



בתי המשפט

א 003962/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 29/09/2005

בפני: כב' השופט חננאל שרעבי

בעניין: אולמי חדרה בע"מ ח.פ. 510477094

התובעת

- נ ג ד -

1. גיל ברק בע"מ ח.פ. 513183269

2. אטיאס גבי ת.ז. 037763150

3. ברק גיל ת.ז. 027185230

4. ברק ריקי ת.ז. 032411035

הנתבעים

1

ב"כ התובעת: עו"ד גב' פאני זהבי-שמירב"כ הנתבעים: עו"ד עבדל אבו ואסל

2

פסק דין

3

4

1. מדובר בתובענה שטרית.

2. התובעת הגישה לביצוע שטר חוב בסך 300,000 ₪ שנערך ביום 14.1.02, לפרעון ביום

3. 29.9.03, עליו חתומה הנתבעת 1 (להלן: "הנתבעת") כעושת השטר, וחתומים הנתבעים 2-4

4. כערבים (להלן: "שטר החוב").

5. שטר החוב הוגש לביצוע בלשכת ההוצאה לפועל בחדרה ביום 3.2.04, בתיק מספר:

6. 12-02823-04-8 (להלן: "תיק ההוצל"פ").

11

העובדות שאינן שנויות במחלוקת הן כדלקמן:

13

1. ביום 14.1.02, נחתם חוזה שכירות בין התובעת לנתבעת, במסגרתו השכירה התובעת לנתבעת

2. אולם הנמצא בקומה עליונה של בניין ברח' רוטשילד 38 בחדרה, אשר היא בעלת הזכויות בו

3. (להלן: "האולם").

17

3. עיון בחוזה השכירות (להלן: "החוזה"), שצורף כנספח א' לת/1 (תצהיר עדותו הראשית של מר

4. גרינברג לוי, מנהל בתובעת), מלמד כי סוכמו בין הצדדים התנאים הבאים:

20

א. תקופת השכירות היא ל- 27 חודשים, מיום 1.2.02 ועד ליום 30.4.04 (סעיף 2

5. לחוזה).

22

ב. מטרת השכירות היא ניהול אולם לעריכת ארועים ושמחות בלבד, ולא לכל מטרה אחרת

6. (סעיף 4 לחוזה).

25

7. הנתבעת מצהירה ומתחייבת כי היא בעלת ידע מקצועי ונסיון בענף שבמסגרתו תנוהל

8. השכירות, היינו אולם לעריכת ארועים ושמחות (סעיף 31 לחוזה).

27

ג. דמי השכירות בשנת השכירות הראשונה יהיו סך של 2,500 דולר + מע"מ לחודש

9. (סעיף 5 (א) + 27 לחוזה).

30



בתי המשפט

א 003962/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 29/09/2005

כב' השופט חננאל שרעבי בפני:

- 1 דמי השכירות בשנת השכירות האחרונה, אשר מתחילה ביום 1.5.03, יהיו סך של
- 2 3,000 דולר לחודש (סעיף 5 (ו) + 27 לחוזה).
- 3 הוסכם כי הנתבעת תפקיד בידי התובעת, בתחילת תקופת השכירות, וקודם לתחילת
- 4 השימוש באולם, שיקים מעותדים לתשלום דמי השכירות לפי המועדים הנקובים בחוזה.
- 5 סכומי השיקים ימולאו לפי השער הידוע במועד הפקדתם, וחשבון ההפרשים, במידה
- 6 ויהיו, ייעשה בתום כל שנת שכירות או במועד מוקדם יותר, אם התובעת לפנה לנתבעת
- 7 בעניין זה, ותמציא לה את חשבון ההפרשים כאמור (סעיף 5 (ז) לחוזה).
- 8
- 9 ד. דמי השכירות ישולמו לפי השער היציג של דולר ארה"ב, כפי שיהיה ביום התשלום
- 10 בפועל, אולם לא יפחת משערו היציג הידוע ביום חתימת החוזה ביום 14.1.02 (סעיף 5
- 11 (ח) לחוזה).
- 12
- 13 ה. פיגור כלשהו בתשלום דמי השכירות יחייב את השוכר (הנתבעת) לשלם למשכיר
- 14 (התובעת) ריבית דולרית של 0.05% לכל יום פיגור בתשלום, מבלי לפגוע בכל זכות
- 15 אחרת של המשכיר לרבות הזכות לביטול החוזה, לפינוי המושכר ולתשלום פיצויים
- 16 (סעיף 5 (ט) לחוזה).
- 17
- 18 ו. עבור שלושת חודשי השכירות הראשונים (חודשים פברואר-אפריל 2002) לא ישלם
- 19 השוכר (הנתבעת) דמי שכירות כלשהם, והדבר יהווה משום השתתפות המשכיר
- 20 בהוצאות השוכר בקשר להכשרת המושכר ליעודו (סעיף 5 (ב) לחוזה).
- 21
- 22 ז. הנתבעת מצהירה כי בדקה את האולם בעצמה, וע"י מומחים מטעמה, ומצאה כי הוא
- 23 מתאים למטרותיו מכל בחינה שהיא, והיא מוותרת על כל טענה או תביעה בקשר לאולם
- 24 ולמצבו, ובקשר לאי התאמה כלשהי.
- 25 כמו כן, הנתבעת מסכימה לקבל את האולם במצבו כפי שהוא היום, וידוע לה ומוסכם
- 26 עליה, כי התובעת לא תהיה אחראית לתקן פגם או ליקוי כלשהו באולם, במערכותיו
- 27 באבזריו ובמטלטלין (סעיף 7 (א) לחוזה).
- 28
- 29 ח. הנתבעת מצהירה בחוזה כי ידוע לה כי האולם ניצב ריק למעלה משנתיים עובר
- 30 לחתימת החוזה, מערכות החשמל והמים מנותקות וישנה חדירת רטיבות במקומות
- 31 שונים.
- 32 לא תהיה לנתבעת כל טענה או דרישה כלפי התובעת בקשר לנ"ל, בכפוף לכך
- 33 שהתובעת תדאג לחיבור החשמל והמים למושכר קודם לתחילת תקופת השכירות (סעיף
- 34 7 (ב) לחוזה).
- 35
- 36 ט. הנתבעת מצהירה בחוזה כי ידוע לה שאלמלא הנ"ל, והסכמת הנתבעת לשכור את
- 37 האולם במצבו כפי שהוא, דמי השכירות היו נקבעים בשיעור גבוה יותר (סעיף 8 (ג)
- 38 לחוזה).
- 39
- 40 י. במידה והנתבעת תעשה באולם שיפורים או שינויים כלשהם בתקופת השכירות, היא
- 41 תהיה חייבת להשאירם באולם בתום תקופת השכירות, אלא אם כן התובעת תבקש
- 42 ממנה לבטלם, כולם או חלקם, ולהחזיר את מצב האולם, כולו או חלקו, לקדמותו (סעיף
- 43 10 (ב) לחוזה).



בתי המשפט

א 003962/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 29/09/2005

כב' השופט חננאל שרעבי בפני:

	1
במקרה שהנתבעת לא תפנה את האולם או כל חלק ממנו, ולא תחזיר אותו לידי התובעת	2 יא.
כשהוא פנוי מכל חפץ ואיש ובמצב כפי שקיבלה אותו, בתום תקופת השכירות או	3
ביטולה, יהיה עליה לשלם לתובעת סך השווה ל- 1,000 דולר, בשקלים חדשים לפי	4
שער יציג, כדמי שימוש בגין כל יום נוסף בו תמשיך להחזיק במושכר לאחר תום	5
תקופת השכירות (סעיף 13 לחוזה).	6
	7
על אף שהנתבעת חייבת לשלם עפ"י החוזה שכ"ט לעוה"ד פייגנבוים-סטורזי בגין	8 יב.
עריכת החוזה, יהיו רשאים אלה, וזה מוסכם על הנתבעת, לייצג את התובעת בכל הליך	9
או תובענה כנגד הנתבעת כשוכר עפ"י החוזה, לרבות בהוצל"פ למימוש הבטחונות	10
שניתנו במסגרת החוזה (סעיף 18 לחוזה).	11
	12
להבטחת קיום התחייבויות הנתבעת, שיפורטו להלן, תפקיד הנתבעת בידי התובעת	13 יג.
ערבות בנקאית על סך של 25,000 דולר.	14
הערבות תהיה לתקופה שעד ליום 30.03 בלבד, וזאת בתנאי שהנתבעת תהיה חייבת	15
להמציא אישור הבנק על הארכת תקופת תוקפה של הערבות לשנה נוספת, לפחות 30	16
יום לפני תום תקופת תוקפה של הערבות. אם לא כן - יהיה המשכיר רשאי לחלט את	17
הערבות.	18
הערבות הבנקאית תשמש בטוחה להתחייבויות הנתבעת הבאות:	19
1. תשלום דמי השכירות ומילוי כל התחייבויותיה הכספיות האחרות של הנתבעת	20
עפ"י החוזה.	21
2. קיום התחייבויות הנתבעת לפינוי האולם במועד בתנאים הנקובים בחוזה,	22
לרבות פינויו והשבת המטלטלין.	23
(כל האמור לעיל מופיע בסעיף 20 לחוזה).	24
	25
בנוסף לערבות הבנקאית, על הנתבעת להפקיד בידי עוה"ד פייגנבוים-סטורזי שטר חוב	26 יד.
לבטחון על סך 300,000 ש"ח, ללא תאריך פרעון, בחתימת הנתבעת כעושה השטר	27
לפקודת התובעת, ובערבות של 3 ערבים.	28
שטר החוב יופקד אצל עוה"ד הנ"ל, עם ההוראות הבלתי חוזרות הבאות:	29
1. להחזיר את שטר החוב לידי הנתבעת בכל מקרה שיווכח לדעת כי השוכר	30
מילא את כל התחייבויותיו עפ"י החוזה.	31
2. למסור את שטר החוב לידי התובעת בכל מקרה שיווכח לדעת כי הנתבעת לא	32
מילאה התחייבויותיה עפ"י החוזה או כל חלק ממנו.	33
	34
עוה"ד יפעל בנדון עפ"י שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, והצדדים מוותרים על כל	35
תביעה וטענה כלפיו בקשר לפעולתו כאמור לעיל.	36
במידה והנתבעת תפר את הוראות החוזה, תהיה רשאית התובעת לעשות שימוש בשטר	37
החוב, למלא את החסר בו, ובכלל זה תאריך פרעון לפי מועד הפרת החוזה, ולהיפרע	38
באמצעותו כל סכום כסף שהנתבעת תהיה חייבת בתשלומו ונמנעת מלשלמו, לרבות	39
דמי שכירות, דמי שימוש עקב איחור בפינוי המושכר וכיו"ב.	40
(כל הנ"ל מופיע בסעיף 21 לחוזה).	41
	42



