



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-150 מגדל דרויאנוב בע"מ ואח' נ' שלומי ואח'

לפני כבוד השופט עדי הדר

התובעת והנתבעת שכנגד: מגדל דרויאנוב בע"מ

נגד

הנתבעים:

1. יוסף אלעזר שלומי (תובע שכנגד)
2. אשר שלומי (תובע שכנגד)
3. אליהו פלח
4. טרנדית מסעדות בע"מ
5. דוד בנימין כהן
6. אל גאוצ'ו בע"מ – ניתן פסק דין

פסק דין

לפני ביהמ"ש תביעה בגין חוב שכר דירה ונילוויים ותביעה שכנגד בגין הוצאת לשון הרע.

כתב התביעה

1. התובעת (להלן: "המשכירה") הגישה ביום 1.11.18 כתב תביעה בו טענה כי הנתבעת 4 (להלן: "טרנדית") התחייבה לשאת בתשלום שכר הדירה וביתר התשלומים הנובעים מהסכם השכירות עם חברת ש.ש.פ. ניהול מסעדות בע"מ שחוסלה (להלן: "השוכרת"), בסך של 663,446 ₪ וכי נתבעים 1 עד 3 (להלן: "אלעזר, שלומי ואליהו וביחד הערבים") ערבו להתחייבויות השוכרת. התובעת ייחסה אחריות לחוב גם לנתבע 5 (להלן: "עו"ד כהן") שהיה דירקטור ומפרק השוכרת ולנתבעת 6 (להלן: "הרשת").

מחיקת הרשת

2. ביום 23.12.18 ביהמ"ש (כבוד הרשמת הבכירה טל אלימלך כהן) מחק התביעה נגד הרשת בהתאם להסכמת המשכירה והרשת.

כתב ההגנה

3. ביום 3.1.19 הנתבעים 1 עד 5 הגישו כתב הגנה בו טענו כי השוכרת לא התקשרה עם המשכירה שכן המחאה בשנת 2007 זכויותיה וחובותיה על פי הסכם השכירות עם בעלי הנכס הקודם חברת מנחמי מגדלי דוד בע"מ (להלן: "מנחמי") לטרנדית ששילמה השכירות למשכירה ולכן פקעה הערבות להתחייבויות השוכרת. עוד טענו שלטרנדית טענות קיזוז כנגד חוב שכר הדירה עקב תיקונים בהם נשאה במקום המשכירה. לגבי עו"ד כהן נטען שלא התקבל אישור ביהמ"ש של הפרוק להגשת התביעה נגדו.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 150-11-18 מגדל דרויאנוב בע"מ ואח' נ' שלומי ואח'

התביעה שכנגד

4. אלעזר ושלומי הגישו במועד הגשת כתב ההגנה כתב תביעה שכנגד על סך של 200,000 ₪ עקב תוכן מכתב של עובדת המשכירה גב' ליאת דסאו (להלן: **"ליאת"**) בו כינתה אותם **"ליצנים"**.

כתב הגנה שכנגד

5. ביום 3.3.19 המשכירה הגישה כתב הגנה שכנגד בו טענה להעדר יריבות, דחתה הטענה כי פורסם לשון הרע וכן העלתה טענות הגנה לעניין הפרסום.

הגשת ראיות

6. ביום 14.6.19 ביהמ"ש קבע כי מוצו הליכים מקדמיים ונתן צו להגשת ראיות. המשכירה הגישה ראיותיה, לאחר שביקשה וקיבלה ארכה, ביום 9.7.19 והנתבעים הגישו ראיותיהם ביום 1.9.19, לאחר שביקשו וקיבלו ארכה.

הדיון הראשון

7. ביום 10.10.19 התקיים הדיון הראשון. ביהמ"ש קבע מועדים לשמיעת הראיות, סדר חקירות וקצב זמני חקירה. כמו כן, קצב לעו"ד כהן פרק זמן להגיש בקשה להגשת תצהיר.

הגשת תצהיר ע"י עו"ד כהן

8. עו"ד כהן הגיש בקשה להגשת תצהיר. ביהמ"ש קיבל הבקשה תוך חיוב המבקשים בהוצאות. התצהיר הוגש ביום 27.11.19.

הדיון השני

9. ביום 6.7.20 התקיים הדיון השני. הדיון כונס לצורך תאום מועדי שמיעת ראיות חדשים, חלף המועדים שבוטלו עקב תקופת החרום.

הדיון השלישי

10. ביום 3.12.20 התקיים הדיון השלישי. נחקרו מטעם המשכירה ליאת ועו"ד אוהד סקורניק (להלן: **"אוהד"**) ומטעם הנתבעים אשר ואלעזר.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 150-11-18 מגדל דרויאנוב בע"מ ואח' נ' שלומי ואח'

הגשת סיכומים

11. המשכירה הגישה סיכומיה ביום 16.2.21, לאחר שביקשה וקיבלה ארכה, והנתבעים והתובעים שכנגד ביום 8.3.21. המשכירה הגישה סיכומיה כנתבעת שכנגד לאחר שביהמ"ש העיר לה כי לא הגישה אותם, ביום 14.3.21.

דיון והכרעה

12. על בימ"ש להכריע במחלוקות שלהלן:
האם השוכרת חבה בתשלום שכר דירה וחייבים נלווים ואם כן, האם הערבים והמפרק חבים בתשלום?
האם טרנדית חבה בתשלום שכר דירה וחייבים נלווים ומהו גובה החוב?
האם המשכירה חבה בפיצוי בגין לשון הרע?

האם השוכרת חבה בתשלום שכר דירה ?

13. להלן גרסאות הצדדים:

גרסת המשכירה

14. המשכירה טענה בכתב התביעה כי הינה הבעלים של חנות בקומת הקרקע של בנין ברח' ז'בוטינסקי 138 בר"ג, בנין שידוע גם בשם "בית דוד" (להלן: "הבניין").

ביום 21.11.2001 נחתם חוזה שכירות בנוגע למושכר בבנין (להלן: "המושכר") בין השוכרת ובין מנחמי, לתקופה של חמש שנים החל מיום 26.2.02 ועד ליום 26.2.07. כמו כן, ניתנה לנתבעת (כך נכתב במקור בכתב התביעה למרות שהשוכרת אינה נתבעת) אופציה להארכת הסכם בחמש שנים נוספות.

דמי השכירות נקבעו לסך של \$ 5,100 בתוספת מע"מ כדין לכל חודש, כערכם בש"ח ובתקופת האופציה - בסך של \$ 4,280 בתוספת מע"מ כדין לכל חודש.

הוסכם כי דמי השכירות והניהול ישולמו מדי חודש בחודשו עבור כל חודש מראש, מהעשירי לחודש ועד העשירי לחודש שלאחריו.

המשכירה טענה בסעיף 13 לכתב התביעה כי "במהלך שנת 2012" רכשה את הזכויות במושכר, כחלק מהסדר בתיק פרוק, ובהתאם החלה לגבות דמי שכירות בעד המושכר.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-150 מגדל דרויאנוב בע"מ ואח' נ' שלומי ואח'

התובעת טענה בסעיף 14 לכתב התביעה כי **"בסמוך למועד הרכישה נודע" לה כי "התקופה המוסכמת בהסכם השכירות הסתיימה ואולם מנחמי והחברה שחוסלה ממשיכים את תקופת השכירות בהסתמך על הסכם השכירות"**.

בסעיף 15 לכתב התביעה המשכירה טענה כי **"הובהר לנתבעת" (כך כתוב במקור) כי טרנדית "לקחה על עצמה לשלם את דמי השכירות בעבור החברה שחוסלה (למען הסר ספק, יוזכר כי החברה חוסלה רק שנים רבות לאחר מכן ביום 19.8.18) ויש לשלוח אליה את דרישות התשלום."**

בסעיף 16 לכתב התביעה, המשכירה טענה כי לאחר שנכנסה בנעלי מנחמי **"היא המשיכה לכבד את הסכם השכירות"**.

בסעיף 17 לכתב התביעה, המשכירה מתארת פגישה בשנת 2013, **"בין הצדדים" וטוענת כי באותה פגישה סוכם תנאים עסקיים המפורטים באותו סעיף.**

בסעיף 18 לכתב התביעה, המשכירה טוענת כי **"נוכח הסכמת הצדדים להסדיר את הסכם השכירות" שלחה המשכירה לאלעזר טיוטא של הסכם שכירות והפנתה לנספח 6 הוא עותק של טיוטא של הסכם בינה ובין השוכרת לגבי חתימת הסכם שכירות חדש.**

בסעיף 19 לכתב התביעה, המשכירה טענה כי אלעזר ואשר התחמקו מחתימה, התייחסות או מתן הערות לטיוטא **"ולמעשה המשיכו לאמץ את הסכם השכירות המקורי למעט השינוי ביחס לגובה דמי השכירות"**.

מסעיף 20 לכתב התביעה עולה שכך המשיכה ההתנהלות עד שנת 2017, כאשר המשכירה מציינת כי **"נאלצה להזהיר את הנתבעים כי נוכח ההפרות היא תאלץ לנקוט כנגדם בהליכים משפטיים"**.

