו לא ידעתי מה אני עושה. לא ידעתי איך אנחנו מתנהלים, מה אנחנו עושים, איך אנחנו, ידעתי רק שאנחנו לא יכולים להישאר שם, במתכונת שהייתה."

174. מנהלת המתחם, ליאת, העידה בעמוד 97 משורה 16 כי התובעים פינו המושכר

באופן חד צדדי:

"ת: אני צריכה להסתכל על מה הכוונה באיזה פגישה. אני חושבת שהפגישה איתך הייתה בשלב יותר מאוחר כבר אחרי שהם פינו את המושכר. הפגישה איתך הייתה אחרי שהם יצאו מהמושכר, עכשיו אני נזכרת, ואז ניסינו לדבר אליכם לראות מה אפשר כאילו לעזור איך אפשר להסדיר את העניינים ולא רציתם. הם גם פינו את המושכר ביום אחד בלי לקבל אישור, חד צדדי, למרות שאני ניסיתי להידבר איתם. וגם אחר כך עוד ניסינו לבוא בדין ודברים, זה אני זוכרת."

175. מהראיות שהובאו עולה כי התובעים פינו המושכר באופן חד צדדי, וזאת עקב

מחדל שלהם לזהות מראש הקושי המיוחד לעניין הכנת בשר על גחלים במושכר ולאחר מכן סירובם להמיר הכנת הבשר להכנה באמצעות גז, תוך שהם טומנים ראשם בחול, עד מועד הגשת כתב האישום.

176. הנתבעת מילאה חובתה לצמצם נזקים, ובנסיבות העניין, לא נמצא פסול

בהתנהגותה.

### הטענה לפגיעה בעסקם של התובעים עקב עבודות במתחם

177. התובעים טענו בכתב התביעה שלאורך כל תקופת ההתקשרות, נעשו שוב ושוב

עבודות במתחם, כאשר עבודות אלו פוגעות שוב ושוב בפרנסתם של בעלי החנויות במתחם בכלל ובתובעים בפרט. בכל אחת ואחת מהעבודות הללו, משך העבודות נמשך זמן רב מעבר לתקופה שנאמר לבעלי החנויות במקום, והדבר גרם להם לנזקים כבדים. הם טענו שהדבר אף הגיע לקיצוניות כאשר בחודשים נובמבר ודצמבר 2016, במהלך אחד השיפוצים לאורך שעות ארוכות, שהן שעות הפעילות העיקריות של עסקם של התובעים, החלו קדיחות ברעש עז, המלווה בריח חריף ובאבק, אשר לא מאפשר ללקוחות לשהות במקום כלל, ודאי לא לאורך זמן על מנת לרכוש את שירותיהם.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-07-17499 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

178. התובעים טענו כי הנתבעת העניקה להם הנחה בעלויות השכירות שכן אף היא ידעה היטב כי היא פוגעת מדי חודש ביכולתם לנהל את העסק כשורה, אם על ידי עבודות מזדמנות, אשר על אף המטרה המוצהרת, בפועל מונעות מהלקוחות להגיע לרכוש את שירותיהם, ואם על ידי כך שניהול המקום כושל, המקום סובל מתחזוקה לקויה, כך שבפועל הנתבעת הפרה את ההסכם שוב ושוב.

179. הנתבעת הפנתה בכתב הגנתה לסעיף 11 (ה) להסכם השכירות שקובע כי תהא רשאית לערוך בכל עת שיפוצים ו/או חידושים במרכז המסחרי, על חשבונה. עוד נקבע בהסכם, כי היא תעשה כמיטב יכולתה על מנת שהעבודות האמורות לא תפגענה, ככול האפשר, באפשרות לעשיית שימוש במושכר על ידי השוכר על פי מטרת השכירות וכך היה.

180. הנתבעת הדגישה כי היא מעולם לא התחייבה בפני השוכרים על לוחות זמנים בהם יתקיים השיפוץ, וכי מעולם לא העבירה להם תכנית עבודה כזו או אחרת. לכן, טענה, לא ברורה לה טענתם לפיה העבודות ארכו זמן רב יותר מהתחייבות, כביכול.