בתי המשפט

א 003962/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 29/09/2005

כב' השופט חננאל שרעבי בפני:

- 1 טו. על הנתבעת לבדה, ועל אחריותה, חלה החובה להשיג רשיון לעיסוקה באולם מטעם כל רשות רלבנטית. 2
- 3 התובעת מצהירה בחוזה כי היא מביאה לידיעת הנתבעת, והנתבעת מצהירה כי ידוע לה, כי אין רשיון לניהול אולם שמחות באולם. 4
- 5 הנתבעת מצהירה כי בדקה את כל הנתונים והתנאים על מנת שתוכל לקבל רשיון, והיא לא תבוא בכל טענה כלפי התובעת אם לא תוכל לקבל רשיון או בקשר עם התנאים שיוצבו בפניה על מנת שתוכל לקבל רשיון. 6
- 7 הנתבעת תדאג בעצמה ועל חשבונה לקיים את התנאים שיהיו תנאי לקבלת הרשיון. 8
- 9 בכל מקרה, הנתבעת לא תוכל לבטל את החוזה עקב אי קבלת הרשיון או התנאים שיוצבו לה בעניין זה, ולעכב ביצוע התחייבותיה עקב כך (סעיף 23 לחוזה). 10
- 11
- 12 טז. הצדדים בחתימתם על החוזה ויתרו על זכות הקיזוז המוקנית בכל דין. 13
- 14 אף צד לא יהיה זכאי שלא לקיים התחייבות או שלא לשלם חיוב החל עליו או לדחות מועד קיום או תשלום כנ"ל בהתבסס על טענת קיזוז (סעיף 32 לחוזה). 15
- 16 4. הנתבעת מסרה את הבטחונות המפורטים בחוזה (ערבות בנקאית על סך 25,000 דולר ושטר חוב חתום על ידה עם שלושה ערבים - הנתבעים 4-2), 6 שיקים דחויים להבטחת תשלום שנת השכירות הראשונה, וקיבלה את החזקה לידיה באולם. 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22 5. א. לאחר חתימת החוזה, ולאור בקשות הנתבעת, הסכימה התובעת ליתן הנחה לנתבעת עבור שנת השכירות הראשונה, בסך של 500 דולר לחודש, ובסה"כ 6,000 דולר, שיקוזו מתשלום שנת השכירות השניה, ובתנאי שהחוזה יקויים ע"י הנתבעת ככתבו וכלשונו. 23
- 24
- 25
- 26
- 27 ב. שער הדולר יוקפא בשנה הראשונה ל- 4.6 ש"ל - 1 דולר. 28
- 29 ג. לעניין זה ראה החלטת האסיפה הכללית של התובעת מיום 16.6.02, שצורפה לנספח ב' לת/1. 30
- 31
- 32 6. אלה העובדות שאינן שנויות במחלוקת בין הצדדים, ולהלן נברר את טענות כל אחד מהצדדים, כפי שעולות מתצהירי עדותם הראשית. 33
- 34
- גירסת הנתבעת.**
- 36
- 37 7. כאמור, מדובר בהתנגדות לביצוע שטר חוב. 38
- 39 הנתבעת הגישה התנגדות לביצוע השטר, ותמכה אותו בתצהיר עדותו הראשית של הנתבע 2 מיום 10.3.04 (להלן: "תצהיר ההגנה"). 40
- 41 הנתבעת קיבלה רשות להגן עפ"י החלטתה של כב' הרשמת דנה עופר, בהסתמך על טענות תצהיר ההגנה, אשר הפך להיות לכתב הגנתה של הנתבעת (ראה החלטתה של כב' השופטת אסיף מיום 2.1.05, עמ' 3 לפרו' ש' 2). 42
- 43



בתי המשפט

א 003962/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 29/09/2005

בפני: כב' השופט חננאל שרעבי

8. 1 בתצהיר ההגנה נטען כדלקמן:
- 2
- 3 א. החוזה הופר ע"י התובעת בנקודות הבאות:
- 4
- 5 1. התובעת הציגה מצג על-פיו הפעילה באולם, אולם חתונות רווחי.
- 6 לצורך הפעלת האולם כאולם חתונות נזקקה הנתבעת לרשיון עסק, אשר
- 7 כתנאי לנתינתו הוצבו בפני הנתבעת דרישות שחייבו הסדרת עניין הביוב,
- 8 מפגעים בריאותיים ומכבי-אש.
- 9 הנתבעת השקיעה כספים רבים בהסדרת עניין הביוב.
- 10 הנתבעת עוד לא פתרה את דרישות מכבי-אש, שכן אלה מחייבות חידוש
- 11 מערכת הכיבוי באולם והקמת מדרגות חרום.
- 12 הנתבעת חידשה מערכת כיבוי אש באולם בעלות של 30,000 ₪, ואף הכינה
- 13 תוכניות עבודה לבניית מדרגות שנמסרו לתובעת על מנת שתסדיר את העניין.
- 14 אולם התובעת לא פעלה בנדון, ולכן לא ניתן לקבל רשיון עסק לאולם.
- 15 בהעדר רשיון עסק, אף חברת ביטוח לא הסכימה לבטח את האולם כאולם
- 16 חתונות.
- 17
- 18 2. התובעת השכירה את האולם לצורך שימוש כאולם חתונות, אולם התברר כי
- 19 מדובר במבנה רעוע שלא ניתן לקיים בו אולם חתונות.
- 20
- 21 ב. היות ובחוזה הוגבלה הנתבעת לשימוש באולם כאולם ארועים ושמחות בלבד, לא ניתן
- 22 היה לעשות בו שימוש כמצופה בהעדר רשיון עסק וחוסר האפשרות לקבל אותו.
- 23
- 24 ג. התובעת ידעה כי השגת רשיון עסק לאולם תותנה בהסדרת ענייני המפגעים
- 25 הבריאותיים, מכבי האש והסדרת המדרגות והמעליות, אולם הסתירה זאת מהנתבעת
- 26 עובר לחתימת החוזה.
- 27
- 28 ד. התובעת היתה אמורה להכשיר את מבנה האולם ולהתאימו לדרישות רישוי העסק, אך
- 29 על אף בקשותיה החוזרות ונשנות של הנתבעת, היא לא עשתה כן. על כן, לא ניתן
- 30 רשיון עסק לאולם.
- 31
9. 32 הנתבעת השקיעה כספים רבים באולם (חידוש מערכת כיבוי-אש בסך של 30,000 ₪ ושיפוצים
- 33 במבנה בסך של 90,000 ₪), סכומים אותם זכאית לקזז מכל סכום חוב שנותרה חייבת, אם
- 34 בכלל, לתובעת.
- 35
10. 36 הואיל ולא ניתן לאולם רשיון עסק, הכנסותיה של הנתבעת מהאולם היו קטנות ובניגוד לציפיות
- 37 שלה עובר לחתימת החוזה.
- 38 משכך, ולאור הפרת החוזה ע"י התובעת, לא מגיע לתובעת דמי השכירות הרשומים בחוזה, שכן
- 39 אלה ניתנו תוך הנחה שיינתן רשיון העסק, אך זה לא ניתן.
- 40
11. 41 הנתבעת עזבה את האולם בסוף חודש דצמבר 2003, והעניין היה בידיעת התובעת ואף נשלח לה
- 42 מכתב בנדון.
- 43



בתי המשפט

א 003962/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 29/09/2005

בפני: כב' השופט חננאל שרעבי

12. 1 התובעת מימשה את הערכות הבנקאית שהיתה בידיה, ופרעון הערכות מכסה כל חוב אפשרי של
2 הנתבעת אל התובעת, הנובע מהחווה.
3
13. 4 לאור כך, והיות ומדובר במקרה דנן בביצוע שטר חוב, אין מקום לממש את שטר החוב, שכן לא
5 ניתנה עבור השטר הזה כל תמורה, החווה לא הופר ע"י השוכרת ולא נותר כל חוב של הנתבעת
6 אל התובעת הנובע מהחווה.
7
14. 8 מעבר לתצהיר ההגנה, הגישו הנתבעים תצהיר עדות ראשית מטעם הנתבע 2 (נ/1), בו הורחבה
9 חזית הגנתם והועלו טענות החורגות מתצהיר ההגנה. בנסיבות אלה, ולאור בקשת התובעת,
10 מחקה השופטת אסיף, בהחלטתה מיום 2.1.05, את סעיפים 5, 8, 11, 14, 15 ו-18 לנ/1,
11 מהטעם שהם מהווים הרחבת חזית אסורה (עמ' 3 לפרו' ש' 13-16).
12 על החלטתה של כב' השופטת אסיף לא הגישו הנתבעים בקשת רשות ערעור (ראה דברי בא-
13 כוחם בשיבת יום 7.6.05, עמ' 6 לפרו' ש' 14-16), ומשכך היא הקובעת לצורכי הכרעת
14 בתובענה זו.
15
15. 16 בנ/1, לאחר מחיקת הסעיפים הנ"ל, חוזר בעצם הנתבע 2 על גירסת הנתבעים כפי שבאה לידי
17 ביטוי בתצהיר ההגנה, למעט נקודה אחת נוספת על-פיה דרישת התובעת, לשלם לה דמי שימוש
18 בשיעור של 1,000 דולר ליום, על כל יום איחור בפינוי האולם לאחר ביטול ההסכם, ובסך כולל
19 של 951,930 ₪ (ונתייחס לכך עת נעסוק בגירסת התובעת), היא תביעה מוגזמת שיש בה משום
20 עושק (סעיף 19 לנ/1).
21
- גירסת התובעת.**
- 23
16. 24 התובעת מסרה את גירסתה בתצהירי עדות ראשית של שני מנהליה, מר גרינברג לוי (1/ת) ומר
25 צבי אנפנג (2/ת).
26
17. 27 **תמצית תצהיר עדותו הראשית של מר צבי אנפנג (2/ת):**
28 מר צבי אנפנג (להלן: "צבי"), ציין בתצהירו כדלקמן:
29
- 30 א. הוא ניהל את כל המו"מ עם הנתבעים באופן אישי עובר לחתימת החווה.
31
- 32 ב. כל טענות הנתבעים לעניין הצגת האולם, רשיון לעסק וקיצוז הוצאות שהושקעו באולם,
33 נוגדות את המוסכם בין הצדדים כפי שעולה מהחווה.
34
- 35 ג. לעניין מצבו של האולם, הובהר לנתבעים כי הוא נמצא ריק למשך למעלה משנתיים,
36 וכי אין רשיון לניהול אולם שמחות לאולם. כך גם נרשם במפורש בחווה.
37
- 38 ד. הנתבעים, עוד טרם חתימה על החווה, ביררו עם כל המוסדות המוסמכים לקבלת
39 רשיון, כגון העירייה ומשרד הבריאות, מהם התנאים לצורך הוצאת רשיון לאולם. כך
40 לפחות סוכם שהם יעשו, ולפי מה שנאמר לו על ידם, כך הם גם עשו בפועל.
41
- 42 ה. בחווה גם הובהר והוסכם במפורש כי על הנתבעת, ועל אחריותה בלבד, החובה לדאוג
43 לקבלת רשיון לאולם.