מסעיף 21 לכתב התביעה המשכירה מתארת כיצד הסכימה ללכת לקראת הנתבעים ולפרוש את דמי השכירות לשנת 2017 שכן הם טענו לקושי תזרימי. המשכירה טענה בסעיף 24 כי הציבה לכך תנאי והוא חתימה על הסכם שכירות. אולם, לטענתה בסעיף 25, הם נמנעו מלחתום והסתפקו בתשלום חלק מדמי השכירות. בסעיף 26 היא טענה כי התנהלות זו נמשכה גם בשנת 2018. בסעיף 28 המשכירה טענה כי ביום 6.8.18 הודיעו כי בסוף אותו חודש יסגרו המסעדה ומפסיקים לשכור את הנכס. המשכירה הפנתה לנספח 7 הוא מכתב קצר בדואר מקוון מ**"מסעדת אל גאוצ'י"**. בסעיף 29 המשכירה טענה כי במועד הגשת כתב התביעה (חודש נובמבר 2018) הנתבעים עדיין מחזיקים במושכר.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-150 מגדל דרויאנוב בע"מ ואח' נ' שלומי ואח'

בסעיף 33 לכתב התביעה המשכירה טענה כי בעת הכנת התביעה הסתבר לה שהשוכרת החלה בחודש אפריל 2017 בהליך של פירוק מרצון וכי חוסלה בחודש יוני 2018.

גרסת הנתבעים

15. הנתבעים טענו בכתב ההגנה כי בין המשכירה לשוכרת שחוסלה מעולם לא נערך כל הסכם ו/או התקשרות כלשהי, הואיל ועוד בשנת 2007, השוכרת המחתה את כל זכויותיה וחובותיה לטרנדית, בהסכמתה של מנחמי, ואילו הגורם היחיד ששילם את דמי השכירות למשכירה הייתה טרנדית. החל מהיום הראשון בו המשכירה רכשה הבעלות בנכס.

16. החל מסעיף 33 לכתב ההגנה, הנתבעים טענו שבתום תקופת השכירות, על פי ההסכם משנת 2001, טרנדית הייתה השוכרת על פי "הסכם שכירות זמני".

המשכירה לא הוכיחה כי הסכם השכירות משנת 2001 עם השוכרת הוארך

17. מגרסאות הצדדים ומעיון בהסכם השכירות בין מנחמי ובין השוכרת עולה שהסכם השכירות בין מנחמי והמשכירה שנכנסה בנעליה, הסתיים בסוף חודש פברואר שנת 2012. כאמור לעיל, המשכירה עמעמה בכתב התביעה המועד המדויק בו רכשה הזכויות בשנת 2012. בעת חקירת אוהד הוא העיד בעמוד 47 בשורה 17 שהמשכירה רכשה הזכויות בחודש אפריל, דהיינו, לאחר שההסכם בין מנחמי ובין השוכרת הסתיים.

18. כאמור לעיל, הנתבעים טענו שהשוכרת סיימה להתקשרות עם מנחמי כבר בשנת 2007 ובנעליה נכנסה בהסכמת מנחמי, טרנדית.

19. ביהמ"ש מוצא קושי עם הגרסה של הנתבעים לגבי המחאת הזכויות והחובות בשנת 2007 מהשוכרת לטרנדית. זאת, מכיוון שנספח 2 לכתב ההגנה, שאמור לבסס טענה זו, אינו הסכם בין הממחה, השוכרת, ובין הנמחה, טרנדית וגם לא הוצגה הסכמת הנושה, היא מנחמי, שהסכמתה להמחאת החבות כלפיה הינה בבחינת תנאי להמחאת חוב על פי סעיף 6 לחוק המחאת חיובים התשכ"ט - 1969. הנתבעים גם לא העידו מי מטעם מנחמי להוכיח טענה זו. כמו כן, לכתב ההגנה צורפה, כנספח 3, כרטיס לפיה החל משנת 2013 טרנדית שילמה שכר הדירה ולא השוכרת. מכאן שלא הוצגו ראיות לגבי זהות המשלם לפני 2013.

20. אולם, גם אם ביהמ"ש ידחה הגרסה לפיה התקיימה המחאת חוב בהסכמת הנושה בשנת 2007, עדיין, בהעדר הסכם בכתב להארכת השכירות ע"י השוכרת לאחר שנת 2012, על המשכירה היה להוכיח כי החוזה משנת 2001 הוארך על דרך התנהגות מכח סעיף 6(ב) לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג - 1973.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-150 מגדל דרואנוב בע"מ ואח' נ' שלומי ואח'

21. נטל הבאת הראיות והשכנוע החל על המשכירה אמור להיות גבוה יותר ממשכיר רגיל, שכן המשכירה, עוסקת בניהול מקרקעין, ונמצאת בבעלות עורך דין ואף מנוהלת משרדו, ולכן ציפיית ביהמ"ש הינה שגוף מקצועי שעוסק בהשכרה, יתנה המשך השכירות בחתימה על הסכם כתוב ובמידה והסכם לא נחתם תוך זמן סביר, יפעל לפינוי השוכר.

22. סעיף 18 להסכם השכירות בין מנחמי ובין השוכרת, שלטענת המשכירה הוארך על דרך התנהגות, מקנה סעדים לפינוי וחיוב בסכומי דמי שימוש ראויים גבוהים במיוחד (פי שניים מגובה דמי השכירות), במידה והשוכרת לא תפנה המושכר בתום תקופת השכירות. לכן, מצופה היה שמנחמי, או המשכירה שנכנסה בנעליה כבעלת המושכר, תעשה שימוש בסעדים שהוקנו לה, כאמצעי לאכוף על השוכרת לפנות, או לחתום על הסכם חדש.

23. אולם, התנהלות המשכירה לא עמדה בציפייה ממי שעוסק בהשכרה ולעניין זה ראו תשובת אוהד בעמוד 49 משורה 1 לגבי התנהלות המשכירה מיד לאחר שקיבלה את תיקי השוכרים כאשר רכשה הנכס:

"כב' הש' הדר: אוקיי, אתה מעיין בהסכם השכירות ומה אתה עושה עם זה?
העד, מר סקורניק: רואים שהשוכר משלם, מקבלים את התקבולים, תזרים, רואים שהם משלמים את הכל כרגיל, בסדר.
כב' הש' הדר: מה בסדר פה? ממש לא בסדר.
העד, מר סקורניק: זה בסדר, כי תכף אנחנו נגיע ל-2013 או,
כב' הש' הדר: לא, רגע, לאט לאט. אתה נכנס באפריל, ההסכם תם, אתה לא אמור לחדש את ההסכם?
העד, מר סקורניק: בהחלט.
כב' הש' הדר: אז מה עשית עם זה? זה מה שאני שואל.
העד, מר סקורניק: אם ההסכם מבחינתנו ממשיכים אותו בעל פה אז ההסכם בכתב שהיה, למרות שהוא נגמר, כל עוד הצדדים מכבדים אותו, ככה אני מבין לפחות, ההסכם ממשיך להיות בתוקף. אם כל הצדדים מקיימים את ההסכם הראשון,"

24. לא רק שהסכם חדש לא נחתם מחודש אפריל 2012, עת רכשה המשכירה הזכויות, היא לא פעלה לפינוי השוכרת מהמקרקעין עד מועד פינוי הנכס בשנת 2018. זאת, על אף שלשיטתה, השוכרת סירבה לחתום על הסכם שכירות במשך חמש שנים.

25. כמו כן, המשכירה לא העידה מי מטעם מנחמי לבסס הטענה בסעיף 14 לכתב התביעה לפיה סמוך למועד הרכישה "נודע" לה כי התקופה המוסכמת בהסכם השכירות הסתיימה ואולם מנחמי והשוכרת ממשיכים את תקופת השכירות בהסתמך על הסכם השכירות. המשכירה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-150 מגדל דרויאנוב בע"מ ואח' נ' שלומי ואח'

חזרה בסעיף 4 לסיכומיה על הטענה ש"נמסר" לה שמנחמי והשוכרת "ממשיכים את תקופת השכירות". ההבדל היחידי בניסוח היה שהמידע "נמסר" ולא "נודע", אך מקורות המידע, כאמור לעיל, לא העידו.

26. להבדיל מהטענה להמחאת חוב שהעלתה טרנדית, לעניין הטענה שבין מנחמי ובין השוכרת נכרת הסכם בעל פה, או בהתנהגות, שהאריך תוקף הסכם השכירות, נטל הבאת הראיות חל על המשכירה. לכן, היה עליה להעיד מי מטעם מנחמי שיאשר גרסה זאת. אולם, היא לא עשתה כן. לכן, מחדל המשכירה בעניין זה מקים חזקה שאם עד מטעם מנחמי היה מעיד, עדותו הייתה לחובת המשכירה. לעניין המשמעות של הימנעות מהגשת ראיה חיונית ראה ע"א 4697/05 גבאו אסטבלישמנט נ' דוד דודאי [פורסם בנבו] (27.8.12).

27. המשכירה טענה בסעיף 4 ובסעיף 5 לסיכומיה ש"לא היה כל הסכם אחר". אולם, טענה זו אינה מסייעת לה. העובדה שאין הסכם בכתב עם שוכר אחר, אינה מובילה בהכרח למסקנה שהסכם בכתב שפג תוקפו "ממשיך", רק בגלל שאין הסכם אחר בכתב.