181. לגבי ההנחה שניתנה בדמי השכירות (מסוימת ומוגבלת בזמן), הנתבעת טענה שזו ניתנה לתובעים, לפני משורת הדין, לאחר שהם פנו אליה, ופירטו בפניה את הקשיים הרבים שחוו לטענתם, בין היתר, ביחסיהם מול הרשת, אשר מטעמה הם מפעילים את העסק; ביחסיהם מול ספקים שהרשת חייבה אותם לעבוד עמם; עקב פדיונות נמוכים; ועקב השקעה גבוהה במושכר ובשיפוצו עובר לתחילת הפעלתו כעסק בהתאם לדרישותיה של הרשת. הנתבעת טענה שבכתב התביעה מעזים התובעים לבוא בטענות על כך וזוקפים את עצם מתן ההנחה לחובתה.

182. אליהו נשאל בעמוד 150 לגבי הטענה לפגיעה בעסק של התובעים עקב עבודות במתחם וענה משורה 17:

"עו"ד מאור: אז בסעיף 45 זו הטענה שלך, ואני שואל אותך עכשיו בבקשה, האם אתה מכיר או האם אתה זוכר, למשל שסעיף 11 ה' להסכם השכירות קבע, העד, מר בכור: איזה סעיף?

ש: 11 ה' להסכם השכירות קבע, שהחברה באמת רשאית בכל עת לערוך שיפוצים או חידושים במרכז המסחרי על חשבונה וכמובן שהיא תעשה כמיטב יכולתה כדי שהעבודות האמורות לא תפגענה לאפשרות עשיית שימוש במושכר. אתה זוכר שאתה חתום על כזה סעיף? אני מותר לי לעשות שיפוצים, אבל אני משתדל כמובן לא להפריע לך.

ת: אוקיי? כן?

כב' הש' הדר: מה השאלה? אם הוא ער לזה שיש את זה בחוזה?



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17499-07-17 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

עו"ד מאור: כן.

כב' הש' הדר: היית ער לזה כשחתמת על ההסכם?

העד, מר בכור: חתמתי. כן.

עו"ד מאור: עכשיו, בסעיף 12 ה', אתה גם הסכמת שהחברה תהיה רשאית לבצע שירותי אחזקה במרכז המסחרי, בהיקף ובעיתוי שהיא תקבע.

....

העד, מר בכור: מה אני יכול להפריך?

.....

עו"ד מאור: אגב, העבודות עצמן שבוצעו, הן באמת בוצעו בשעות הצהריים, נכון?

העד, מר בכור: מהבוקר עד הצהריים, כל יום במשך תשעה חודשים שהיינו שם.

ש: לא אבל הן לא בוצעו בשעות,

ת: בכל שעה,

כב' הש' הדר: איפה בדיוק הייתה העבודה, באיזה מרחק מהנכס?

העד, מר בכור: מרחק, בכל,

ש: מה? חפרו?

ת: הם חפרו, קדחו, כל הבוקר הסתובב שם, רכב כזה שעושה (העד משמיע קולות צפצוף).

זה לא, שוב, נכון שחתמנו אבל זה, לא ציפינו שתשע חודש זה יהיה שיפוץ מסיבי,

ש: חוץ מהרכב שהשמיע קולות שהשמעת,

ת: קדיחות, היה קונגו שהחליפו את כל הבלטות, החליפו את כל,

ש: הקונגו עבד לידכם תשעה חודשים?

ת: לא תשעה חודשים. אבל כן חודש עם הרכב, חודש עם החשמל החשוף, עוד חודש קונגו,

אחר כך תחמו את כל האיזור שם, ואבק בכל הקניון במשך כמה חודשים,

ש: ביקשתם הפחתה של שכר הדירה?

ת: נכון.

ש: קיבלתם?

ת: כן.

ש: שאלה הבאה.

עו"ד מאור: קיבלתם הפחתה בגלל הנושא הזה? או שקיבלתם הפחתה כי היו לכם קשיים עם

בנדורה ומבנה הלכו לקראתכם?

העד, מר בכור: רק, רק בגלל הנושא הזה."