בתי המשפט

א 003962/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 29/09/2005

בפני: כב' השופט חננאל שרעבי

- 1
2. מעבר לכל הנ"ל, התובעת ניהלה בעבר, בשנת 2000, מו"מ מול חברה אחרת שבבעלות הנתבעים 2-4, בשם ג.ר. ברק מסעדות בע"מ. במהלך המו"מ אז, הנתבעים סירבו לקבל את תנאי התובעת לגבי חובתה הבלעדית להוצאת רשיון עסק, ובעקבות סירוב זה לא נחתם החוזה אז (טיוטת החוזה לשנת 2000 צורפה כנספח א' לת/2).
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
10. ז. לנתבעת אין כל זכות קיזוז, שכן הצדדים ויתרו במפורש על זכות הקיזוז, הדדית, כפי שבא הדבר לידי ביטוי בסעיף 32 לחוזה.
- 11
- 12
13. 18. תמצית תצהיר עדותו של מר גרינברג לוי (ת/1):
- 14 מתצהיר עדותו של מר גרינברג לוי (להלן: "לוי") עולה כדלקמן:
- 15
16. א. כבר בתחילת שנת השכירות הראשונה, לא שילמה הנתבעת את דמי השכירות עפ"י החוזה כסדרם, על אף זאת השתדלה התובעת לסייע לנתבעת, ואף דאגה, לפני משורת הדין, להקמתו של בור סופג שומן למטבח על חשבונה.
- 17
- 18
- 19
20. ב. היות והנתבעת לא קיימה את החוזה כנדרש, ממילא לא מגיעה לה הנחה עליה החליטה האסיפה הכללית של התובעת ביום 16.6.02, על סך כולל של 6,000 דולר, שינוכו משכר הדירה בשנת השכירות השניה. ההנחה ניתנה רק בתנאי שהנתבעת תקיים במלואן את הוראות החוזה, אך היא לא עשתה כן.
- 21
- 22
- 23
- 24
25. ג. מס' חודשים לאחר תחילת שנת השכירות הראשונה, פנו אל התובעת שוכרים חדשים וביקשו לשכור את האולם.
- 26
- 27 מאחר ובאותה עת כבר ראתה התובעת כי הנתבעת מפרה את החוזה הפרות יסודיות, החליטה לבדוק אפשרות של הבאת החוזה לסימו בהסכמת הנתבעת.
- 28
- 29 לצורך כך היא ניהלה מו"מ עם השוכרים החדשים, ואף החליפה עמם טיוטות חוזה שכירות, תוך שהובהר והודגש לשוכרים החדשים, כי תנאי מתלה לקיום החוזה החדש, הינו פינויה בהסכמה של הנתבעת.
- 30
- 31
- 32 טיוטה של חוזה השכירות החדש צורף כנספח ד' לת/1.
- 33 התובעת פנתה לנתבעת והציעה לה לפנות את האולם, על מנת למנוע ממנה הפסדים, מאחר ואינה עומדת בתנאי החוזה, אך הנתבעת מיאנה לעשות כן. לפיכך, לא הבשיל המו"מ שניהלה התובעת עם השוכרים החדשים, לכדי חוזה.
- 34
- 35
- 36
37. ד. לאור הפיגורים בתשלום דמי שכירות, פנתה התובעת במכתב לנתבעים ביום 27.3.03 (צורף כנספח ה(2) לת/1), ובו התבקשה הנתבעת להעביר לידי התובעת 6 המחאות דחויות לתשלום דמי השכירות לשנת השכירות האחרונה, וכן המצאה של הארכת הערבות הבנקאית שברשותה של התובעת לשנה נוספת.
- 38
- 39
- 40
- 41
42. ה. הנתבעת לא הפקידה את 6 ההמחאות הנוספות על אף שנדרשה לעשות כן, ואף לא הציגה כל אישור מהבנק על הארכת תוקף הערבות הבנקאית לשנה נוספת. משכך פנתה
- 43



בתי המשפט

א 003962/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 29/09/2005

בפני: כב' השופט חננאל שרעבי

1	התובעת במכתב מיום 12.5.03 (נספח ה(1) לת/1) לבנק דיסקונט - סניף חדרה, שנתן
2	את הערבות הבנקאית, בו ביקשה התובעת אחת משניים: הארכת תוקף הערבות לשנה
3	נוספת או לחילופין להעביר את סכום הערבות.
4	
5	הבנק לא האריך את תוקף הערבות אלא חילט את הערבות, והעביר לידי התובעת סך
6	של 113,825 ₪.
7	היות והנתבעת נותרה חייבת לתובעת דמי שכירות בסך של 31,734 ₪ נכון ליום
8	30.4.03, חילטה התובעת מתוך סכום הערבות את סכום החוב הנ"ל, ואת היתרה, בסך
9	של 82,091 ₪, הפקידה בחשבון נאמנות של משרד עוה"ד פייגנבוים, בפקדון צמוד
10	דולר (צורף אישור רואה החשבון של התובעת, מר אבי סיני, מיום 25.6.03 (נספח ו
11	(2) לת/1) המאמת נתונים אלה).
12	
13	מיום 30.4.03 לא שילמה הנתבעת דמי שכירות כלל.
14	הנתבעת גם לא דאגה כאמור להאריך את הערבות הבנקאית, ולא המציאה ערבות
15	בנקאית אחרת לשנת השכירות האחרונה.
16	הנתבעת גם לא המציאה 6 המחאות דחיות לתשלום דמי השכירות בשנת השכירות
17	האחרונה.
18	אלה מהוות הפרות יסודיות של החוזה.
19	
20	בתאריך 21.9.03 (נספח ח(1) לת/1) פנתה ב"כ התובעת אל הנתבעים, במכתב בדואר
21	רשום, ובו ציינה את ההפרות היסודיות הנ"ל, אשר בגינם הודיע להם על ביטול חוזה
22	השכירות ותום תקופת השכירות. יחד עם זאת ציינה כי הודעת ביטול זו תיכנס לתוקף
23	תוך 7 ימים מיום מכתבה, וזאת לפנים משות הדין ועל מנת לאפשר לנתבעים לתקן את
24	ההפרות. במידה ולא ינצלו הזדמנות זו לתיקון ההפרות, תיכנס הודעת הביטול לתוקף,
25	ויהיה עליהם לפנות מיידית את האולם, להשיב לתובעת את מפתחות האולם ואת החזקה
26	בו כשהוא נקי מכל אדם וחפץ, ובהתאם להוראות החוזה.
27	כן ציינה ב"כ התובעת במכתבה הנ"ל אל הנתבעים, כי אם לא יפעלו כמפורט לעיל,
28	יחוייבו בסך של 1,000 דולר ליום בהתאם להוראות החוזה, כדמי שימוש בעבור כל
29	יום שימשיכו להחזיק באולם לאחר מועד הביטול (להלן: "מכתב הביטול").
30	(נעיר - במענה למכתב זה, נענה ב"כ התובעת במכתב של ב"כ הנתבעים מיום 9.10.03
31	שצורף כנספח ט' לת/1, ובו תמצית טענותיה של הנתבעת כפי שפורטו בתצהיר
32	ההגנה).
33	
34	ביום 28.10.03, נשלח מכתב נוסף מב"כ התובעת אל ב"כ הנתבעים (צורף כנספח
35	ח (2) לת/1), ובו דחייה של טענותיו המפורטות במכתבו מיום 9.10.03, תוך
36	הדגשה כי הודעת הביטול, כפי שבאה לידי ביטוי במכתב הביטול, נכנסה לתוקף,
37	ותקופת השכירות תמה ביום 29.9.03.
38	
39	משכך, תקופת השכירות של האולם הסתיימה ביום 29.9.03, לאחר שנכנסה
40	לתוקפה הודעת הביטול, ועל הנתבעת היה למסור את החזקה באולם לתובעת



בתי המשפט

א 003962/04

בית משפט השלום הדרה

תאריך: 29/09/2005

בפני: כב' השופט חננאל שרעבי

<u>במועד זה (להלן: "מועד הפינוי"), אולם הנתבעת פינתה את האולם רק בסמוך לתום תקופת השכירות עפ"י החוזה ביום 30.4.04.</u>	1
	2
	3
היות והנתבעת לא פינתה את האולם במועד הפינוי, נאלצה התובעת להגיש כנגדה תביעת פינוי, כנגדה לא טרחה הנתבעת להתגונן, ובה ניתן פס"ד (ת.א. 1518/04) בבימ"ש זה.	4 יא.
	5
	6
בתיק זה גם נפסקו לחובת הנתבעת הוצאות ושכ"ט עו"ד בסך של 11,408 ₪.	7
	8
מפרט לוי בתצהירו את חובות הנתבעת בגין תקופת השכירות ועפ"י החוזה, כדלקמן:	9 יב.
	10
	11
1. דמי שכירות לחודשים מאי-יוני 2003 - 32,008 ₪.	12
	13
2. דמי שכירות לחודשים יולי-אוגוסט 2003 - 31,767 ₪.	14
	15
3. דמי שכירות לחודש ספטמבר 2003 - 15,745 ₪.	16
	17
4. ריבית יומית בסך של 0.05% לתקופה שמחודש מאי 2003 עד חודש ספטמבר 2003, בגין האיחור בתשלום דמי השכירות לחודשים אלה - 21,200 ₪.	18
	19
	20
	21
5. הוצאות ושכ"ט עו"ד שנפסקו לזכות התובעת בתביעת הפינוי (כמפורט בס"ק י"א לעיל) - 11,408 ₪.	22
	23
	24
6. תשלום דמי שימוש מוסכמים עפ"י החוזה, בשיעור של 1,000 דולר ליום, לתקופה שמיום 29.9.03 (מועד הפינוי) ועד ליום 30.4.04 (מועד פינוי הנכס בפועל ע"י הנתבעת) - 210,000 דולר.	25
	26
	27
	28
7. עוגמת נפש וטרדה בגין הפרת החוזה - 50,000 ₪.	29
	30
8. נזקים למבנה האולם ולפריטים שהיו בו (לא פורט סכום הנזקים בת/1).	31
	32



בתי המשפט

א 003962/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 29/09/2005

בפני: כב' השופט חננאל שרעבי

- 1 יג. הסכומים המפורטים בס"ק י"ב לעיל (למעט ס"ק 8) עולים על סכום שטר החוב
 2 נשוא תובענה זו, ומכאן כי מסירתו לביצוע בלשכת ההוצל"פ על מלוא סכומו
 3 היתה מוצדקת וכדין.
 4

דיון והכרעה.