28. לא זו אף זו, החל משנת 2013, ולטענת הנתבעים אף קודם לכן, על פי הראיות, טרנדית היא שמשלמת שכר הדירה ומכאן שראיות בכתב תומכות בטענה לפיה, לפחות משנת 2013, טרנדית, היא השוכרת של הנכס ולא השוכרת. לעניין זה ראו חשבונית שהפיקה המשכירה שצורפה כנספח 5 לכתב ההגנה. בחשבונית שהפיקה המשכירה אין אזכור לטענה של המשכירה כאן שהתשלום מבוצע כביכול עבור השוכרת. בעת הגשת הראיות המשכירה הגישה כנספח 7 כרטסת "דוח מצב חשבון" שהפיקה ושם מופיעה בכותרת העמודה המכונה "שם שוכר" טרנדית. ליאת נשאלה בעמוד 20 אם התנהלה "מעולם" מול השוכרת והיא השיבה בשלילה בשורה 25.

29. כפי שיפורט בהמשך, על מנת לחייב הנתבעים לשלם למשכירה חוב לחברת הניהול שהמשכירה טענה כי שילמה במקומם, היא צרפה כנספח 12 לתצהיר ליאת, מכתב דרישה של חברת הניהול לטרנדית. מכאן שלא רק המשכירה מתנהלת רק מול טרנדית, אלא גם חברת הניהול, וזאת בהתאם לראיה שהמשכירה עצמה הגישה.

30. בעת הגשת הראיות, המשכירה צרפה מכתבים רבים נוספים, אולם הם אינם מזכירים את השוכרת, אלא את הרשת. כמו כן, מכתב רשמי ששלחה המשכירה מיום 23.4.17 ממוען לטרנדית וגם הוא לא מזכיר את השוכרת. אוהד נשאל על כך ולא היה לו מענה מניח הדעת בעמוד 79 משורה אחת.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-150 מגדל דרויאנוב בע"מ ואח' נ' שלומי ואח'

31. הראיה היחידה בכתב התומכת בגרסת המשכירה, לפיה ההסכם עם השוכרת הוארך על דרך התנהגות, הינו נספח 6 לכתב התביעה, על פיו השוכרת אמורה לחתום עליו כשוכרת הנכס. המשכירה ביקשה בסעיף 5 לסיכומיה ללמוד מכך שמי מהנתבעים לא טען בכתב לאחר קבלת הטיוטא כי השוכרת היא טרנדית ולא השוכרת, כי הנתבעים אישרו בשתיקתם כי השוכרת נותרה השוכרת.

32. אולם, מעיון בטיוטא של הסכם השכירות שצורפה כנספח 6 עולה שהטיוטא של ההסכם אינה מתארת מצב הדברים כפי שהוצג בכתב התביעה. זאת, מכיוון שעל אף שחלפה כשנה מאז הסתיימה תקופת השכירות על פי ההסכם משנת 2001, ועד מועד הכנת הטיוטא, עובר ליום 1.8.13, הוא המועד בו תקופת השכירות אמורה להתחיל על פי הטיוטא, בפתיה של הטיוטא, בו מזכירה המשכירה הרקע לחתימת ההסכם, אין היא טוענת שההסכם משנת 2001 הוארך על דרך התנהגות. להפך, ב"והואיל" השני נכתב כי "הסכם השכירות הראשון הגיע לקיצו".

33. אוהד נשאל בעניין זה בעמוד 60 וענה משורה 14 :

העד, מר סקורניק: אני, עוד פעם, אני לא ערכתי את החוזה הזה, אני רק יכול להניח שזה חוזה שכירות סטנדרטי. לקחו את החוזה הקודם, ראו שיש ערבים, הכינו חוזה חדש עם ערבים אישית, לקחו את השמות שלהם, כתבו אותם.

כב' הש' הדר: אז פה תעצור רגע, אז לכן, תקן אותי אם אני טועה, נשמט פה מישהו, למה השמטתם אותו?

העד, מר סקורניק: אני לא יודע להגיד, אנחנו בדרך כלל, הוא כתוב בכתב יד דרך אגב, 'אשר' רשום בכתב יד ב, כב' הש' הדר: נכון.

העד, מר סקורניק: הוא הושמט, אני לא יודע, עורך דין הכין את זה, זה טיוטה לצורך הערות, משא ומתן, אני מניח שהיו אולי ויכוחים.

כב' הש' הדר: אני הבנתי את מה שאתה אומר, אני אומר לך מה הקושי שעולה אצלי. אתה לא היית פה מקודם והייתה פה גב' דסאו, רוב עדותה 'אני רק', די צמצמה את תפקידה במערכת, כמעט כל תשובה שנייה זה סקורניק. איתך היו לי ציפיות עצומות שאתה בא וכל המידע נשפך, עכשיו מה אני שומע ממך? אתה מעביר את הכדור לעורכי הדין אז מי יש לו את כל המידע או כל אחד זורק את הכדור למישהו אחר?

העד, מר סקורניק: אז אני אסביר כפי מיטב יכולתי. קודם כל, אפשר לראות, המייל נשלח מעו"ד אלעד אלעזר, לא ממני, המייל הוא טיוטה של הסכם שאמור להתחיל משא ומתן. בסופו של דבר נוסח כפי שנוסח כי הכניסו פה שמות, הרבה פעמים כשאנחנו שולחים,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-150 מגדל דרויאנוב בע"מ ואח' נ' שלומי ואח'

כב' הש' הדר: רגע, אני אשאל אחרת, יותר ממוקד. אחרי שנתתי לך את ההסבר מדוע אני תמה, האם סדר הדברים לא אמור להיות שקודם כל אתה המנהל עובר על הטייטה, מאשר אותה לעורך הדין מטעמך ועורך הדין מטעמך, רק לאחר שאתה עברת, שולח. אני טועה?

העד, מר סקורניק: קודם כל, בהחלט כשיש טייטה של הסכם בדרך כלל אני עובר עליה, כאשר מדובר בטייטה מתקדמת אני קורא אותה היטב וכשיש, כב' הש' הדר: רגע, לאט לאט, זו הבחנה מעניינת. מה זאת 'טייטה מתקדמת'? בטייטות הראשונות אתה לא מעיין?

העד, מר סקורניק: אני מעיין, אני אומר שאני עובר עליה באופן, על העניינים המסחריים. כשיש טייטה מתקדמת אחרי הערות ברור שאני כבר קורא אותה היטב ומשתדל להכיר כל פסיק (לא ברור) במקרה הספציפי הזה הועברה טייטה כדי שהוא יגיב עליה,

כב' הש' הדר: שאתה עברת אליה לפני או לא עברת עליה לפני? העד, מר סקורניק: עברתי עליה ברפרוף על הנושאים המסחריים."

34. לאוהד לא היה הסבר מניח הדעת לנוסח הטייטה שאינו מתאים לגרסה לגבי הארכת ההסכם על דרך התנהגות בשנת 2012. כמו כן, צרמה העובדה שלילת מפנה בתשובותיה לאוהד וכאשר אוהד נחקר, הוא גלגל האחריות לעו"ד עלום שהכין הטייטה שהועברה להתייחסות הצד השני. לאוהד גם לא היה הסבר מניח הדעת לעובדה שהועברה טייטה שהוא עיין בה, על אף שהטייטה מציגה גרסה שונה מהגרסה שהציג לפני ביהמ"ש.

35. הטייטה לא נחתמה ומכאן שהניסיון לכרות הסכם בכתב חדש לא צלח.

36. קושי נוסף העומד בדרכה של המשכירה נובע מכך שגרסתה על פי סעיף 15 לכתב התביעה, לפיה "הובהר לה" בסמוך למועד הרכישה כי טרנדית "לקחה על עצמה לשלם את דמי השכירות בעבור" השוכרת, אינה נתמכת במסמך בכתב. גם בעניין זה, עומדת למשכירה לרועץ העובדה שלא העידה בעניין זה נציג מנחמי, או את מקור המידע באמצעותו "הובהר לה".

37. המשכירה ניסתה בסעיף 14 לסיכומיה ללמוד מסעיף 5 למכתב הנתבעים מיום 28.10.18 כי הם עצמם העלו גרסה שאינה מתיישבת עם הגרסה לפיה טרנדית היא השוכרת. אולם, עיון במכתב מעלה שהוא מציג בצורה סדורה הגרסה לפיה טרנדית היא השוכרת, אף שלא "נערך כל הסכם כלשהוא". ראו לעניין זה סעיף 6 למכתב. לכן, ביהמ"ש קובע כי השימוש



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-150 מגדל דרויאנוב בע"מ ואח' נ' שלומי ואח'

במילה "נערך" מתייחס לעריכת הסכם בכתב להבדיל מכריתת הסכם שאפשרית הן בכתב והן בעל פה.

38. בסעיף 15 לסיכומיה, המשכירה טענה שביהמ"ש "טען ביוזמתו כי מאחר שהתקופה שקבועה בהסכם השכירות מיום 21.1.01 חלפה – הרי שיכול שההסכם פקע". לא זו אף זו, הם אף טענו שבימ"ש טען זאת בניגוד לעמדת הנתבעים והפנו לסעיף 35 לכתב ההגנה כהוכחה לטענה זו. אולם, הנתבעים לא טענו בכתב ההגנה, לרבות בסעיף 35 לכתב ההגנה, כי הסכם השכירות עם השוכרת "המשיך" כגרסת המשכירה. להפך, הנתבעים טענו כי הסכם השכירות עם השוכרת הסתיים עוד בשנת 2007.

