



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 31801-03-20 רביעיית פלורנטין בע"מ נ' זול ובגדול בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת כוכבה לוי

התובעים: רביעיית פלורנטין בע"מ  
על ידי בא כוחה עו"ד רן שדה

נגד

הנתבעים:

1. זול ובגדול בע"מ  
2. אביקם יוחנן  
על ידי בא כוחם עו"ד יוסף וקנין

### פסק דין

1. בפני תביעה כספית לתשלום הסך של 181,406 ₪ שהגישה התובעת – בעלת הנכס המסחרי במתחם הרחובות שלמה בדרום, אברבנאל במזרח ומעון בצפון והנגרים במערב, שעיסוקה בהשכרת שטחים מסחריים שבבעלותה.

2. התביעה הוגשה כנגד הנתבעת אשר התקשרה עם התובעת בהסכם שכירות מיום 15.10.2018, לתקופת שכירות ראשונה של 24 חודשים תמורת דמי שכירות חודשיים של 24,687 ₪. - נספח א להסכם השכירות שצורף כנספח א לכתב התביעה התקשרות זו אינה במחלוקת בין הצדדים!  
הנתבע 2 – אדם פרטי אשר חתם ערבות אישית לפיה התחייב לשלם לתובעת את כל הסכומים שיגיעו לתובע לפי הסכם השכירות.

3. התביעה בעיקרה היא תביעה לתשלום פיצוי מוסכם בגין הפרה יסודית של הסכם השכירות, בהסתמך על סעיף 15.5. להסכם השכירות על פיו הסכימו על פיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק בסכום של 5 חודשי שכירות ללא צורך בהוכחת נזק – בסכום כולל של 123,435 ₪ - סכום כולל מע"מ והכל בגין ההפרות היסודיות כפי שיפורט להלן.

4. בנוסף נתבעו סכומים נוספים בסכום כולל של 21,411 ₪ כדלקמן:



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 31801-03-20 רביעיית פלורנטיין בע"מ נ' זול ובגדול בע"מ ואח'

1461 ₪ יתרת חוב ארנונה לנכס בגין 20.11.2019 – עד סוף שנה – ע 10 לפרטיכל שורות 4 ואילך – אלא שאין חולק כי במועד זה כבר לא החזיקה הנתבעת בנכס ובארנונה הייתה אמורה לחוב השוכרת החלופית וייתכן ושילמה בפועל – אשר על כן אני דוחה רכיב תביעה זה .

21,528 ₪ תביעה בגין נזקים שנגרמו לזכוכית המושכר על ידי התובעת או באחריותה- אלא שבהגינותו אישר מאיר עומר בעדותו בע 11 לפרטיכל כי הזכוכית לא תוקנה מעולם על ידי התובעת – אשר על כן דוחה רכיב תביעה זה

4914 ₪ בגין תיקון דקים כללי והתקנת דק

16,497 ₪ - החלק היחסי של הנתבעת בגין סעיף תיקונים כללי

- להלן "הנזקים הנותרים"

כבר עתה אני פוסקת כי לאחר שבחנתי את ראיות התובעת לא מצאתי כי הנתבעת היא שאחראית וחבה בתיקון "הנזקים הנותרים" הנטענים . מדובר במשטח דק ברחבה הציבורית !. לא נוכחתי כי ניתן לייחס לנתבעת אחריות לנזקים נטענים אלה . ולפיכך התביעה לפיצוי בגין הסך של 21,528 ₪ והתביעה לפיצוי בגין תיקון הזכוכית בסך של 21,411 ₪ נדחות .

**יוצא אם כן כי מה שנדרש לדיון והכרעה על פי התביעה העיקרית הוא האם הפרה הנתבעת הפרה או הפרות יסודיות את ההסכם והאם חבה היא בסכום הפיצוי המוסכם.**

### **5. טענות עובדתיות שהתבררו והוכחו בפני**

לטענת התובעת , במהלך חודש נוב 2019 לאחר שהנתבעת סגרה את המרכול למשך 3 ימים רצופים, טען נציג הנתבעת בפני נציגת התובעת כי הנתבעת מפסידה כספים בעסק שהופעל במושכר, ומעוניינת לבחון אפשרות להעברת זכויותיה בעסק .