- 6
 7 19. מדיניות הפסיקה היא להעביר את כללי נטל הראייה בתביעה שטרית לשכמו של הנתבע, כדי
 8 להעמיק את הפער בין העילה השטרית לבין העילה החוזית (ראה לעניין זה: שלום לרנר, "דיני
 9 שטרות", עמ' 351).
 10
 11 20. במקרה דנן מדובר כאמור בתביעה שטרית, של שטר חוב שנועד להבטיח את מלוא התחייבויות
 12 השוכר עפ"י החוזה (ראה סעיף 3 (ד) לעיל).
 13
 14 21. את טענות הנתבעים בנדון, כפי שעולה מתצהיר ההגנה (ראה סעיפים 7-15 לעיל) ניתן לתמצת
 15 כדלקמן:
 16
 17 א. הנתבעת לא הפרה את החוזה.
 18
 19 ב. התובעת היא שהפרה את החוזה.
 20
 21 ג. הנתבעת פינתה את האולם בסוף חודש דצמבר 2003.
 22
 23 ד. הסכום שנקבע בחוזה בשיעור של 1,000 דולר כסכום מוסכם לדמי שימוש יומי
 24 למקרה של אי פינוי האולם במועד, הוא סכום מופרז ובגדר עושק.
 25
 26 ה. הנתבעת קיימה את מלוא התחייבויותיה עפ"י החוזה. לכן לא היתה הצדקה להגיש
 27 לביצוע את שטר החוב.
 28
 29 ו. לנתבעת זכות קיזוז על כספים שהשקיעה באולם.
 30
 31 22. כאמור, על הנתבעת נטל הראייה להוכיח את שש טענותיה כאמור, שכן עסקינן בתביעה שטרית.
 32

טענות 3' - הנתבעת לא הפרה את החוזה.

- 34
 35 23. כאמור, הנתבעת טוענת כי לא הפרה את החוזה.
 36
 37 24. מאידך, כאמור לעיל, טוענת התובעת, באמצעות עדיה, ובמיוחד באמצעות העד לוי (תצהיר
 38 עדותו הראשית הוגש ת/1) כי הנתבעת הפרה את החוזה הפרות יסודיות בנקודות הבאות:
 39
 40 א. לא הפקידה בידיה שש המחאות דחויות לתשלום דמי השכירות בשנת השכירות
 41 האחרונה.
 42



בתי המשפט

א 003962/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 29/09/2005

כב' השופט חננאל שרעבי בפני:

- 1 ב. לא האריכה את תוקף הערכות הבנקאית שהיתה בידי התובעת, לשנת השכירות הנוספת, ואף לא המציאה ערכות בנקאית אחרת. 2
3
- 4 ג. לא עמדה בתשלומי דמי השכירות בשנה הראשונה (וליתר דיוק עד ליום 30.4.03) כסדרם, ונותר חוב של 31,734 ₪ (ראה סעיף 17(ו) לעיל). 5
6
- 7 ד. לא שילמה דמי שכירות כלל החל מיום 30.4.03 ועד למועד ביטול החוזה ביום 29.9.03. 8
9
- 10 25. אודות חלק מן ההפרות הנטענות נחקר עד ההגנה היחיד, הנתבע 2, חקירה נגדית ממנה עולה כדלקמן: 11
12
- 13 א. הוא אינו זוכר אם המציאו שש המחאות דחיות לשנת השכירות האחרונה (עמ' 9 לפרו' ש' 1-2). 14
15
- 16 ב. הוא מאשר כי לא מסרו לתובעת את הסכמת הבנק להארכת הערכות, מן הטעם שלא התבקשו (עמ' 9 לפרו' ש' 3). 17
18
- 19 26. לגבי יתר ההפרות הנטענות מציין הנתבע 2 בנ/1, כי סוכם שחוב דמי השכירות בעבור תקופת השכירות שעד ליום 30.12.03, תילקח מתוך הערכות הבנקאית. 20
21 עומדת לזכות הנתבעת זכות קיזוז על סך של 120,000 ₪ (דמי השקעתה במבנה ובמערכת כיבוי האש, כמפורט לעיל). 22
23 שני מרכיבים אלו אמורים לכסות כל חוב דמי שכירות של הנתבעת אל התובעת עפ"י חוזה השכירות עד לסוף חודש דצמבר 2003, מועד בו פינתה הנתבעת את האולם. 24
25
26
27
- 28 27. **לטעמי - מתצהיר עדותו הראשית של הנתבע 2 (נ/1) ומחקירתו הנגדית (כמפורט לעיל) בלבד עולה כי הנתבעת הפרה את החוזה הפרות יסודיות.** 29
30
- 31 28. סעיף התשלומים עפ"י החוזה הוגדר כסעיף שהתנאים בו הם בגדר תנאים עיקריים ויסודיים (סעיף 5 (*) לחוזה). 32
- 33 **הנתבעת לא הוכיחה, ונטל הראייה עליה, כי שילמה את תשלומי השכירות שמיום תחילת תקופת השכירות ועד ליום 30.4.03 במועדם וכסדרם, כנקוב בחוזה.** 34
35 בעצם הנתבעת לא הכחישה את טענת הנתבעת כי לא שילמה את תשלומי תקופת השכירות הראשונה, עד ליום 30.4.03, במועדם וכסדרם, באופן שהנתבעת נאלצה לממש את הערכות הבנקאית, ולגבות את חוב דמי השכירות עד למועד זה, בסך של 31,734 ₪. 36
37 **בכך הפרה הנתבעת את החוזה הפרה יסודית, שכן הפרה תנאי עיקרי ויסודי של החוזה.** 38
39
- 40 29. הנתבעת גם הפרה את החוזה בכך שלא עמדה בהוראותיו הבאות: 40
41 הפקדת שש המחאות עובר לשנת השכירות האחרונה (ראה סעיף 5(t) לחוזה, ו-3(g) לעיל). לא 41
42 האריכה את תוקף הערכות הבנקאית לשנת השכירות האחרונה, או לחילופין לא הביאה ערכות בנקאית אחרת (ראה סעיף 20 לחוזה וכן סעיף 3(g) לעיל). 42
43



בתי המשפט

א 003962/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 29/09/2005

כב' השופט חננאל שרעבי בפני:

- 1 להזכיר - לגבי הפקדת ההמחאות לא ידע הנתבע 2 להשיב, ולגבי הארכת תוקף הערבות
- 2 הבנקאית הודה כי הנתבעת לא האריכה את תוקף הערבות לשנת השכירות האחרונה. הנתבעת
- 3 גם לא טוענת כי המציאה ערבות בנקאית אחרת לתובעת, לתקופת השכירות שמיום 1.5.03
- 4 ואילך (שנת השכירות האחרונה).
- 5
- 6.30 באשר לטענת ההפרה הנטענת של החוזה, בכך שהנתבעת לא שילמה דמי שכירות לתקופה
- 7 שמיום 30.4.03 ועד למועד הפינוי, טוענת התובעת, כאמור, כי יתרת דמי הערבות הבנקאית
- 8 שבידי התובעת היתה אמורה להספיק עד ליום 31.12.03 בו, לטענתה, פינתה את הנכס.
- 9 בדיקה חשבונאית מלמדת כי טענתה זו של הנתבעת איננה נכונה.
- 10 תקופת השכירות שמיום 30.4.03 ועד 31.12.03 הינה בת 8 חודשים.
- 11 בתקופה זו על הנתבעת היה לשלם, במקרה הטוב מבחינתה (היינו לאחר ההנחה שניתנה לה
- 12 כמפורט בסעיף 5 לעיל) סך של 23,600 דולר, כולל מע"מ בשיעור של 18% כפי שהיה בתוקף
- 13 אז (עפ"י חישוב של 2,500 דולר דמי שכירות לחודש).
- 14
- 15 אפילו נחשב סכום זה לפי שער יציג של הדולר בשיעור של 4.487 ₪, כפי שהיה ביום חתימת
- 16 החוזה (ראה נספח י(ב) לת/1), כי אז נקבל סכום של 105,893 ₪, בעוד אשר יתרת דמי
- 17 הערבות הבנקאית שנותרה בחשבון הנאמנות של ב"כ התובעת, כמפורט בסעיף 18(ו) לעיל,
- 18 הינה סך של 82,091 ₪. היינו - גם יתרת דמי הערבות הבנקאית שמומשה, לא היו
- 19 מספיקים בכדי לכסות את דמי השכירות עד לחודש דצמבר 2003, כטענת הנתבעת.
- 20 גם בכך יש הפרה יסודית של החוזה.
- 21
- 22.31 לאור כל האמור לעיל, ניתן לומר כי הנתבעת לא הצליחה להוכיח שלא הפרה את החוזה. ההיפך
- 23 ניתן לומר - העולה מחומר הראיות, שמבוסס על תצהירי שני עדי התביעה, מלמד את ההיפך.
- 24 היינו - כי הנתבעת הפרה את החוזה, הפרות שחלקן יסודיות, כמפורט בסעיף 24 לעיל.
- 25
26. טענה' - התובעת היא שהפרה את החוזה.
- 27
- 28.32 הנתבעת טוענת כי התובעת היא שהפרה את החוזה עמה, מהטעמים הבאים:
- 29
- 30 א. בכך שלא גילתה לה, ובעצם הסתירה ממנה, שלא ניתן לקבל רשיון עסק לאולם לשמש
- 31 כאולם ארועים ושמחות, ללא הסדרת המפגעים הבריאותיים, מכבי-אש, הסדרת
- 32 מדרגות החרום והמעליות.
- 33
- 34 ב. התברר בדיעבד כי מבנה האולם רעוע ולא ניתן לקיים בו אולם חתונות.
- 35
- 36.33 סבורני כי אין ממש בטענתה זו של התובעת, שכן היא עומדת בסתירה לחוזה, ומהווה
- 37 בעצם טענה נגד מסמך בכתב (החוזה), בניגוד להוראות הסיפא של סעיף 80 לחוק
- 38 הפרוצדורה העותומנית.
- 39 כאשר עיסקה כלשהי באה לידי ביטוי במסמך בכתב, ההנחה הבסיסית היא כי הכתב מסכם
- 40 את כל הפרטים שהצדדים הסכימו להם. על כן, המגמה הבסיסית, הן של החוק והן של
- 41 ההלכה הפסוקה, היא שלא להתיר עדות בע"פ נגד תוכן המסמך.
- 42
- 43