39. המשכירה טענה כי על פי סעיף 19 לחוק השכירות והשאיילה תשל"א-1971 הסכם השכירות המשיך להתקיים גם לאחר שחלפה התקופה שהוסכמה. להלן נוסח הסעיף:
"לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני זמן סביר מראש."

40. ביהמ"ש דוחה הטענה שסעיף 19 חל על המחלוקת כאן. זאת, מכיוון שהנתבעים טענו, ולא ביהמ"ש, כטענת המשכירה, כי השוכרת עוד לפני תום תקופת השכירות, הייתה טרנדית ולא השוכרת. לכן, טענת המשכירה כי "הצדדים" החל מסוף תקופת השכירות, הינם כביכול המשכירה והשוכרת, אינה מקובלת על הנתבעים וגם אינה מתיישבת עם העובדות. כמו כן, כאן המקום לשוב ולהזכיר מחדלה של המשכירה להעיד מי מטעם מנחמי שהייתה בעלת הנכס כאשר הסתיימה תקופת השכירות כדי לבסס הטענה ש"הצדדים" בתום תקופת השכירות היו כטענת המשכירה, מנחמי כמשכירה והשוכרת כשוכרת.

41. כמו כן, גם אם היה מקום לקבל גרסת המשכירה לגבי אירועים שהתרחשו לכאורה בטרם רכשה הזכויות, וביהמ"ש קובע כי הגרסה לא הוכחה, בשלב מסוים, תנאי התשלום שונו על ידי הגדלת שכר הדירה ולכן ממילא, אין מדובר באותו הסכם "שהצדדים המשיכו" לקיימו.

42. כמו כן, שינוי ההסכם, אילו אכן היה מדובר בהארכת תוקף ההסכם שהסתיים בשנת 2012, חייב שינוי בכתב ולעניין זה ראו סעיף 23.2 להסכם הקובע כי "לא יהיה תוקף לכל שינוי בהסכם זה או בקשר אליו בין הצדדים, אלא אם ייעשה בכתב ויחתם על ידי הצדדים להסכם".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-150 מגדל דרויאנוב בע"מ ואח' נ' שלומי ואח'

43. לכן, על אף שתשובות אלעזר ואשר לשאלה מדוע לא העירו בזמן אמת כאשר קיבלו הטייטא כי השוכרת היא טרנדית, אינן מניחות הדעת, מכלול העובדות, על פי נטל הבאת הראיות והשכנוע, מטה הכף לדחיית הטענה של המשכירה לפיה, ההסכם עם השוכרת הוארך על דרך התנהגות, לאחר סוף חודש פברואר 2012, כאשר טרנדית משלמת דמי השכירות.

44. לכן, ביהמ"ש דוחה טענת המשכירה בסעיף 2 לסיכומיה לפיה בעת המכר "הנכס המשיך להיות שכור על ידי" השוכרת.

45. כאן המקום להזכיר שעל אף שהמשכירה כינתה בכתב התביעה, כמפורט לעיל, את השוכרת כ"נתבעת", היא אינה נתבעת ולכן הדיון עד כה נוגע למחלוקות נוספות לגבי אחריות הנתבעים כערבים להתחייבויות השוכרת.

46. ביהמ"ש קובע כי גרסת הנתבעים, לפיה המשכירה נהנתה מהגדלת שכר הדירה, ועמדה לרשותה במקביל האפשרות להחליף השוכר בנכס, היא זו שמתיישבת עם העובדות, לגבי הימנעותה מאכיפת חתימת חוזה שכירות חדש עד שנת 2016 הכולל העמדת בטוחות, כמצופה ממנה. הנתבעים טענו כי בשנת 2016 נוצר קושי להשכיר הנכס עקב בניית הרכבת הקלה ליד המסעדה ולכן לא רק שהמשכירה המשיכה להימנע מאכיפת חתימת הסכם חדש, היא אף הסכימה לפרוש תשלומי שכר הדירה, כפי שהיא עצמה אישרה בכתב התביעה.

47. לכן, המסקנה היא שהמשכירה ניסתה בכתב התביעה ליהנות מכל העולמות. היא נמנעה במשך חמש שנים, ובמיוחד כאשר נוצר קושי להשכיר הנכס לאחר, לאכופ חתימת הסכם חדש, למרות שהביעה עמדתה שיש לחתום הסכם חדש. זאת, כאשר היא נהנית מיתרון לפיו באפשרותה לסיים בכל עת השכירות. המשכירה הייתה ערה לכך שאין לה בטוחות ולראיה, לא העלתה הטענה לקיום בטוחות בזמן אמת. רק כאשר נוצר חוב ניסתה להחיות באופן מלאכותי ההסכם משנת 2001 עם השוכרת כדי ליצור בטוחות יש מאין.

48. המשכירה טענה בסעיף 15 לסיכומיה כי גם הנתבעים הסכימו בעת שמיעת הראיות עם עמדתה והפנו לעמוד 97 בשורה 16. אולם, המשכירה הפנתה לדברי אשר שמתייחס במפורש לטרנדית כשוכרת ולא לשוכרת.

49. המשכירה מלינה בסעיף 13 לסיכומיה על כך שאם ביהמ"ש ידחה טענתה שהסכם השכירות הוארך ויקבל טענת הנתבעים כי טרנדית הייתה השוכרת לאחר תום תקופת השכירות, אזי הנתבעים יתחמקו מתשלום שכן לטרנדית, אין כסף. אולם, מי שאחראי לתוצאה זו היא



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 150-11-18 מגדל דרויאנוב בע"מ ואח' נ' שלומי ואח'

המשכירה. לכן, אין למשכירה להליך, אלא על עצמה בעניין מחדלה לאכוף חתימת הסכם הכולל בטוחות כמצופה ממשכיר מקצועי.

50. ביהמ"ש קובע כי ההסכם עם השוכרת משנת 2001 הסתיים בסוף חודש פברואר 2012. ההסכם לא הוארך. לכל המאוחר, החל ממועד סיום תקופת השכירות בסוף חודש פברואר 2012, השוכרת היא טרנדית ולא השוכרת. מכיוון שהחוב על פי כתב התביעה נוצר בשנת 2017, ביהמ"ש קובע שאין חוב של השוכרת למשכירה.

האם הערבים חבים בחוב כלפי המשכירה ?

51. המשכירה טענה בכתב התביעה כי אלעזר הינו בעל מניות בשוכרת, שחוסלה מרצון ביום 19.6.18, ערב אישית להסכם השכירות, וכן הוא המנהל של טרנדית. אשר, טענה המשכירה, גם הוא ערב אישית להסכם השכירות, ומי שהפעיל בפועל את העסק. אליהו, טענה המשכירה, בעל מניות בשוכרת וערב אישית להסכם השכירות, ומכהן כדירקטור של טרנדית.

52. הנתבעים טענו בכתב ההגנה כי יש לדחות את התביעה נגד הערבים, לנוכח המחאת זכויות וחובות השוכרת, בהסכמת מנחמי, לטרנדית. עוד טענו שהערבים מעולם לא התבקשו, וממילא לא ניתנה, הסכמתם להמחאת החבות ולכן משתמה תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה) ערבותם פקעה ונתבטלה או בטלה.

53. לנוכח מסקנת ביהמ"ש שההסכם עם השוכרת לא הוארך לאחר סוף חודש פברואר 2012, מכאן שהערבים שוחררו מערבותם. המשכירה, הביעה רצונה בטיטא שהעבירה בשנת 2013 כי אלעזר ואליהו יערבו להתחייבויות השוכרת כי נקבה בנספח לטיטא בשמם כערבים. אולם, כאמור לעיל, הטיטא לא נחתמה וכך גם לא נספח הערבות. גם בעניין זה, תוכן הטיטא שערכה המשכירה ודרישת המשכירה בפגישה עם מי מהנתבעים להעמדת בטחונות, אינן תואמות עדותו של אוהד בעמוד 65 משורה 31 לפיה המשכירה סברה שעומדים לרשותה ערבים.

54. הטיטא של ההסכם שניסחה המשכירה גם אינה מעגנת הטענה שהנתבעים ערבים מכח ההסכם משנת 2001 וכי ערבותם עדיין בתוקף כגרסתה בכתב התביעה כאן.

55. כמו כן, הטענה לחבות מכח ערבות כביכול מועלית, על פי ראיות המשכירה, לראשונה, רק ביום 22.8.18 (ראו נספח 8) לכתב התביעה במכתב בדואר מקוון ששלחה ליאת לאלעזר



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-150 מגדל דרויאנוב בע"מ ואח' נ' שלומי ואח'

בתגובה להודעה על הפסקת ההשכרה. זאת, למרות שהמשכירה טענה בכתב התביעה כי היו הפרות קודמות ולכן מצופה היה שהמשכירה תציג התראות קודמות לערבים בדבר חבותם כביכול.