183. מהראיות שהובאו עולה שהנתבעת נתנה לתובעים הנחה, לפני משורת הדין, כדי

להקל עליהם. על פי ההסכם, הנתבעת לא הייתה מחויבת לתת הנחה בגין העבודות

במתחם. הטענה שאין די בהנחות אלה, לרבות לעניין העבודות במתחם, עלתה בדיעבד,



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17499-07-17 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

ומכאן שבזמן אמת, הייתה הסכמה בדבר גובה ההנחות. אין מקום בדיעבד לשנות  
ההסכמה החוזית לעניין גובה ההנחה שניתנה.

### טענת הנתבעת כי הסיבה האמתית לפינוי המושכר הייתה כישלון כלכלי

184. מנהלת המתחם, ליאת, טענה בעמוד 89 משורה 4 כי הסיבה האמתית שהתובעים  
פינו המושכר הייתה כישלונם כלכלי:

**"העדה, גב' ויינר: אז אתה יכו להבין שכעסק מאוד מצליח והוא פודה יפה והכול בסדר אז  
אין שום בעיה אפשר לשלם ארובות עד השמיים אפשר לעשות הכול ולהביא יועצים וסוללה,  
וברגע שהעסק לא מצליח והוא כושל אז מחפשים את מי להאשים. זה הסיפור פה."**

185. מחקירת אליהו עלה, שהתובעים לא משכו כספים מהעסק ואליהו למשל נאלץ  
לעבוד בעבודה נוספת בפדקס כדי להתפרנס. גם חוו"ד הכלכלית שהעמידו לא הצביעה על  
רווח.

186. לכן, ביהמ"ש קובע כי הסיבה שהתובעים לא המירו אופן הכנת הבשר לגז נובעת  
מכך שהעסק לא צלח כלכלית.

### הטענה לקיזוז

187. הנתבעת טענה בכתב ההגנה כי התובעים חייבים לה, בגין אי תשלום דמי שכירות  
ונלוים (לנוכח העובדה שנטשו את המושכר באופן חד צדדי לפני תום תקופת השכירות,  
וכן עבור ביצוע העבודות להחלפת יחידת הסינון והמפוח במערכת המנדוף), נכון למועד  
הגשת כתב ההגנה, סך של כ- 106,269 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית בשיעור שנתי של  
10%.

188. לשם הזהירות בלבד, טענה הנתבעת כי ככל שייפסק סכום כלשהו לטובת  
התובעים, יש לקזז מסכום זה את הנזקים שנגרמו לה בשל התנהלותם, כמו גם הסכומים  
המגיעים לה בגין השינויים במנדף:

- סך של 112,280 ₪, בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 10% (סעיף 26 להסכם השכירות)  
הצמדה ומע"מ- תשלום דמי השכירות ויתר התשלומים הנלווים עבור חודשים ינואר  
אוקטובר 2017, בקיזוז דמי השכירות ויתר התשלומים הנלווים אשר שולמו ע"י השוכר  
החלופי.
- סך של 27,154 ₪ בתוספת מע"מ וריבית בשיעור שנתי של 10% (סעיף 26 להסכם השכירות)  
והצמדה - יתרת החוב בגין החלפת יחידת הסינון והמפוח במערכת המנדוף.



## **בית משפט השלום בתל אביב - יפו**

**ת"א 17-07-17499 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ**

189. הנתבעת טענה כי ביום 22.8.17, לאחר שהתובעים לא פרעו את חובם, לא נותרה בידיה כל ברירה, ובהתאם להוראות סעיף 5 להסכם השכירות, פדתה את הערבות הבנקאית של התובעים, בסך של 33,165 ₪ לא כולל מע"מ, ולכן יש להפחית סכום זה מגובה החוב. לכן, טענה, חובם של התובעים כלפיה עומד על סך של 106,269 ₪ בתוספת מע"מ, ריבית בשיעור שנתי של 10% (סעיף 26 להסכם השכירות) והצמדה.

190. לכן, גם אם היה מקום לייחס לנתבעת אחריות לנזק שנגרם לתובעים, וביהמ"ש דחה טענה זו, ממילא לנוכח התרשלותם וחלקם של אחרים, על פי הראיות שהוצגו, לנזק שנגרם, חלקה של הנתבעת היה קטן ביותר ומכאן שהיה מתקזז מול החוב כלפי הנתבעת.