בתי המשפט

א 003962/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 29/09/2005

כב' השופט חננאל שרעבי בפני:

34. 1 במקרה דנן, הצדדים סיכמו בחוזה לעניין רשיון העסק ומבנה האולם כדלקמן:
- 2
- 3 א. הנתבעת נוטלת על עצמה ועל אחריותה את החובה להשיג רשיון עסק מטעם כל רשות רלבנטית.
- 4
- 5 התובעת הצהירה בחוזה כי היא מביאה לידיעת הנתבעת שאין רשיון לניהול אולם שמחות באולם, עובר לחתימת החוזה, וכי האולם ניצב ריק למעלה משנתיים עובר לחתימת החוזה.
- 6
- 7 הנתבעת הצהירה כי בדקה את כל הנתונים והתנאים על מנת שתוכל לקבל רשיון עסק, והיא לא תבוא בכל טענה לתובעת אם לא תוכל לקבל רשיון עסק כאמור (ראה לעניין זה סעיפים 3(טו)+(ח) לעיל).
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12 ב. באשר לטענות בדבר מבנה רעוע, ציינה התובעת במפורש בחוזה כי מדובר במבנה שלא היה מושכר בשנתיים האחרונות עובר לחתימת החוזה, אשר מערכות החשמל והמים בו מנותקות וישנה חדירת מים במקומות שונים בו (ראה סעיף 3 (ח) לעיל).
- 13
- 14 כמו כן, בחוזה הנתבעת הצהירה כי היא בדקה את האולם בעצמה וע"י מומחים מטעמה, ומצאה כי הוא מתאים למטרותיה מכל בחינה שהיא, והיא מוותרת על כל טענה או תביעה בקשר לאולם ולמצבו, ובקשר לאי התאמה כלשהי.
- 15
- 16 אמנם בחקירתו החוזרת ניסה הנתבע 2 לטעון כי היו קיימים במבנה פגמים נסתרים, אשר התגלו רק עם עבודות השיפוץ (עמ' 11 לפרו' ש' 4), אך איני מקבל טענתו זו.
- 17
- 18 טענה זו נטענה בסתמיות, וכדרך אגב בחקירה חוזרת.
- 19
- 20 לא נטען בתצהיר עדותו הראשית 1/1, וגם לא בתצהיר ההגנה, כי היו קיימים במבנה פגמים נסתרים.
- 21
- 22 בכל מקרה גם לא פורטו מהם הפגמים הנסתרים, ואינני יודע באילו פגמים מדובר, אם בכלל, שלא היה ידוע לנתבעת עליהם מראש עובר לחתימת החוזה.
- 23
- 24
- 25
35. 26 **הוראות החוזה בכל הקשור לרשיון העסק ולמצבו הפיזי של המבנה ברורים, מפורטים, מובנים, הוגנים וסבירים. משכך, טענותיהם של הנתבעים בנדון, כפי שבאו מפיו של הנתבע**
- 27
- 28 **2. הם בגדר טענות בע"פ נגד החוזה שבכתב, ואין מקום לקבלן מטעם זה בלבד.**
- 29
36. 30 אוסיף ואומר כי שוכנעתי, והאמנתי, לרשום בתצהיר עדותו הראשית של צבי, כפי שבאה לידי ביטוי בסעיף 17 לעיל, שגם משמיט את הקרקע (מעבר לטענה בע"פ נגד מסמך בכתב) מטענות הנתבעים הנדונה (בדבר הפרת התובעת את החוזה).
- 31
- 32 אציין גם את דבריו של צבי בחקירתו הנגדית כי ממועד גיבוש התנאים ועד לחתימת החוזה היה פרק זמן של שבוע שבועיים, בו ביקש צבי מהנתבע 2 שיבדוק בעיריה ובמשרד הבריאות לגבי התנאים להשגת רשיון עסק לאולם.
- 33
- 34 הנתבע 2 סיפר לצבי כעבור שבוע שבועיים, כי הכל בסדר ואין שום בעיה להשגת רשיון העסק (עמ' 18 לפרו' ש' 12-18).
- 35
- 36 **האמנתי לדבריו אלה של צבי, המלמדים כי לא רק שהתובעת לא הפרה את החוזה בשאלת**
- 37
- 38 **השגת רשיון העסק, אלא ההיפך הוא הנכון - היא נהגה כאמור עם הנתבעת בהוגנות, יושר**
- 39
- 40 **ותום לב.**
- 41
37. 42 לאור כל האמור לעיל, אני דוחה את טענה ב' של הנתבעת לגופם של דברים, ולא רק כיוון שלא עמדה בנטל הראייה להוכחת טענה זו.
- 43



בתי המשפט

א 003962/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 29/09/2005

בפני: כב' השופט חננאל שרעבי

1

מועצה פינוי האולם.

3

38. 4 הנתבעת טוענת כי פינתה את האולם בסוף חודש דצמבר 2003.
- 5 הנתבע 2 ציין בחקירתו הנגדית כי - "ב- 31.12 לא היה מזלג שם. 3 חודשים לפני כן לא עבדנו
- 6 שם. עסקנו בפינוי מזדחל של כל הציוד. פינתי ב- 31.12 כי כך חישבנו את השכ"ד לפי
- 7 הערבות הבנקאית" (עמ' 9 לפרו' ש' 10-11).
- 8
39. 9 הנתבע 2 ציין בנ/1 כי "בהתאם לחישובים שערכנו עם המשכיר, הכספים של הערבות שנמסרה
- 10 על ידם, היתה אמורה לכסות חובות דמי השכירות עד סוף דצמבר 2003, וכבר הודענו להם כי
- 11 באותו תאריך נפנה את המשוכר (סעיף 15 לנ/1).
- 12 כשנשאל הנתבע 2 בחקירתו הנגדית למי הודיעו ומתי, הפנה למכתב של בא-כוחו מיום
- 13 9.10.03, שצורף כנספח ט' לתצהירו של לוי (1/ת).
- 14 במכתבו הנ"ל מציין ב"כ הנתבעת כי "אני מודיע כי מיום 1.1.2004 יהיו מרשי מוכנים לסיים
- 15 את השכירות וכל זאת מבלי לוותר על טענותיכם כפי שפורטו לעיל" (סעיף 8 למכתב).
- 16
- 17 נשאל הנתבע 2 בחקירתו הנגדית למי הוא יחזיר את המפתח של האולם ביום 31.12.03, והשיב
- 18 - "הודענו במכתב. יש להם מפתח כל תקופת שהותנו שם... אני יודע שלאדון גרינברג נמסר
- 19 מפתח. באיזה שלב אני לא יודע, לא על ידי" (עמ' 9 לפרו' ש' 12-13; שורות 24-25).
- 20
40. 21 לשאלה מדוע לא הודיעו מי מהנתבעים לתובעת או למי ממנהליה, בין אם בע"פ ובין אם בכתב,
- 22 סמוך לאחר יום 31.12.03, בצורה ברורה וחד משמעית כי הנתבעת פינתה את האולם ביום
- 23 31.12.03, והשיב - "לא יודע. טעיתי שלא הודעתי" (עמ' 9 לפרו' ש' 23).
- 24
41. 25 לוי בחקירתו הנגדית שלל את העובדה כי היה לו מפתח של האולם, בניגוד לגירסתו של הנתבע
- 26 2 (עמ' 14 לפרו' ש' 30).
- 27
42. 28 לוי גם נשאל בחקירתו הנגדית האם נוכח לדעת בחודש ינואר 2004 כי האולם אכן ריק, והשיב
- 29 כי האולם לא היה ריק אלא שלא היתה בו פעילות. ישבו שם אנשים במשרד עם כתובת של
- 30 אולם חדש. הם כתבו שהם עברו לאולם או גן אחר (עמ' 15 לפרו' ש' 1-3).
- 31 לוי גם הוסיף כי אף אחד מהנתבעים לא פנה אליו בחודש דצמבר 2003 או בסמוך לכך, והודיעו
- 32 כי בחודש ינואר 2004 האולם יחזור לרשות התובעת (עמ' 15 לפרו' ש' 4-6).
- 33
43. 34 כאמור, נטל הראייה להוכחת פינוי האולם ביום 31.12.03 מוטל על הנתבעים. סבורני כי
- 35 הנתבעים לא עמדו בנטל ראייה זה.
- 36 אף אחד מהנתבעים לא טרח להודיע, בכתב או בע"פ, בצורה ברורה ומפורשת לתובעת או למי
- 37 ממנהליה, כי הם פינו את האולם ביום 31.12.03, וכי ממועד זה האולם עומד לרשות התובעת.
- 38 גם הרשום בסעיף 8 למכתבו של ב"כ הנתבעים אל ב"כ התובעת מיום 9.10.03 (נספח ט לת/1)
- 39 לא עוזר לנתבעים.
- 40 בסעיף זה מציין ב"כ הנתבעים כי מרשיו יהיו מוכנים לסיים את השכירות ביום 1.1.04. ודוק -
- 41 נרשם "יהיו מוכנים". היינו אין בסעיף זה, אף לא התחייבות ברורה וחד משמעית, כי הנתבעת
- 42 תפנה האולם ביום 1.1.04.