ה פגישה בהתאם נקבע ליום 19.11.2019.

ברם , לפגישה שנקבעה לא התייצב מי מטעם הנתבעת !.

חלף זאת התייצבה נציגת צד ג – נופר חבושה, אשר הסבירה לתובעת כי "כבר רכשה מהנתבעת את זכויותיה בנכס". נופר חבושה הציגה במעמד זה בפני



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 31801-03-20 רביעיית פלורנטיין בע"מ נ' זול ובגדול בע"מ ואח'

נציגת התובעת "הסכס העברת זכות שכירות" – נספח 10 לתצהיר שרה ויינשטיין המצהירה מטעם התובעת, אשר נחתם על פי הרשום בו – יומיים לפני המפגש מיום 19.11.2019 בין נופר חבושה לבין נציגת התובעת. פי הסכס זה העבירה הנתבעת לצד ג – חברת דויד-אל בע"מ באמצעות נופר חבושה ואח' "את העסק" תמורת תשלום במזומן של 650 אש"ח בצירוף מע"מ – סעיף 5 ניספח 10 לתצהיר התובעת.

לטענת התובעת היא מעולם לא נתנה הסכמתה לנתבעת להעביר את זכויותיה במושכר לא בכתב ולא מראש, ולא כל שכן מעולם לא הסכימה לזהות של השוכרת החליפית שנכנסה בפועל בנעלי הנתבעת במושכר.

בהתעלם לחלוטין ממצב דברים זה, וכפי שהצהירה המצהירה מטעם התובעת, שלחת אליה בדוא"ל כשעה וחצי לפני הפגישה שיועדה ליום 19.11.2019, הודעה בדוא"ל בזו הלשון:

**"היי שרה מצורף אישור העברת זכות שכירות לדייר חלופי,**

**נשתמע,**

**תודה,**

**איציק קראט"-. ניספח 11 לתצהירה של שרה ויינשטיין**

כמו כן קיבלה גם את ניספח 12 לתצהירה שגם הוא נשלח עוד בטרם הפגישה המיועדת מאותו תאריך לאמור:

**"בתאריך 18.11.2019 פינינו את המושכר... נא לשלוח נציג מטעמכם**

**לבצע קריאת מונה ולחייבנו עד תאריך זה..."**

לשון אחרת, לטענת התובעת שלא ניסתרה, פינתה הנתבעת חד צדדית את הנכס ביום 18.11.2019

לטענת התובעת התנהלות הנתבעת עת נטשה את הנכס והעבירה אותו לחזקת צד ג עוד טרם הודיעה זאת לתובעת, העמידה את התובעת בפני עובדה



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 31801-03-20 רביעיית פלורנטיין בע"מ נ' זול ובגדול בע"מ ואח'

מוגמרת לאמור כי בנכס היקר שבבעלותה מחזיקה צד ג שהסכימה עם הנתבעת, מאחורי גבה של התובעת על קבלת החזקה בנכס.

בשלב זה, לטענת התובעת הייתה ידה על התחתונה בבחירת שוכר תוך עמידה על תנאי השכירות ובעיקר בטוחות לתשלום תמורת השכירות; מצוקה זו עולה בבירור בין היתר גם מנספח 13 לתצהיר התובעת לאמור כי לשוכרת החלופית – צד ג אין ערב אישי, אזי הסכימה התובעת להתקשר איתה "ובלבד שהשקים שמסרתם (שמסרה הנתבעת)..ישמשו כבטחונות לתשלום דמי השכירות של השוכרת הפוטנציאלית עד לתום תקופת השכירות הראשונה של השוכרת". - לא למותר לציין כי הנתבעת סירבה לכך שהמחאותיה תשמשנה כבטחונות כאמור, מאחר והיא, סירבה להעמיד עצמה בסיכון מול השוכרת החלופית, הכל מבלי לחוס על התובעת אותה היא העמידה בעצם התנהלותה, בסיכון מול שוכרת חלופית זו!.