### **החזר בגין תשלום עבור רכישת המנדף**

191. אלעד העיד בעמוד 109 בשורה 26 כי שילם הסך של 13,000 ₪ עבור רכישת המנדף. כאמור לעיל, ביהמ"ש קבע כי הרשת יזמה החלפת המנדף ולכן אין מקום לחייב הנתבעת להשיב לתובעים מימון החלפת המנדף.

### **הטענה להעדר יריבות**

192. הנתבעת טענה בכתב ההגנה כי בהתאם לתוספת הראשונה להסכם השכירות מיום 8.2.16, היא השכירה את המושכר להשקעות וארכיובל, ולא לאלעד ואליהו, אשר להם, נכון ליום הגשת כתב ההגנה, אין כל עילה ואין כל יריבות מולה.

193. התובעים לא ענו לטענה זו בסיכומיהם ולכן, ולו מסיבה זו, היה מקום לדחות תביעת אלעד ואליהו על הסף.

### **דיון בהוצאות**

194. לנוכח דחיית תביעה בסך של יותר משמונה מאות אלף ₪, על ביהמ"ש לחייב התובעים בשכר טרחת הנתבעת בהתאם.

195. מסעיף 61 לסיכומיהם, התובעים טענו ובצדק שהנתבעת הפריעה לא פעם למהלך התקין של החקירה והדברים מתועדים בפרוטוקולים.

196. ביהמ"ש מביא בנוסף לזכות התובעים פיצול הדיון, כך שלא היה צורך לשמוע ראיות לעניין הוכחת הנזק.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17499-07-17 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ

197. לחובת התובעים, ביהמ"ש מביא בחשבון כלהלן :

- התביעה הוגשה בחוסר תום לב, רק נגד הנתבעת, על אף שלגרסת התובעים, לוו מקצועית ע"י הרשת ונעזרו בעורך בקשה לעניין רישוי עסקים.
  - הטענה ללשון הרע שנטענה בכותרת כתב התביעה לא פורטה בכתב התביעה וזנחה בסיכומים.
  - כעולה מפרוטוקול הדיון בעמוד 69, התברר שאלעד חתם על תצהיר גילוי מסמכים כללי בידיעה שאינו אמת.
  - התובעים כינו בסעיף 50 לסיכומיהם את עדויות עדי הנתבעת כ"פארסה" וטענו ששמואל, נתפס כביכול בשקריו, וזאת, כפי שביהמ"ש קבע קודם לכן, על לא עוול בכפו. כפי שביהמ"ש קבע כשסקר הכשלים בעדויות התובעים, עדיף היה להם שייטלו קורה מבין עיניהם לנוכח ההבדלים המהותיים בין עדויותיהם ועדות אלי, ועצם תוכנה של עדות העד המרכזי מטעמם אלי. בולטת במיוחד הייתה התחכמותו של אלעד שהעיד בחקירה מוקדמת כי התנהלותו נבעה מהיותו "טירון בעסקים". מכיוון שהבין כי עדות ראשונית זו גורמת לו נזק רב, ניסה בעדותו הנוספת לייחס לה פרשנות מתחכמת.
  - כעולה מסקירת ההליכים בפתח פסק הדין, התובעים עיכבו שמיעת התביעה ע"י הגשת בקשות חוזרות ונשנות לדחיית מועדים.
198. אשר על כן, מחייב התובעים לשלם לנתבעת החזר חלקה בתשלום שכרו של המומחה ושכ"ט בא כח הנתבעת בסך של 60,000 ₪.

### סוף דבר

199. ביהמ"ש דוחה התביעה ומחייב התובעים לשלם לנתבעת כלהלן :
- חלקה של הנתבעת בשכר המומחה מטעם ביהמ"ש צמוד בתוספת ריבית כדין ממועד ההוצאה ועד מועד התשלום בפועל.
  - שכ"ט בא כוח הנתבעת בסך של 60,000 ₪ צמוד בתוספת ריבית כדין ממועד פרסום פסק הדין ועד מועד התשלום בפועל.



## **בית משפט השלום בתל אביב - יפו**

**ת"א 17-07-17499 אלמוג ואח' נ' חברת מבני תעשיה בע"מ**

ניתן היום, כז' אייר תשפ"א, 09 מאי 2021, בהעדר הצדדים.

עדי הדר, שופט