בתי המשפט

א 003962/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 29/09/2005

כב' השופט חננאל שרעבי

- 1 גם לא שוכנעתי כי ביום 31.12.03, האולם אכן פונה ע"י הנתבעת. כשאומרים פונה כוונתנו,
- 2 מכל אדם וחפץ השייך לנתבעת. בנדון העיד לוי מפורשות כי אמנם בינואר 2004 הוא לא ראה
- 3 פעילות עסקית באולם, אולם הוא ראה בו את אנשי הנתבעת במשרד. היינו - לא היה פינוי של
- 4 האולם עד 31.12 מכל אדם וחפץ. משכך - אין לומר כי הנתבעת פינתה את האולם ומסרה את
- 5 החזקה בו לידי התובעת ביום 31.12.03, כטענתה.
- 6 לוי גם מציין בחקירתו הנגדית כי הנתבעים, לא באו אליו על מנת לשבת ולבצע החזרת חזקה
- 7 בצורה מסודרת (עמ' 15 לפרו' ש' 15-16).
- 8 בנסיבות אלה, לא ניתן לומר כי בוצעה מסירת חזקה באולם, מהנתבעת אל התובעת. החזרת
- 9 חזקה ברגיל בנכס, מצריכה מעמד מיוחד, אשר יכול ויהיה על דרך של פגישה שתתקיים בין שני
- 10 הצדדים (שוכר ומשכיר למשל), מסירת מפתח הנכס, ורישום פרוטוקול ובו טענות הצדדים
- 11 לעניין החזרת החזקה, במידה וישנן כאלה. כל זאת לא נעשה במקרה דנו, ומהווה הדבר חיזוק
- 12 כי לא התבצעו פינוי ומסירת חזקה כדין של האולם, מהנתבעת אל התובעת.
- 13
14. 44 חיזוק למסקנתי זו מצאתי בתצהיר עדותו הראשית (ת/1) של לוי. בתצהירו מציין לוי, כפי שגם
- 15 הזכרנו לעיל, כי בשנת 2004 התובעת הגישה תביעת פינוי נגד הנתבעת, לפינוי האולם וקבלת
- 16 החזקה בו חזרה. הנתבעת לא טרחה להתגונן, ועל כן ביום 25.3.04 ניתן נגדה פס"ד בהעדר
- 17 הגנה (פסה"ד צורף כנספח יא(2) לת/1).
- 18 ויש לתמוה - אם אכן הנתבעת פינתה את האולם בחודש דצמבר 2003, מדוע היה על התובעת
- 19 להגיש תביעת פינוי בשנת 2004? ומדוע לא טרחה הנתבעת להתגונן בטענת הגנה אחת ויחידה
- 20 והיא - כי האולם כבר פונה ב- 31.12.03?
- 21 תמיהות אלה מחזקות את מסקנתנו כי הנתבעת לא פינתה את האולם עד ליום 31.12.03.
- 22 בניגוד לגירסת הנתבעים.
- 23 על כן יש לומר כי לא רק שהנתבעת לא הוכיחה את מועד הפינוי לגירסתה, אלא שוכנענו באופן
- 24 פוזיטיבי כי הנתבעת לא פינתה את האולם ביום 31.12.03.
- 25
26. 45 מתי אם כן פינתה הנתבעת את האולם?
- 27 בנקודה זו נותרנו עם גירסתה של התובעת, כפי שבאה לידי ביטוי בתצהיר עדותו הראשית של
- 28 לוי (ראה סעיף 18(י) לעיל), אשר לא נסתר ע"י הנתבעים. היינו - הנתבעת פינתה את האולם
- 29 רק בסמוך לתום תקופת השכירות עפ"י החוזה, ביום 30.4.04.
- 30 בחקירתו הנגדית מציין לוי כי לאחר שניתן פס"ד הפינוי, הוא פנה לנתבע 2 שיביא לו מפתח,
- 31 כיוון שהיה לו מפתח שלא התאים. לאחר שהנתבע 2 הביא לו מפתח ושיתף פעולה, הוא פתח את
- 32 דלת האולם. זה היה בחודש אפריל 2004. היינו - חיזוק לטענה כי מועד פינוי האולם ע"י
- 33 הנתבעת היה ביום 30.4.04 כגירסת התובעת.
- 34
- 35 דמי מוש מוסכמים בשיעור של 1,000 דולר ליום.
- 36
37. 46 כאמור, בחוזה הוסכם בין הצדדים כי, במקרה שהנתבעת לא תפנה את האולם, ולא תחזיר אותו
- 38 לידי התובעת כשהוא פנוי מכל חפץ ואיש ובמצב כפי שקיבלה אותו, בתום תקופת השכירות או
- 39 בטולה, יהיה עליה לשלם לתובעת סך השווה ל- 1,000 דולר בשקלים חדשים לפי שער יציג,
- 40 כדמי שימוש בגין כל יום נוסף בו תמשיך להחזיק במושכר לאחר תום תקופת השכירות (סעיף
- 41 13 לחוזה; וכן ראה סעיף 3(יא) לעיל).
- 42



בתי המשפט

א 003962/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 29/09/2005

בפני: כב' השופט חננאל שרעבי

47. 1 כפי שצינו לעיל (סעיפים 18(ח)-(י) לעיל), התובעת ביטלה את חוזה השכירות עקב הפרת
 2 הפרות יסודיות ע"י הנתבעת, כשמועד הביטול הוא ביום 29.9.03.
 3 לכאורה במועד זה, היה על הנתבעת לפנות את האולם מכל איש וחפץ השייך לה, ולהחזיר
 4 החזקה בו לידי התובעת. בסופו של עניין האולם פונה ע"י הנתבעת, רק ביום 30.4.04, כמפורט
 5 לעיל.
 6
48. 7 לטעמי, בדין ובצדק ביטלה התובעת את החוזה עם הנתבעת, כפי שבא הדבר לידי ביטוי
 8 בסעיפים 18(ח)-(י) לעיל, לנוכח הפרות החוזה ע"י הנתבעת, שבחלקן הפרות יסודיות. על
 9 כן יש לומר כי יום ביטול החוזה, הוא תאריך 29.9.03. עד למועד זה, היה על הנתבעת
 10 לפנות את האולם ולהחזיר החזקה בו לידי התובעת, וזאת לנוכח הוראות סעיף 12(א) לחוזה
 11 הקובעת לאמור: "בתום תקופת השכירות, או במקרה שמסיבה כלשהי תבוטל או תסתיים
 12 השכירות לפני המועד הקבוע לכך, על השוכר להחזיר את המושכר למשכיר כשהוא פנוי
 13 מכל אדם וחפץ, ובמצב כפי שקיבל אותן".
 14
49. 15 כאמור, על כל יום איחור בפנינו נקבעו בחוזה דמי שימוש מוסכמים בשיעור של 1,000 דולר.
 16
50. 17 לכאורה עפ"י החוזה עולה כי דמי שימוש לחודש ימים יגיעו לכדי 30,000 דולר.
 18
 19
51. 20 בנסיבות אלה, הנתבעים טוענים כי מדובר על דמי שימוש מוגזמים ומופרזים, העולים עד כדי
 21 עושק.
 22
52. 23 לאחר שבחנתי סוגיה זו סבורני כי הקביעה בחוזה על דמי שימוש מוסכמים, בשיעור של 1,000
 24 דולר ליום, איננה בגדר עושק, כמובנו בסעיף 18 לחוק החוזים (חלק כללי), כיוון שאיננה
 25 עומדת בתנאי הסעיף. אולם - סבורני כי מדובר בדמי שימוש מופרזים ומוגזמים, אשר נקבעו
 26 ללא כל יחס סביר לנזק שניתן היה לראות מראש בעת כריתת החוזה כתוצאה מסתברת של
 27 ההפרה.
 28 ניתן בעצם לומר כי ניתן לראות בהסכמת הצדדים לקביעת דמי שימוש יומיים אלה ובשיעור זה
 29 כפיצויים מוסכמים, יומיים, על כל יום איחור בפנינו המושכר. על כן, ובסיטואציה דוגמת זו
 30 שלנו, בו סכום הפיצוי איננו פרופורציונלי לכל נזק שניתן היה לראות מראש בעת כריתת החוזה
 31 כתוצאה מסתברת של ההפרה, יש לביהמ"ש סמכות להפחית סכום פיצוי זה, מכח סעיף 15(א)
 32 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.
 33
53. 34 סבורני כי המקרה דנן מצדיק עשיית שימוש בסמכות ההפחתה האמורה.
 35 עד לאיזה סכום נפחית את דמי השימוש היומיים?
 36 הצדדים קבעו בהסכם כי בשנת השכירות האחרונה, דמי השכירות החודשיים יהיו סך של 3,000
 37 דולר בחודש בצירוף מע"מ (ראה סעיף 3(ג) לעיל). היינו - סך של 100 דולר בצירוף מע"מ,
 38 כדמי שכירות יומיים.
 39 הצדדים בחוזה, בקובעם דמי שימוש יומי מופרזים, רצו, כך ניתן להניח, לקבוע דמי שימוש
 40 יומיים הגבוהים מדמי השכירות היומיים הרגילים (שמחושבים עפ"י שכה"ד החודשי הנקוב
 41 בחוזה). על כן, גם אנו נוסף לסכום דמי השימוש היומיים דלעיל, שהינם תוצאה מסתברת
 42 לשכה"ד החודשי בשנת השכירות האחרונה (בשיעור של 3,000 דולר), סכום נוסף בשיעור של