למרבה הצער ובדיעבד הסתבר כי חששה של התובעת היה מוצדק! השוכרת החלופית לא עמדה בתנאי הסכם השכירות, ולא שילמה את דמי השכירות במלואם ובמועדם בגין התקופה בה החזיקה בנכס בתקופת השכירות הראשונה. - המחאות שנמסרו לתשלום דמי שכירות ל10 עד 12 2020 חוללו מהסיבה אין כיסוי מספיק ונפרעו רק לאחר זמן והשתדלויות מצד התובעת אלא שלרוע מזלה של התובעת נקלעה נופר חבושה – מי שצד ג - השוכרת החלופית פעלה באמצעותה – לחדלות פרעון!..

מטעם התובעת העידה הגב שרה ויינשטיין – עורכת דין שסיפקה שירותים משפטיים לתובעת שגרסתה הייתה לחלוטין אמינה עלי וכן מאיר עומר – מנהל המרכז המסחרי מטעם התובעת, שגם בגרסתו לעניין ההפרות היסודיות של ההסכם, לא מצאתי כל בקיעים! הנתבעת ביקשה באמצעות החקירה הנגדית של מאיר עומר להזים את הטענה על פיה התובעת לא הסכימה לשוכרת החלופית, אלא שדרכה לא צלחה. גרסתו של מאיר עומר הייתה אמינה עליו לחלוטין. שוכנעתי כי גם אם הנתבעת לא הייתה מרוצה מעסקת השכירות שביצעה מול התובעת לא



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 31801-03-20 רביעיית פלורנטין בע"מ נ' זול ובגדול בע"מ ואח'

הודיעה לתובעת דבר וחצי דבר אודות רצונה להעביר את זכות השכירות לצד ג – השוכרת החלופית בפועל.  
שוכנעתי כי מדובר בצעד חד צדדי שביצעה הנתבעת ושכר נאה בצידו – סכום של 650,000 ₪ במזומן ששילמה השוכרת החלופית לנתבעת תמורת "העסק" – לרבות זכות החזקה בפועל במושכר !!!, והכל מבלי שקיבלה את הסכמת התובעת מראש ובכתב לכך!.

### **6. הפרות היסודיות שלטענת התובעת הפרה הנתבעת את הסכם השכירות**

#### **והוכחו על ידי התובעת :**

לעניין זה ניטען להפרת סעיף 6.1 להסכם – כך שבמקום לקיים את מטרת השכירות – חנות מרכול בלבד , הועברה השכירות לשוכר חלופי שקיים במקום חנות נוחות – "סבן אילון".

בנוסף ניטען להפרת סעיף 6.2 להסכם שם התחייבה הנתבעת שלא להעביר או למסור או להשכיר כל חלק מזכות השכירות ..ללא הסכמת התובעת מראש ובכתב – אלא שבמקרה דנן , נחתם ההסכם מול השוכר חלופי כאמור , וגם נמסרה החזקה בנכס לשוכר החלופי על ידי הנתבעת עוד בטרם ידעה על כך התובעת , לא כל שכן , כי לא הסכימה להעברת החזקה כאמור .

הפרה נוספת נטענת – **נטישת המושכר ללא הסכמת התובעת** בכתב ומראש :  
הצדדים חתמו ביניהם על הסכם שכירות כאמור אשר כלל בין היתר את סעיף 14 להסכם השכירות שכותרתו :  
"סיום ההסכם נטישה מוקדמת ופינוי המושכר" – על פי סעיף 14.3 להסכם זה :

" בכל מקרה שהשוכר יפנה ו/או ינטוש את המושכר לפני תום תקופת השכירות וזאת ללא הסכמתו של המשכיר בכתב ומראש , הדבר ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם והשוכר ישלם למשכיר את דמי השכירות החודשיים ואת החשבונות ...עד לתום תקופת השכירות וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המשכיר לפיצוי מוסכם בגין הפרה יסודית של הסכם השכירות".



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 31801-03-20 רביעיית פלורנטין בע"מ נ' זול ובגדול בע"מ ואח'

### הענקת זכות שימוש לשוכר חלופי שלא עמד בתנאי הסכם השכירות

#### המקורי :

עוד ניטען על ידי התובעת להפרת סעיף 15.3.2 להסכם בכך שהוענקה זכות שימוש במושכר לאחר שלא בהתאם לתנאי הסכם השכירות – ואין חולק כי במקרה דנן משלא העמידה השוכרת החלופית בטחונות וערבויות על פי ההסכם המקורי, הרי שיש בכך הפרה יסודית של הסכם השכירות.