56. עובדה זאת בולטת במיוחד, לנוכח תוכן מכתבים רשמיים שנשלחו קודם לכן. המשכירה שלחה ביום 23.4.17 מכתב רשמי לטרנדית, שהוזכר קודם לכן, וביום 16.8.18 (ראו נספח 9 לכתב התביעה) שלחה מכתב רשמי המופנה לרשת. שני המכתבים אינם מזכירים כלל את השוכרת או הערבים. הרשת עונה לפניה מחודש אוגוסט בכתב ומזהירה המשכירה מפני שימוש בשיטת "מצליח". כאן המקום להזכיר שמיד ובסמוך לאחר שהמשכירה הגישה התביעה גם נגד הרשת, היא ביקשה מביהמ"ש למחוק הרשת מכתב התביעה.

57. מכאן שהגרסה לגבי חבות השוכרת, או הערבים, מתאימה לטענת הרשת לפיה המשכירה יורה לכל הכיוונים כדי לנסות לחפות על מחדלה לאכוף חתימת הסכם שכירות במשך 5 שנים.

58. קושי נוסף עולה מנוסח סעיף 22 להסכם שקובע כי בעת מימוש תקופת האופציה, על השוכרת היה להעמיד בטחונות זהים ולטענת הנתבעים בסעיף 19 לסיכומיהם לא הועמדו בטחונות חדשים ומכאן שכבר בשנת 2006 פג תוקף הביטחונות.

59. כאן המקום לשוב ולהתייחס לסעיף 23.2 להסכם שקבע כי כל שינוי יהיה תקף ובלבד שייעשה בכתב. זאת, מכיוון שהמשכירה מבססת טענתה לתחולת הערבות בכך שהיא חלה על פי ההסכם לגבי "כל שינוי שיחול בו בעתיד". אם הארכת ההסכם לא נעשתה בכתב, מכאן שהשינוי לעניין תקופת השכירות, לא תקף ולכן גם לא חלה עליו הערבות.

60. לכן, בימ"ש קובע כי ערבותם של אלעזר, שלומי ואליהו פגה לכל המאוחר בסוף חודש פברואר 2012. מכיוון שהתביעה מתייחסת לחוב שנצבר החל משנת 2017, בימ"ש דוחה התביעה נגדם מכח הטענה לערבותם להתחייבויות השוכרת.

האם אלעזר, אשר ואליהו חבים בהתחייבויות השוכרת עקב הסתרת העובדה שהיא חוסלה?

61. כאמור לעיל, מסעיף 33 לכתב התביעה, המשכירה טענה כי רק בעת הכנת כתב התביעה, הסתבר לה כי השוכרת חוסלה "מתחת לאפה" ובחוסר תום לב קיצוני אף לא אחד מהנתבעים עדכן אותה בכך שהשוכרת מהם את הנכס נמצאת בהליך פירוק. המשכירה טענה כי מדובר בעובדה חמורה ביותר אשר יוצרת אחריות אישית לכל המעורבים ובפרט



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-150 מגדל דרויאנוב בע"מ ואח' נ' שלומי ואח'

לנתבעים אשר, אלעזר ואליהו וכן לעו"ד כהן אשר שימש כדירקטור היחיד וכמפרק של השוכרת.

62. הנתבעים טענו שיש לדחות את התביעה נגד עו"ד כהן שהוגשה נגדו מתוקף היותו מפרק השוכרת שכן לא ניתן לנקוט הליכים משפטיים נגד בעל תפקיד בהליכי חדלות פירעון, ללא קבלת אישור של בית משפט של פירוק. עוד טענו שאפילו הייתה סמכות לדון בתביעה נגד עו"ד כהן, הרי שהמשכירה לא העמידה ולו ראשית ראיה לכך שנפל בפעולתו של עו"ד כהן בכובעו כמפרק השוכרת כל רבב.

63. לנוכח מסקנת ביהמ"ש כי חוזה השכירות עם השוכרת לא הוארך על דרך התנהגות, וכי טרנדיט היא השוכרת לכל המאוחר משנת 2013, ובשים לב שהחוב על פי כתב התביעה, נוצר בשנת 2017, ביהמ"ש כבר קבע כי נשטם הבסיס מתחת לטענה כי כאשר נכנסה השוכרת להליך פרוק בחודש אפריל 2017 היה חוב של השוכרת למשכירה.

64. לעניין עו"ד כהן, המשכירה ויתרה על חקירתו על תצהירו וגם בכך היה די כדי לקבל גרסתו.

65. לכן, בימ"ש דוחה הטענה כי היה על מי מהנתבעים לעדכן המשכירה בדבר הליכי הפירוק של השוכרת שכן עת החלו הליכי הפירוק היא לא חבה דבר למשכירה. לכן, ביהמ"ש דוחה התביעה נגד אלעזר, אליהו, אשר ועו"ד כהן מכח הטענה לאחריותם לחבות השוכרת כלפי המשכירה.

הטענה לחבות של הנתבעים מכח שימוש אישי

66. בסעיף 18 לסיכומיה, המשכירה העלתה טענה נוספת והיא שיש לחייב מי הערבים לשעבר באופן אישי מכיוון שעשו שימוש בנכס באופן אישי. אין לקבל מצב דברים בו משכירה מקצועית נמנעת מאכיפת חתימת הסכם שכירות במשך 5 שנים, אך כאשר מתברר לה שיש קושי לגבות שכר דירה מחברה ששילמה לה השכירות כל אותה עת, היא מתיימרת לבצע הרמת מסך, או לייצר עילת תביעה אישית של בעלי תפקידים בטרנדיט, כדי לחפות על מחדלה לאכוף חתימת הסכם שכולל בטוחות. כל זאת, מתוך ניסיון לייצר בטוחות, שחדלה מלהשיג במשך 5 שנים, בדיעבד.

מהו סכום חוב שכר הדירה של טרנדיט ?



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-150 מגדל דרויאנוב בע"מ ואח' נ' שלומי ואח'

67. המשכירה טענה בכתב התביעה כי טרנדית התחייבה לשאת בדמי השכירות וביתר התשלומים הנובעים מהסכם השכירות עם השוכרת וכי לקחה על עצמה לשלם את דמי השכירות בעבור השוכרת, ויש לשלוח אליה את דרישות התשלום.

68. הנתבעים טענו בכתב הגנתם, כי טרנדית, היא זו ששכרה הנכס עוד בשנת 2007.

69. ביהמ"ש כבר קבע קודם לכן, שבמועד היווצרות החוב הנטען על פי כתב התביעה, דהיינו, שנת 2017, השוכרת הייתה טרנדית. אשר על כן, על ביהמ"ש לדון בטענות השונות לגבי גובה החוב בגין דמי השכירות.

גובה חוב דמי השכירות

70. המשכירה טענה בכתב התביעה כי הנתבעים נהגו להפר את הסכם השכירות ואחת לכמה זמן התעכבו בתשלום דמי השכירות ודמי הניהול בעבור הנכס. עוד טענה כי בשנת 2017 הפרות ההסכם מצד הנתבעים החמירו ובמחצית 2017, הסתכם חוב הנתבעים לתובעת לכדי סכום של חצי שנת שכירות.

71. עוד טענה, שלבקשת אשר ואלעזר להקלה בתשלום דמי השכירות, היא הודיעה כי לפני משורת הדין ורצונה לסייע לנתבעים, היא תהיה מוכנה לאפשר להם לפרוש את דמי השכירות לשנת 2017, אולם הדגישה כי תנאי להסכמתה הינו כי הנתבעים יחתמו על הסכם שכירות.

72. עוד טענה, שהנתבעים נמנעו מלחתום על הסכם השכירות, ולא העמידו בטחונות כלשהם, אך מנגד החלו לשלם את דמי השכירות באופן חלקי, כאשר גם תשלומים אלו שולמו באיחור ניכר והתקבלו כשיקים דחויים במועדי פירעון נקובים למספר חודשים קדימה.

73. עוד טענה, שבתום שנת 2017, הנתבעים, כלל לא טרחו להשלים את יתרת דמי השכירות כפי שהתחייבו. גם בשנת 2018 הם איחרו בתשלומים, וכשסוף סוף הואילו לעשות כן- מסרו שיקים חלקיים ודחויים, ובחודשים האחרונים הפסיקו לשלם את דמי השכירות בצורה גורפת.

74. ביום 6.8.18 הודיעו הנתבעים כי ביום 31.8.18 הם עתידים לסגור את המסעדה ומפסיקים לשכור את השטח. המשכירה טענה כי חרף הודעה חד צדדית זו- הנתבעים לא פינו את הנכס עד מועד הגשת כתב התביעה והם ממשיכים להחזיק בו מבלי לשלם דמי שכירות ודמי ניהול.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 150-11-18 מגדל דרויאנוב בע"מ ואח' נ' שלומי ואח'

75. המשכירה טענה כי בגין התקופה החל מחודש ינואר 2017 ועד לחודש מאי 2018 יש לחייב את הנתבעים לשלם לה את ההפרש שבין דמי השכירות שהיה עליהם לשלם (21,000 ₪ לחודש בתוספת מע"מ, צמוד למדד של חודש יוני 2013) ובין הסכום ששולם בפועל על ידי הנתבעים (11,000 ₪ בתוספת מע"מ) ובסה"כ 172,512 ₪ בתוספת מע"מ. לאחר הוספת ריבית, ביקשה לחייב אותם בסך של 211,111 ₪.