בתי המשפט

א 003962/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 29/09/2005

בפני: כב' השופט חננאל שרעבי

- 1 10% מדמי השכירות היומיים הרגילים. היינו - נפחית את דמי השימוש היומי, לכל יום
- 2 איחור לאחר ביטול החוזה, לסך של 110 דולר בצירוף מע"מ.
- 3 בכך סבורני כי התובעת, מחד, לא תצא מקופחת בדמי השימוש היומיים, ומאידך הנתבעת לא
- 4 תשלם סכום מופרז כדמי שימוש יומיים.
- 5
- 6
- 7
- 8 הנתבעת קיימה את מלוא התחייבויותיה עפ"י החוזה.
- 9
- 10 54. כאמור, הנתבעת טוענת כי קיימה את מלוא התחייבויותיה הכספיות עפ"י החוזה, ולכן לא היתה
- 11 כל הצדקה להגיש לביצוע את שטר החוב שניתן לבטחון קיום הנתבעת את התחייבויותיה עפ"י
- 12 החוזה.
- 13 על מנת לבדוק טענתה זו של התובעת, אין מנוס מבדיקת ההתחשבנות בין הצדדים עד ליום
- 14 פתיחת תיק ההוצל"פ בתאריך 3.2.04. יום זה, הוא היום הקובע, לבחינת התנגדות
- 15 הנתבעת לביצוע השטר במסגרת תובענה זו, וטענתה כי קיימה את מלוא התחייבויותיה
- 16 עפ"י החוזה.
- 17
- 18 55. כפי שכבר ציינו לעיל, עד ליום 30.4.03 נותרה הנתבעת חייבת לתובעת, דמי שכירות בשיעור
- 19 של 31,734 ₪, אותם חילטה התובעת מתוך סכום הערבות הבנקאית שמימשה (כמפורט בסעיף
- 20 18(ו) לעיל).
- 21 לא ראיתי כל טענה מפורשת של הנתבעים כי סכום חוב דמי השכירות הנטען עד ליום 30.4.03
- 22 בסך של 31,734 ₪, איננו מדויק או נכון.
- 23 משכך, אני מקבל נתון זה כמדויק וכמוכח ע"י התובעת.
- 24
- 25 56. א. מיום 30.4.03 ועד ליום 29.9.03 (מועד ביטול החוזה ע"י התובעת), סה"כ חמישה
- 26 חודשים לא שילמה הנתבעת דמי שכירות כלל לתובעת, כפי שהצהיר על כך, והאמנתי
- 27 לו (אשר עדותו גם לא נסתרה בחקירה נגדית), מר לוי גרינברג, וכמפורט בסעיף 18(ז) לעיל.
- 28
- 29
- 30 ב. דמי השכירות לתקופת השכירות שמיום 30.4.03 ועד ליום 29.9.03, צריכה להיות
- 31 בשיעור של 3,000 דולר בצירוף מע"מ לחודש, אשר ישולמו במועדים הבאים:
- 32
- 33 1. לחודשים מאי-יוני 2003, דמי השכירות היו צריכים להיות משולמים ביום
- 34 1.5.03 (סעיף 5(ו) לחוזה), בו השער היציג של הדולר היה 4.521 ₪ (ראה
- 35 נספח י(1) לח/1).
- 36 על כן, ביום 1.5.03 היתה צריכה הנתבעת לשלם לתובעת סך של 6,000
- 37 דולר בצירוף 18% מע"מ (שהיה תקף אז), לפי שער יציג של 4.521 ₪,
- 38 ובסה"כ סך של 32,008 ₪.
- 39
- 40 2. לחודשים יולי-אוגוסט 2003, דמי השכירות היו צריכים להיות משולמים ביום
- 41 1.7.03, בו השער היציג של הדולר היה 4.314 ₪. אולם שער יציג זה הוא
- 42 פחות מהשער היציג שהיה ביום חתימת החוזה בתאריך 14.1.02 (שהיה שער
- 43 של 4.487 ₪ - נספח י(2) לח/1). עפ"י סעיף 5(ח) לחוזה, השער היציג של



בתי המשפט

א 003962/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 29/09/2005

כב' השופט חננאל שרעבי בפני:

- 1 הדולר לחישוב דמי השכירות, לא יפחת מהשער היציג של הדולר ביום חתימת החוזה. לכן, אודות חודשים יולי-אוגוסט 2003, חישוב דמי השכירות צריך להעשות עפ"י השער היציג של יום חתימת החוזה. 2
3
4 על כן, ביום 1.7.03 היתה צריכה הנתבעת לשלם לתובעת סך של 6,000 דולר בצירוף 18% מע"מ (שהיה תקף אז), לפי שער יציג של 4.487 ₪, 5
6 ובסה"כ סך של 31,767 ₪. 7
- 8 3. לחודש ספטמבר 2003, דמי השכירות היו צריכים להיות משולמים ביום 9
1.9.03, בו השער היציג של הדולר היה 4.448 ₪ (ראה נספח י(3) לת/1). 9
אולם שער יציג זה הוא פחות מהשער היציג שהיה ביום חתימת החוזה 10
בתאריך 14.1.02 (שהיה שער של 4.487 ₪ - נספח י(2) לת/1). עפ"י סעיף 11
5(ח) לחוזה, השער היציג של הדולר לחישוב דמי השכירות, לא יפחת מהשער 12
היציג של הדולר ביום חתימת החוזה. לכן, אודות חודש ספטמבר 2003, 13
חישוב דמי השכירות צריך להעשות עפ"י השער היציג של יום חתימת החוזה. 14
על כן, ביום 1.9.03 היתה צריכה הנתבעת לשלם לתובעת סך של 3,000 15
דולר בצירוף 18% מע"מ (שהיה תקף אז), לפי שער יציג של 4.448 ₪, 16
ובסה"כ סך של 15,883 ₪. 17
- 18 בת/1 טוענת התובעת, באמצעות לוי, לדמי שכירות בשיעור של 15,745 ₪ 18
בלבד לחודש ספטמבר 2003, כיוון שהנתבעת ביצעה את החישוב לפי שער 19
היציג כפי שהיה ביום 1.9.03, שהוא פחות מהשער היציג שהיה ביום חתימת 20
החוזה. משכך, ועל אף שעפ"י חישובי מגיע לתובעת דמי שכירות 21
גבוהים יותר (אם כי ההפרש לא משמעותי), אני קובע כי דמי השכירות 22
שהיתה צריכה התובעת לקבל מהנתבעת לחודש ספטמבר 2003, הוא 23
כחישובי התובעת, היינו - סך של 15,745 ₪. בנדון יש לומר כי אין 24
פוסקים לו לתובע, יותר ממה שהוא תובע. 25
- 26
27 ג. סה"כ דמי השכירות לה היתה זכאית התובעת לקבל מהנתבעת בחודשים מאי-ספטמבר 2003, הינו סך נומינלי של 79,520 ₪. 28
29
- 30 ד. עפ"י אישור רואה החשבון של התובעת, וכפי שמפורט בסעיף 18(ו) לעיל, נותר סך 31
של 82,091 ₪ מתוך סכום הערבות הבנקאית שמומשה, אשר הופקדה בחשבון נאמנות 32
של ב"כ התובעת בפקדון צמוד דולר. 33
- 34 ה. הנתבעת טוענת, באמצעות הנתבע 2, כי לקחה בחישוב שהתובעת תשתמש בדמי 35
הערבות הבנקאית שמימשה, הן לחוב דמי שכירות בעבר (עד למועד המימוש), והן 36
לחוב דמי שכירות בעתיד, עד למלוא סכום דמי הערבות שמומשה (ראה סעיף 12 37
לעיל; כן ראה חקירתו הנגדית של עת/1 עמ' 9 לפר' ש' 7-1). 38
- 39 ו. בנקודה זו נטיתי להאמין לנתבע 2. 39
40 האמנתי לו כי הוא אישר לתובעת להשתמש ביתרת דמי הערבות, על חשבון כל חוב 41
דמי שכירות, הן לעבר והן לעתיד. 41
42 בנסיבות אלה, כל שהיה על התובעת לעשות, היה להוציא מכתב מסודר לנתבעת, בו 42
היא מודיעה על לקיחת יתרת דמי הערבות על חשבון חוב דמי שכירות. 43



בתי המשפט

א 003962/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 29/09/2005

בפני: כב' השופט חננאל שרעבי

- 1 אולם הנתבעת לא נהגה כך ובחרה להשאיר את הכסף בידי הנאמנות של בא-כוחה.
- 2 בכך בעצם פעלה בניגוד לחובה המוטלת עליה להקטין את נזקיה (ראה סעיף 14(א))
- 3 לחוק החוזים [תרופות].
- 4 בנסיבות אלה, אין התובעת זכאית לדרוש ולקבל את הריבית המוסכמת בחוזה בשיעור
- 5 0.05% ליום (סעיף 5(ט) לחוזה), כפי שטוענת לכך בת/1 ובסיכומיה.
- 6 **הפועל היוצא הוא כי התובעת זכאית ליטול מתוך יתרת דמי הערבות הבנקאית,**
- 7 **אשר היא צמודת דולר, סך של 79,520 ₪, על פירותיו היחסיים. התובעת היתה**
- 8 **צריכה ליטול סכום זה עובר לפתיחת תיק ההוצל"פ למימוש שטר החוב נשוא**
- 9 **תובענה זו (בדבר המשמעות הפרקטית לכך אתייחס להלן).**
- 10
- 11 מעבר לכך גם אציין שלא ראיתי כל מניעה, עפ"י הוראות ההסכם, שהתובעת תשתמש
- 12 ביתרת דמי הערבות הבנקאית הממומשת, גם לתקופת השכירות שמעבר ליום
- 13 30.4.03.
- 14
- 15 ז. אציין כי את חישוב דמי השכירות לחודשים מאי-ספטמבר 2003, עשיתי לפי שיעור
- 16 של 3,000 דולר לחודש, ולא 2,500 דולר לחודש.
- 17 בנדון הלכתי לפי הוראות החוזה בשנת השכירות האחרונה, ולא לקחתי בחישוב את
- 18 ההנחה שניתנה לנתבעת בשיעור של 500 דולר לחודש, כיוון שהנתבעת לא עמדה
- 19 בתנאי להנחה זו, אשר הוא - מילוי דווקני אחר הוראות החוזה. ההיפך הוא הנכון,
- 20 הנתבעת הפרה את החוזה כמפורט לעיל (לעניין ההנחה ראה סעיף 5(א) לעיל; כן ראה
- 21 סעיף 18(ב) לעיל).
- 22
- 23 57. מיום 30.9.03 ועד ליום 30.4.04, היינו ממועד ביטול החוזה ועד למועד פינוי האולם, צריכה
- 24 היתה הנתבעת לשלם דמי שימוש יומיים אודות האולם.
- 25 אנו קבענו לעיל כי דמי השימוש היומיים יעמדו על סך של 110 דולר בצירוף מע"מ כדין. על כן
- 26 בתקופה זו, שמונה 213 ימים, זכאית היתה הנתבעת לקבל מהתובעת סך של 27,647 דולר.
- 27 **דא עקא שהתובעת לא המתינה עד ליום פינוי האולם ע"י הנתבעת, אלא בחרה לפתוח את**
- 28 **תיק ההוצל"פ קודם לכן, ביום 3.2.04.**
- 29 משכך, במועד פתיחת תיק ההוצל"פ (אשר הוא היום הקובע לבחינת הגנתה של הנתבעת
- 30 בתובענה זו, כאמור לעיל) היתה רשאית לחשב דמי השימוש באולם, לצורך ביצוע שטר החוב,
- 31 רק עד תאריך 3.2.04. היינו מיום 30.9.03 ועד ליום 3.2.04, סה"כ 127 ימים בלבד. דמי
- 32 השימוש לתקופה זו, לפי החישוב דלעיל, הינם סך של 16,485 דולר.
- 33 סכום זה נחשב לפי השער היציג ביום פתיחת תיק ההוצל"פ, בתאריך 3.2.04, היינו - לפי השער
- 34 היציג ביום 3.2.04 אשר היה 4.456 ₪.
- 35 הסכום שמתקבל הינו סך של 73,457 ₪.
- 36 מתוך הסך הנ"ל נפחית את יתרת דמי הערבות הבנקאית שנותרה לאחר ניכוי חוב דמי השכירות
- 37 כמפורט בסעיף 56(ג) לעיל (סך של 2,571 ₪ נומינלי), ונקבל סך של 70,886 ₪, נכון ליום
- 38 **3.2.04.**
- 39
- 40
- 41 **נעיר כי אין הדבר מונע מהתובעת להגיש נגד הנתבעים תובענה אזרחית, בעילה חוזית,**
- 42 **בגין דמי השימוש, מיום 4.2.04 ועד ליום 30.4.04.**
- 43