7. טענות ההגנה של הנתבעים :

למקרא טענות ההגנה של הנתבעים עולה טענה סתמית ליחסי חברות בין התובעת למי מטעם הנתבעת 1. ברם, גם בהנחה שהיו יחסי חברות כלשהם בין מנהלי התובעת לבעלי תפקיד אצל הנתבעת אין בכך כדי לפטור את הנתבעת מלעמוד בתנאי הסכם השכירות שהוא מפורט לפרטי פרטים לעניין האפשרות להעביר הזכויות במושכר – בהסכם מראש ובכתב – הסכם שאין חולק שלא נחתם. בנסיבות אלה אני פוסקת כי אין ביחסי החברות הנטענים כדי לפטור את הנתבעת מלעמוד בתנאי ההסכם!.

עוד נטען על ידי המצהיר מטעם הנתבעת יצחק קראט כי עוד קודם להתקשרות הנתבעת עם השוכרת החלופית היא הודיעה לתובעת כי בדעתה לאתר שוכר חלופי. ברם, אין בהודעה זו כי לפטור את הנתבעת מקבלת הסכמה מפורשת ובכתב לזהות השוכר החלופי ולתנאי השכירות עמו והכל תוך שימת דגש על העובדה שהשוכרת החלופית לא המציאה כל בטוחה כמתחייב מהסכם השכירות!

8. הכרעה

לאחר שדחיתי את טענות ההגנה של הנתבעת, באתי לכלל מסקנה כי הנתבעת הפרה, הפרה יסודית את הסכם השכירות בכך שנטשה את המושכר ומבלי שעמדה בתנאי הסכם השכירות, ומבלי שקיבלה בכתב ומראש את הסכמת התובעת לשוכרת החליפית לחזקתה מסרה את המושכר. לכך יש להוסיף את העובדה שהמושכר הועבר לחזקת השוכרת החלופית מבלי שהנתבעת ווידאה כי השוכרת החליפית עומדת בתנאי ההסכם המקורי בעיקר לעניין המצאת



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 31801-03-20 רביעיית פלורנטיין בע"מ נ' זול ובגדול בע"מ ואח'

ערבויות – שלא הומצאו למרות דרישתה המפורשת של התובעת הן כלפי השוכרת החלופית והן כלפי הנתבעת (שתותיר ההמחאות שמשכה כבטוחה לתשלום דמי השכירות על ידי השוכרת החלופית)

התוצאה היא שמקבלת את התביעה בחלקה הארי, ובהתייחס לתביעה לפיצויים קבועים ומוסכמים מראש .

אשר על כן מחייבת את הנתבעים ביחד ולחוד לשלם לתובעת את הסך של כולל של 123,435- (סכום כולל מע"מ בצירוף 60% מסכום אגרת התביעה ששולמה בפועל – שני אלה בצירוף ריבית חוקית והפרשי הצמדה למדד מיום הגשת התביעה ועד התשלום בפועל.

בנוסף מחייבת את הנתבעים ביחד ולחוד בשכ"ט בא כח התובעת בסך של 29,016 ₪ (סכום זה כולל מע"מ) בצירוף ריבית חוקית והפרשי הצמדה למדד החל מהיום ועד התשלום בפועל.

בפסיקת סכום זה לקחתי בחשבון את התנהלות הנתבעים בעצם ניהול ההליך למרות שלא הייתה באמתחתם כל הגנה ראויה ביחס לטענת ההפרה היסודית של ההסכם באשר לא הציגו ולא הייתה ברשותם כל הסכמה מטעם התובעת – מראש ובכתב להמחאת הזכות של זכויות הנתבעת בנכס לצד שלישי .

ניתן היום, כ"ב תמוז תשפ"ב, 21 יולי 2022, בהעדר הצדדים.



כוכבה לוי, שופטת



## **בית משפט השלום בתל אביב - יפו**

**ת"א 31801-03-20 רביעיית פלורנטין בע"מ נ' זול ובגדול בע"מ ואח'**