76. כמו כן, ביקשה לחייב הנתבעים לשלם לה בגין התקופה החל מחודש יוני 2018 ועד לחודש אוגוסט 2018 (3 חודשים) דמי שכירות בסך של 21,000 ₪ לחודש בתוספת מע"מ, צמוד למדד של חודש יוני 2013). ובסה"כ 63,931 ₪ בתוספת מע"מ.

77. סה"כ, בגין דמי שכירות ביקשה לחייב הנתבעים לשלם לה הסך של 278,246 ₪ בתוספת מע"מ.

78. כמו כן, ביקשה לחייב הנתבעים לשלם לה פיצוי בגין אי תשלום דמי ניהול בעבור המשרדים בסך של 25,700 ₪ בתוספת מע"מ וכן פיצוי בגין איחור בפינוי והעדר הודעת ביטול מספקת בסך של 213,102 ₪.

79. כמו כן, ביקשה לחייב הנתבעים לשלם לה פיצוי נוסף בסך של 50,000 ₪ שהינו אומדן עלויות השבת המצב לקדמותו.

80. סה"כ סכום התביעה סך של 663,446 ₪.

גרסת טרנדית

81. הנתבעים טענו בכתב ההגנה כי בשנת 2013, לבקשתה של המשכירה, טרנדית והמשכירה הסכימו על תנאי הסכם שכירות זמני, כאשר מכוחו שולמה למשכירה תוספת משמעותית בדמי השכירות שהסתכמה בסכומים ניכרים ביותר. לכן, טענו, טרנדית, ומקל וחומר שאר הנתבעים- אינם חייבים לתובעת דבר ואף לא חצי דבר, שכן הסכומים שטרנדית חייבת מכוח תשלום דמי השכירות ממילא מקוזזים מן הסכומים שהמשכירה חייבת לטרנדית.

82. עוד טענו, שהיה ברור לצדדים כי לטרנדית אין כל הסכם שכירות מול המשכירה, זולת הסכם שכירות זמני, וכי נכונותה של טרנדית לשלם תוספת כספית גבוהה בכל חודש, נבעה, בין היתר, מהעובדה שלא הצטרפה להעמיד ערבויות ובטחונות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 150-11-18 מגדל דרויאנוב בע"מ ואח' נ' שלומי ואח'

83. עוד טענו, כי בנסיבות אלה ובשים לב לירידה בהכנסות המסעדה, החליטה טרנדית להפסיק את פעילות המסעדה ובהתאם את שכירת הנכס החל מיום 31.8.18. היא ניאותה לפנים משורת הדין לעכב פינוי הנכס בחודשיים באופן שלפיו יפונה בסוף אוקטובר 2018, כך שהשהות שניתנה למשכירה הינה של שלושה חודשים.

84. ביום 1.11.18 נערך פרוטוקול מסירה במעמד עו"ד ממושרד ב"כ המשכירה, כאשר לבקשתו בוצע הפינוי של יתרת הציוד ביום 4.11.18. לטענת הנתבעים, טרנדית חבה למשכירה את דמי השכירות עבור החודשים יוני-אוקטובר 2018 בסך כולל של 64,350 ₪. לעומת זאת, המשכירה חבה לה הסך של 65,100 ₪ עבור תיקונים שהיו באחריותה של המשכירה בעת שהותה בנכס. לכן, המשכירה היא זו שחבה כספים לטרנדית בסך כולל של 750 ₪.

גובה שכר הדירה שסוכם על דרך התנהגות

85. בהעדר הסכם בכתב, ביהמ"ש למד על תנאי ההסכם בין המשכירה ובין טרנדית, על פי התנהגות הצדדים. על פי הראיות שהוצגו על ידי טרנדית, שכר הדירה החודשי עמד מתחילת שנת 2013 על סך של 22,585 ₪ לחודש (ראו כרטסת שצורפה ע"י הנתבעים כנספח 3).

86. על פי נספח 3, טרנדית החלה לשלם מחודש אוקטובר 2013 הסך של 24,780 ₪. ראו גם נספח 4, כרטסת התשלומים משנת 2014. שינוי זה תואם האמור בסעיף 5 למכתב טרנדית מיום 28.10.18 למשכירה (נספח 7 לכתב ההגנה) בו אישרה כי בשנת 2013 הסכימה להעלות שכר הדירה לחודש באלפיים ₪.

87. מכאן, שעל פי ראיות הנתבעים עצמם, החל משנת 2013 שכר הדירה עמד על סך של 24,780 ₪. בהתאם לכרטסת שהגישה המשכירה חוב טרנדית עמד בסוף חודש אוקטובר 2018, דהיינו, מספר ימים לפני מועד מסירת החזקה, על סך של 321,500 ₪.

88. הנתבעים העלו שתי טענות לעניין גובה שכר הדירה. האחת, שהמשכירה הסכימה בשנת 2017 להפחית שכר הדירה בחצי והטענה השנייה, טענת קיזוז בגין תיקונים שבצעה טרנדית במקום המשכירה. כמו כן, דחו הטענה לחוב בגין דמי ניהול.

הנתבעים לא הוכיחו הטענה כי המשכירה הסכימה להפחית שכר הדירה

89. הנתבעים טענו שבמהלך שנת 2016, בעקבות ביצוע מיזם הרכבת הקלה באזור בו מצוי הנכס, נגרמה לטרנדית פגיעה משמעותית וקשה ביותר בהכנסות המסעדה, כאשר בשלב מסוים היא אף שקלה להפסיק את הפעלתה וכפועל יוצא את שכירת הנכס.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-150 מגדל דרואנוב בע"מ ואח' נ' שלומי ואח'

90. עוד טענו, שבתחילת שנת 2017 טרנדית הבהירה למשכירה, כי נוכח הירידה המשמעותית בפעילות המסעדה היא מתקשה לעמוד בתשלום דמי השכירות במועדם כפי שנקבעו בהסכם השכירות הזמני. בעקבות זאת, טענו בסעיף 56 לכתב ההגנה, הוסכם בין הצדדים על הפחתת דמי השכירות במחצית, בדיעבד החל מחודש ינואר 2017. עוד טענו, כי בהתאם להסכמות החדשות, החלה טרנדית לשלם למשכירה, את דמי השכירות המופחתים. לעניין זה הנתבעים הפנו לכרטסת שצרפו כנספח לכתב ההגנה.

91. הנתבעים, לא צרפו מסמך המעגן הסכמה זו, פרט לכרטסת. המשכירה צרפה לראיותיה את סיכום הפגישה מיום 8.6.17 שבה לכאורה סוכם לשיטת הנתבעים על הפחתת שכר הדירה. מהסיכום עולה שהשתתף בו עו"ד פרנקל שהנתבעים לא מצאו להעיד על מנת לתמוך בגרסתם לגבי ההסכמה להפחתת שכר הדירה. כשם שמחדל המשכירה לזמן עד נחוץ עמד לה לרועץ לעניין הוכחת הטענה להארכת ההסכם עם השוכרת, כך מחדל הנתבעים להעיד את עו"ד פרנקל, מקים חזקה שאם היה מעיד, עדותו הייתה פועלת לחובתם לעניין הטענה להפחתת שכר הדירה.

92. תוכן הסיכום תומך בעמדת המשכירה לפיה אוחד ענה לבקשת "אל גאוצ'ו" בישיבה להפחתת שכר הדירה כי "בשלב הנוכחי – דחיית תשלומים (ייבדק מול יצחק (בעלי המשכירה –ע.ה.)).". בסיכום צוין במפורש שאוחד התנה הסכמת המשכירה להפחתה באומרו "תהיה ברגע שחותמים על חוזה".

93. טענת הנתבעים שהמשכירה לא העבירה לטרנדית נוסח של הסכם שכירות, בהתאם להסכמות החדשות, אלא המשיכה לנסות ולהשכיר את הנכס לצדדים שלישיים, תוך שהיא מנסה להיפטר מטרנדית, אינה מעלה ואינה מורידה לעניין הוכחת הטענה שסוכם על הפחתת שכר הדירה, ללא חתימה על הסכם. כמו כן, הנתבעים לא הציגו ראיות בדבר פניות שלהם אל המשכירה בבקשה לקבל החוזה לחתימה. להפך, ממכתב המשכירה מיום 24.8.17 (נספח 7 לראיות המשכירה) עולה שלטענתה, אשר ואלעזר, מסרבים לחתום על ההסכם. גם תוכן מכתב המשכירה מיום 19.11.17 (נספח 8 לראיות המשכירה) תומך בגרסת המשכירה. לכך יש להוסיף שבחלק מחשבוניות המשכירה, כנטען בתצהיר ליאת, צוין שהתשלומים הינם "על החשבון".