בתי המשפט

א 003962/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 29/09/2005

בפני: כב' השופט חננאל שרעבי

- 1.58 התובעת טוענת כי היא זכאית לקבל, במסגרת ביצוע שטר החוב (נשוא תובענה זו) בלשכת
2 ההוצל"פ, סך של 11,408 ₪ אשר הינם הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד במשפט הפינני (כמפורט
3 בסעיף 18(יב)(5) לעיל.
- 4 **סבורני כי התובעת אינה זכאית להיפרע סכום זה מתוך שטר החוב.**
- 5 שטר החוב נועד להבטיח את מילוי ההתחייבויות הכספיות של הנתבעת כשוכרת כלפי התובעת
6 כמשכירת האולם, והנובעים במישרין מהחווה (סעיף 21(ג)(1) לחווה). הוצאות המשפט
7 האמורות אינן נובעות במישרין מהחווה, אלא הן נובעות מתביעת הפינני. לכן אין לגבותן
8 במסגרת שטר החוב.
- 9 זאת ועוד - הוצאות המשפט הוטלו על **הנתבעת 1 בלבד**, ומדוע שייגבו, במסגרת שטר החוב, גם
10 מהנתבעים 4-2!?
- 11 הנתבעים 2-4 ערכו, במסגרת שטר החוב, רק להתחייבויות הכספיות של הנתבעת הנובעות
12 **במישרין** מהחווה (כגון: תשלומי דמי שכירות, ארנונה, דמי שימוש וכד'), ולא על הוצאות
13 משפט שיושטו על הנתבעת בהליך משפטי כזה או אחר, הנובע אף מהחווה.
14
- 15.59 התובעת גם טוענת כי נגרם לה נזק לא ממוני בשיעור של 50,000 ₪, בגין טרדות ועוגמת נפש
16 שנגרמו לה בגין הפרת החווה ע"י הנתבעת.
- 17 נזקים נטענים אלה בוודאי שאינם יכולים להילקח בחשבון בעת ביצוע שטר החוב, וזאת מכח
18 הוראות סעיף 21 לחווה.
- 19 רק הוצאות ממשיות ולא כלליות (דוגמת עוגמת נפש), יכולה התובעת לגבות במסגרת שטר
20 החוב.
21
- 22.60 **היוצא מכל הנ"ל הוא כי - ביום פתיחת תיק ההוצל"פ בתאריך 3.2.04 היתה הנתבעת**
23 **חייבת לתובעת סך של 70,886 ₪ כחוב שניתן לגבייה באמצעות שטר החוב, שניתן**
24 **להבטחת קיום מלוא התחייבויותיה של הנתבעת (כשוכר) עפ"י החווה.**
25
- 26.61 **המשמעות הפרקטית לכך היא כי התובעת לא היתה רשאית להגיש את שטר החוב לביצוע**
27 **על סך של 300,000 ₪ אלא על סך של 70,886 ₪ בלבד, נכון ליום פתיחת תיק ההוצל"פ**
28 **בתאריך 3.2.04.**
29
- העדוּטוּכּוּת קיזוז לנתבעת.**
- 31
- 32.62 כאמור, הנתבעת טוענת לזכות קיזוז של כל סכום שתחוייב בו, של הכספים שהשקיע באולם
33 בשיעור של 120,000 ₪ כמפורט בסעיף 9 לעיל.
34
- 35.63 התובעת טוענת מנגד כי לנתבעת אין כל זכות קיזוז וזאת לאור העובדה כי הצדדים הסכימו
36 בחווה, כי הם מוותרים הדדית על זכות הקיזוז המוקנית בכל דין (ראה סעיף 32 לחווה; וכן ראה
37 סעיף 3(טז) לעיל).
38
- 39.64 **דעתי בנדון כדעת התובעת, ומאותו נימוק. על כן דין טענת הקיזוז להידחות.**
- 40 מעבר לכך גם אציין כי לאור האמור בסעיפים 3(ו)-(י), (טז) לעיל, גם נשמטת כל הקרקע מתחת
41 לטענת הקיזוז שמעלה הנתבעת.
42
- הערות כלליות.**



בתי המשפט

א 003962/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 29/09/2005

בפני: כב' השופט חננאל שרעבי

- 1
2.65 במהלך הדיונים, כמו גם בסיכומי הנתבעים, הועלו טענות כלשהן כנגד ב"כ התובעת, עו"ד פייגנבוים, אשר ייצג את שני הצדדים לעניין החוזה. לטענת הנתבעים שטר החוב נשוא התובענה הופקד בידי הנאמנות, והוא בחר להעבירו לידי התובעת שלא בצדק.
- 3
4
5 **לא מצאתי כל ממש בטענות אלה.**
- 6 באם מתרעמת הנתבעת הכיזד יכול עו"ד פייגנבוים, או עו"ד אחר ממשרדו, לשמש כב"כ התובעת לצורך תובענה זו - הרי הסכימה לכך במפורש, כפי שבא הדבר לידי ביטוי בסעיף 18 לחוזה (ראה גם סעיף 3(יב) לעיל).
- 7
8
9 באם מתרעמת הנתבעת על כך שעו"ד פייגנבוים מסר את שטר החוב לידי התובעת, הרי שלא מצאתי דופי בפעולותיו בנדון. ב"כ התובעת פעל בנדון עפ"י הוראות החוזה, אשר נתנו לו שיקול דעת בלעדי ומוחלט בכל הקשור לאי מילוי התחייבויות הנתבעת ומסירת שטר החוב לידי התובעת, מבלי שלמי מהצדדים תהיה כל טענה או תביעה בקשר להחלטתו ופעולתו כאמור (ראה סעיף 21 לחוזה, כן ראה סעיף 3(יד) לעיל).
- 10
11
12
13
14
15.66 בתצהיר ההגנה טענה הנתבעת כי לא ניתנה בעבור השטר נשוא התובענה כל תמורה, ומדובר בשטר בטחון בלבד.
- 16
17 טענה זו יש לדחות מכח סעיף 26(ג) לפקודת השטרות (נוסח חדש), הקובע לאמור כי "אוחז שיש לו עכבון על שטר מכח חוזה או מכלל דין, רואים אותו כאוחז בעד ערך כדי הסכום שיש לו עכבון כנגדו".
- 18
19
20 לשון אחרת - גם כשמדובר בשטר בטחון בלבד, יש לראות את התובעת כאוחזת בו בעד ערך.
- 21
סוף דבר.
- 22
23
24.67 לאור כל האמור לעיל אני מקבל את התנגדות הנתבעים לביצוע שטר החוב בחלקה, באופן שאני קובע כי נכון ליום פתיחת תיק ההוצל"פ בתאריך 3.2.04, סכום החוב של הנתבעת אל התובעת, הניתן לגבייה מכח שטר החוב, היה סך של 70,886 ₪ בלבד.
- 25
26
27
28.68 משכך, לא היתה רשאית התובעת להגיש את שטר החוב לביצוע על סך של 300,000 ₪ ביום 3.2.04 אלא על סך של 70,886 ₪ בלבד.
- 29
30
31.69 **התובעת תבצע הקטנה של תיק ההוצל"פ, רטרואקטיבית ליום פתיחתו, לסך של 70,886 ₪.**
- 32
33
34.70 התובעת גם תדאג כי לשכת ההוצל"פ תבצע הקטנה בסכומי האגרות ושכ"ט (א ו- ב) בתיק ההוצל"פ, בהתאם לסכום הנקוב בסעיף 69 לעיל.
- 35
36
37.71 **יתרת דמי הערבות הבנקאית, על סך נומינלי של 82,091 ₪, המוחזקים בנאמנות בידי ב"כ התובעת, יועברו לידי התובעת על פירותיהם, וחשבונית מס מתאימה תוציא התובעת לנתבעת בגין כספים אלה.**
- 38
39
40
41.72 התובעת גם תקבל לידיה, על חשבון חוב תיק ההוצל"פ (ותבצע הקטנה בהתאם בתיק ההוצל"פ) את סך 10,000 ₪ שהפקידו הנתבעים בתיק זה 12.7.04, במסגרת בש"א 1314/04 כתנאי למתן רשות להגן.
- 42
43



בתי המשפט

א 003962/04

בית משפט השלום חדרה

תאריך: 29/09/2005

בפני: כב' השופט חננאל שרעבי

- 1 לשם קבלת הסך הנ"ל תפנה התובעת למזכירות ביהמ"ש בבקשה מתאימה, ובהסתמך על האמור
- 2 בסעיף זה לפסה"ד.
- 3
- 4.73 איני עושה צו להוצאות, לא לטובת התובעת ולא לטובת הנתבעים, כיוון שבסופו של עניין
- 5 ההתנגדות לא התקבלה במלואה אלא רק בחלקה, ומאידך תיק ההוצל"פ נפתח מלכתחילה,
- 6 כאמור לעיל, על סכום גבוה בהרבה משזכאית היתה לו התובעת.
- 7
74. המזכירות תשלח עותק פסה"ד לב"כ הצדדים בדואר רשום עם אישור מסירה לפי כתובת משרדיהם.

ניתן היום כ"ה באלול, תשס"ה (29 בספטמבר 2005) בהעדר הצדדים.

חננאל שרעבי, שופט

ה. זיוית

8

9