94. לכן, ביהמ"ש דוחה טענת הנתבעים כי בפגישה ביום 8.6.17 המשכירה הסכימה להפחתת שכר הדירה ללא חתימה על הסכם. מכיוון שהסכם לא נחתם, ביהמ"ש דוחה הטענה כי הוסכם על הפחתת שכר הדירה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-150 מגדל דרואנוב בע"מ ואח' נ' שלומי ואח'

חייב בתשלום דמי ניהול

95. המשכירה ביקשה בכתב התביעה לחייב הנתבעים לשלם לה דמי הניהול בסך של 25,700 ₪ בתוספת מע"מ, או להורות להם לשלם דמי הניהול ישירות לחברת הניהול. כפי שצוין קודם לכן, ליאת צרפה לראיותיה העתק דרישות תשלום דמי הניהול שנשלחו לאלעזר ולטרנדית על ידי חברת הניהול ואישור תשלום על ידי המשכירה לחברת הניהול בגין המחצית השנייה של שנת 2018. המשכירה טענה בסעיף 9 לסיכומיה כי "אין חולק שהנתבעים הותירו חוב של 25,700 ₪ בתוספת מע"מ לחברת הניהול" וכי "הודו בחקירה שאין להם כל אסמכתא לתשלום הניהול".

96. ביהמ"ש לא מצא בסיכומי הנתבעים מענה הולם לתצהיר ליאת והראיות שצורפו לו ולכן מחייב טרנדית לשלם למשכירה החלק היחסי של החיוב בגין החודשים יולי עד נובמבר, הסך של 20,000 ₪.

הנתבעים לא הוכיחו טענת הקיזוז כדבעי

97. כאמור לעיל, במסגרת כתב ההגנה, הנתבעים טענו כי המשכירה חבה לטרנדית הסך של 65,100 ₪ עבור תיקונים שהיו באחריותה של המשכירה בעת שהותה בנכס.

98. על אף שהנתבעים שלחו מספר פניות רשמיות אל המשכירה, טענה זו לא עלתה קודם לכן.

99. כמו כן, אין די בהגשת אסופה של חשבונות כדי לבסס הטענה לקיזוז. מצופה היה שהנתבעים יגישו חו"ד של שמאי שתתמוך בדרישתם לקיזוז בסכום שאינו מבוטל.

100. כמו כן, העדר הסכם בכתב פועל גם לחובת הנתבעים במובן זה שאין סיכום בכתב לגבי חובת המשכירה לממן תיקונים במושכר. לכן יש לנהוג על פי סעיף 7(א) לחוק השכירות:

"המשכיר חייב, תוך זמן סביר לאחר שקיבל דרישה לכך מאת השוכר, לתקן במושכר, או בנכס שלו המשמש את המושכר, כל דבר הגורם הפרעה של ממש לשימוש הרגיל במושכר או לשימוש בו על פי המוסכם בינו ובין השוכר (להלן – פגם), בין שהפגם היה בזמן מסירת המושכר לשוכר ובין שהתהווה לאחר מכן, זולת פגם שהשוכר אחראי לו לפי חוק השומרים, תשכ"ז-1967, או שתיקונו, לפי ההסכם או לפי המקובל בנסיבות, אינו חל על המשכיר".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 150-11-18 מגדל דרויאנוב בע"מ ואח' נ' שלומי ואח'

101. לכן, מצופה היה שהנתבעים יציגו הפניות השונות בזמן אמת לגבי כל אחת ואחת מהחשבוניות. אולם, שפר מזלם של הנתבעים ודווקא בראיות המשכירה הופיעו פניות של הנתבעים אל המשכירה בעניין תיקון המזגנים ותיקון צנרת.

102. במכתב מיום 24.8.17 המשכירה דוחה הבקשה לתיקון הנזילה בטענה לקיום חוב. מכאן שהמשכירה לא רשאית מצד אחד לדרוש מלוא החוב ומצד שני לדחות הטענה לקיזוז. לכן, בימ"ש מאשר קיזוז הסך של 20,000 ₪ בלבד.

ביהמ"ש דוחה טענת המשכירה לפיצוי בגין איחור בפינוי והשבת המצב לקדמותו

103. כאמור לעיל, המשכירה ביקשה לחייב הנתבעים בתשלום פיצוי בגין איחור בפינוי והעדר הודעת ביטול מספקת בסך של 213,102 ₪.

104. בהעדר הסכם בכתב, אין בסיס לחיוב בסך של 213,102 ₪. מכיוון שהנתבעים הודיעו על סיום הסכם השכירות שלא היה מעוגן בכתב, בתחילת חודש אוגוסט 2018, עליהם לשלם בגין שני חודשים נוספים ספטמבר ואוקטובר 2018. ביהמ"ש מוצא התקופה של שלושה חודשים כזמן סביר למתן הודעה מראש על סיום ההסכם. לכך יש להוסיף כי המסירה בוצעה בתחילת חודש נובמבר. על פי הכרטסת של המשכירה החיוב נכון לסוף חודש אוקטובר 2018 עמד על סך של 321,500 ₪. לכן, ביהמ"ש קובע כי מלוא שכר הדירה לרבות בגין תקופת הודעה מראש, עומד על סך של 321,500 ₪.

105. כמו כן, המשכירה ביקשה לחייב הנתבעים לשלם לה פיצוי נוסף בסך של 50,000 ₪ שהינו אומדן עלויות השבת המצב לקדמותו. סכום זה לא הוכח ולכן ביהמ"ש דוחה הבקשה לחיוב טרנדית בעניין זה.

סיכום החיוב לפי התביעה

- 106. לכן, בימ"ש מחייב טרנדית לשלם למשכירה הסך שלהלן:
- דמי שכירות עד סוף חודש אוקטובר 2018 בסך של 321,500 ש"ח.
- דמי ניהול בעבור המשרדים בסך של 20,000 ₪.

107. סה"כ הסך של 341,500 ₪ ובניכוי הסך של 20,000 ₪ בגין החזר תיקונים, הסך של 321,500 ₪.

האם המשכירה חבה בפיצוי בגין לשון הרע ?



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-150 מגדל דרויאנוב בע"מ ואח' נ' שלומי ואח'

108. בעניין התביעה שכנגד, אלעזר ושלומי טענו כי עובדת המשכירה פרסמה מכתב בדואר מקוון פוגעני ומכפיש, אודותם, מרובה משתתפים.

109. לטענת אלעזר ושלומי לאחר הודעת טרנדית על סגירת המסעדה, העבירה המשכירה ביום 8.10.18, באמצעות מנהלת הנכסים בה, היא ליאת, ככל הנראה עקב טעות, מכתב בדואר מקוון אשר במסגרתו הופנתה כנגדם אמירה שכוונתה הייתה לבזותם ולהעמידם ללעג ולבוז:

"מצורפת בקשה של חברת הניהול לתשלום דמי הניהול לאחר שיחה עם אלעד יצחק מבקש לתבוע את שני הליצנים באופן אישי".

110. עוד טענו, כי המשכירה נמנעה מהעברת מכתב התנצלות וכי הפרסום המכפיש הוא בבחינת הפצת לשון הרע חמורה ופוגענית אודותיהם לכן ביקשו לחייב המשכירה לשלם לכל אחד מהם פיצוי ללא הוכחת נזק לפי סעיף 7א(ג) לחוק איסור לשון הרע תשכ"ה-1965, בגובה של 100,000 ₪ בגין הפרסום המכפיש.

גרסת המשכירה בעניין התביעה שכנגד

111. המשכירה טענה להעדר יריבות שכן לא אמרה את האמירה שבגינה הוגשה התובענה ואף לא ביקשה מאף לא גורם להגיד את האמירה הזו ו/או להפיץ ו/או לפרסם אמירה שכזו ואין לה שום אחריות משפטית ביחס לאמירה זו.

112. עוד טענה שהאמירה אינה מהווה לשון הרע. מדובר באמירה חד פעמית שנאמרה מתוך כעס על התנהלותם הלא רצינית של אלעזר ושלומי על כך שהם אינם מקיימים את התחייבויותיהם ומסבים נזק למשכירה.

113. האמירה לא נועדה לבזות או להשפיל, והמונח "ליצנים" אינו נחשב גם בעיני האדם הסביר כמונח מבזה ומשפיל. האמירה נאמרה כחלק מהבעת עמדה ספונטנית ביחס להתנהלותם במסגרת מערכת היחסים המסחרית שבין הצדדים.

114. עוד טענה כי אין המדובר בפרסום, אלא בתכתובת דואר מקוון פנימית של המשכירה אשר צפו בה "בשיא" ארבעה נמענים בלבד – כולם בעלי תפקידים במשכירה או עורכי דינה. ההתכתבות נעשתה כחלק מניהול העסקים שלה וכחלק מהליך ההכנות המשפטיות לצורך הגשת התביעה נגד אלעזר ושלומי.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-150 מגדל דרויאנוב בע"מ ואח' נ' שלומי ואח'

115. עוד טענה שאלעזר ושלומי לא נפגעו בשום דרך מהאמירה החד פעמית ובוודאי לא מ"הפרסום" אותו הם טוענים שהיא ביצעה.

116. עוד טענה שגם אם נניח שהמקרה נכנס תחת הגדרות חוק לשון הרע, הרי שבכל מקרה מדובר במעשה של מה בכך ובזוטי דברים שאין שום מקום להגיש תובענה בעניינם ואין זה ראוי להטריד את בית המשפט ולחייבו לעסוק בהם.

117. עוד טענה שבכל מקרה עומדת לה הגנת תום הלב הקבועה בסעיף 15 לחוק לשון הרע ולהגנת אמת הפרסום. האמירה נאמרה בשעה שמנהלת הנכסים סוברת כי אלעזר ושלומי פועלים בחוסר רצינות, ומשום כך הגדירה את התנהגותם כהתנהגות של "ליצנים".

אחריות המשכירה לפרסום

118. האחראי העיקרי לפרסום הוא המפרסם, היינו: מי שגרם בעצמו לעשיית ה"פרסום". נוסף על המפרסם עשויים לשאת באחריות אזרחית לפרסום גם אחרים. סעיף 7 לחוק איסור לשון הרע מחיל על העוולה האזרחית של פרסום לשון הרע, בין היתר, את הוראות פקודת הנזיקין הדנות באחריות שילוחית. לפיכך עשוי לשאת באחריות אזרחית לפרסום גם המעביד בהתאם לסעיף 13 לפקודת הנזיקין. (ראו אורי שנהר דיני לשון הרע 1997 בעמוד 95).

119. סעיף 13 (א) לפקודת הנזיקין קובע כי יהא מעביד חב על מעשה שעשה עובד שלו " (1) אם הרשה או אישר את המעשה ;
(2) אם העובד עשה את המעשה תוך כדי עבודתו ;

(ב) רואים מעשה כאילו נעשה תוך כדי עבודתו של עובד, אם עשהו כעובד וכשהוא מבצע את התפקידים הרגילים של עבודתו והכרוכים בה אף על פי שמעשהו של העובד היה ביצוע לא נאות של מעשה שהרשה המעביד ; אולם לא יראו כן מעשה שעשה העובד למטרות של עצמו ולא לענין המעביד.
(ג) לענין סעיף זה, מעשה – לרבות מחדל."

120. מי שכתבה את הביטוי "ליצנים" הייתה ליאת. היא כתבה זאת תוך כדי עבודתה במסגרת העברת הוראה לעורכי הדין להגיש תביעה. יש לראות כתיבת המכתב כאילו



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-150 מגדל דרויאנוב בע"מ ואח' נ' שלומי ואח'

נעשה תוך כדי עבודתה, שכן כתבה אותו כעובדת וכשהיא מבצעת את התפקידים הרגילים של עבודתה והכרוכים בה, אף על פי שהמעשה שלה היה ביצוע לא נאות של מעשה שהרשה המעביד, דהיינו, העברת ההוראה להגשת התביעה.

121. כינוי התובעים שכנגד כ"ליצנים" בהקשר של הגשת תביעות נגדם, על רקע תפקודם כבעלי תפקידים בטרנדיט, עונה על ההגדרה לעניין "לשון הרע". זאת, מכיוון שביהמ"ש קובע כי על פי המבחן האובייקטיבי, כינוי בעל תפקיד בגוף עסקי כ"ליצן" במסגרת חילוקי דעות על רקע עסקי, הוא בעיני האדם הסביר מבזה ומשפיל ולכן עלול לפגוע בתובעים שכנגד. לעניין פרשנות לשון הרע, ראו ספרו של שנהר בעמוד 122.

122. לנוכח מספר המכותבים למכתב, שליחת המכתב מהווה פרסום לעניין לשון הרע.

123. המשכירה לא הוכיחה מי מההגנות העומדות לה לפי חוק לשון הרע. אין די במחלוקת עסקית כדי להצדיק כינוי אדם כ"ליצן" באופן משפיל ומבזה בעיני הבריות. הטענה שהמכתב נכתב במסגרת הכנות להגשת תביעה, אינה עומדת כהגנה למשכירה מרגע שליאת היא שמצאה להעביר המכתב לתובעים שכנגד, גם אם עשתה זאת בטעות.

124. כאן המקום להדגיש שלא רק שהמשכירה לא התנצלה על האמירה המבזה, היא הגנה בדבקות בכתב ההגנה על האמירה ואף הצדיקה אותה כהבעת דעה שמתאימה לתובעים שכנגד ואמירת אמת וטענה שאם ביהמ"ש יטיל עליה אחריות, אזי התוצאה תהיה דרקונית ותגזור תענית דיבור על הבריות. ביהמ"ש דוחה טענות אלה שכן הן מקצינות שלא לצורך ציפיות האדם הסביר שאדם לא ישפיל ויבזה אדם אחר, גם אם הוא כועס עליו. בין הימנעות מביזוי והשפלה שלא לצורך, ובין תענית דיבור, המרחק הוא כמרחק מזרח ממערב.

125. לא רק שביהמ"ש דחה טענות המשכירה שבאו להגן על הביטוי המעליב, אלא הוא רואה בהן כטענות שמלמדות שלא מדובר במעידה חד פעמית, אלא בעמדה ערכית של המשכירה לפיה בדין כינתה באמצעות עובדת שלה את התובעים שכנגד כ"ליצנים".

126. לכל אלה יש להוסיף, שהמשכירה נמנעה להגיש ראיות במסגרת התביעה שכנגד וגם בכך די היה כדי לשמוט הקרקע מתחת להגנתה, לרבות הוכחת טענות ההגנה על פי חוק איסור לשון הרע. לכן, ביהמ"ש מטיל על המשכירה אחריות כמעבידה להוצאת לשון הרע.

127. אולם, לעניין גובה הפיצוי יש להביא בחשבון העובדה שמדובר בהתבטאות חד פעמית במסגרת התכתבות פנימית של בין ליאת ועורכי הדין של המשכירה, בין מספר



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-11-150 מגדל דרויאנוב בע"מ ואח' נ' שלומי ואח'

מצומצם של נמענים, שהגיעה אל התובעים שכנגד בטעות. כמו כן, הכינוי "ליצן" בהקשר הופעתו במכתב אמנם מבזה ומשפיל, אך נמצא על הרף הנמוך בהשוואה לביטויים פוגעניים אחרים.

128. ליאת כעסה על מה שנראה בעיניה כהפרת ההסכם. אולם, כאמור לעיל, התמונה בעניין זה יותר מורכבת מהתמונה הפשטנית שהמשכירה הציגה בכתב התביעה, וחלק גדול מהכעס היה על המשכירה להפנות כלפי עצמה, עקב מחדל בעלי תפקידים שלה לנהל השכרת הנכס באופן סביר.

129. כאמור לעיל, ליאת או המכירה, לא מצאו להתנצל כלפי התובעים שכנגד.

130. לכן, ביהמ"ש מעמיד הפיצוי על הסך של 3,500 ₪ בלבד, לכל אחד מהתובעים שכנגד.

דיון בהוצאות

131. ביהמ"ש קיבל התביעה נגד טרנדית בחלקה ולכן המשכירה זכאית להחזר חלקי של הוצאותיה. בימ"ש מחייב טרנדית לשלם למשכירה מחצית האגרה ששולמה ושכ"ט בא כוח המשכירה בסך של 20,000 ₪.

132. בימ"ש דחה התביעה נגד אלעזר, אשר, אליהו ועו"ד כהן. המשכירה חדלה בניהול נכס וניסתה בדיעבד לייצר בטוחות יש מאין. לא זו אף זו, הנתבעים ציינו ובצדק בסעיף 21 לסיכומיהם כי הפנית ביהמ"ש בסעיף 15 לסיכומי המשכירה לדברי אשר כתומכים כביכול בעמדתה הייתה בגדר "הטעה גסה". ביהמ"ש מבחין בין אשר ואלעזר שעמדו בקשר עם המשכירה ובין אליהו ועו"ד כהן ששורבבו שלא בטובתם ע"י המשכירה לתביעה זו. בשים לב לייצוג המשותף, המשכירה תשלם לאשר ואלעזר ביחד שכ"ט בסך של 10,000 ₪ ולאליהו ועו"ד כהן הסך של 15,000 ₪ לכל אחד.

133. ביהמ"ש קיבל התביעה שכנגד, אך לנוכח הפער העצום בין סכום התביעה בסך של 200,000 ₪ ובין הסכום שנפסק בסך של 7,000 ₪ ש"ח, אין מקום לפסיקת הוצאות, או החזר אגרה.

סוף דבר



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 150-11-18 מגדל דרויאנוב בע"מ ואח' נ' שלומי ואח'

134. התובעת תשלם לאלעזר ואשר הסך של 3,500 ₪ לכל אחד צמודים בתוספת ריבית כדין ממועד מתן פסק הדין ועד מועד התשלום בפועל.

135. התובעת תשלם לאלעזר ואשר ביחד הסך של 10,000 ₪ ולאליהו ועו"ד כהן הסך של 15,000 ₪ לכל אחד מהם בנפרד, צמודים בתוספת ריבית כדין ממועד מתן פסק הדין ועד מועד התשלום בפועל.

136. טרנדית תשלם למשכירה הסך של 321,500 ₪ צמוד בתוספת ריבית כדין ממועד הגשת התביעה ועד מועד התשלום בפועל. כמו כן, תשלם למשכירה מחצית האגרה ששולמה צמוד בתוספת ריבית כדין ממועד ההוצאה, והסך של 20,000 ₪ צמוד בתוספת ריבית כדין ממועד מתן פסק הדין ועד מועד התשלום בפועל.

ניתן היום, ה' ניסן תשפ"א, 18 מרץ 2021, בהעדר הצדדים.

עדי הדר, שופט