

ת"פ 27100/21 - טריפל אספקה ושיווק תוצרת חקלאית בע"מ נגד סופר-פארם (ישראל) בע"מ

בית משפט השלום בהרצליה

תפ"מ 21-07-2010 טריפל אספקה ושיווק תוצרת חקלאית בע"מ נ' סופר-פארם (ישראל)
בע"מ
תיק חיזוני:

בפני כבוד השופט אילת הרנו^ך
טריפל אספקה ושיווק תוצרת חקלאית בע"מ
נגד
נתבעת:
סופר-פארם (ישראל) בע"מ

פסק דין
לפני תביעה לפינוי מושכר - חנות שהשכרה התובעת לנtabעת בשנת 2005.

הסכם השכירות

1. ביום 5.9.2005 נחתם בין התובעת כশוכרת, לנtabעת כশוכירה, הסכם שכירות של חנות בשטח של 55 מ"ר ברחוב אוסישקין ברמת השרון.

תקופת השכירות הכלולת (שכירות + אופציה) - **25 שנים** (פחות 3 חודשים).

2. הנtabעת שכרה את החנות לשם חיבורה לחנות סמוכה (מצפון) והפעלתן יחד כחנות אחת של רשת "סופר פארם".

כך נכתב במפורש במבוא להסכם:

"הויל והשוכרת שכרה מנהות דברת חנות הצמודה למושכר לשם הפעלה כבית מרכחת ברשת "סופרפארם"; והואיל והמשיכר מעוניין להשכיר לשוכרת והשוכרת מעוניינת לשכור מהמשיכר את המושיכר לשם חיבורו לחנות והפעלתם יחד כחנות אחת".

לשם מימוש תכילת זו, נקבע בהסכם כי הנtabעת תהיה רשאית להרים את הקיר המפריד בין החנות לחנות הסמוכה, בלבד שבתום תקופת השכירות תבנה את הקיר מחדש ותשיב את המצב לקדמיתו.

עמוד 1

כר נקבע בסעיף 2.2. להסכם נקבע:

"המשיכר נוטן בזאת הסכמתו לחבר המושכר לchnoot נאות דברת, לרבות בדרך של שבירת הקיר המפריד ביניהם ובlude שבעת סיום הסכם השכירות יוחזר המצב לקדמותו באופן בו יבנה קיר בין chnoot נאות דברת לבין המושכר, האסלה הקיר ויתר המוחברים יבנו בהתאם לתוכניות המצויפות להסכם הרכישה מנאות דברת והויתרונות יופרדו בהתאם לאותן תוכניות".

3. סעיף 11.1 להסכם קובע כי "השוכרת מתחייבת להשתמש במושכר בצורה זהירה וסבירה, ולש��וד במידה סבירה על כר שבמישר כל תקופת השכירות, ימצאו המושכר וכל המתקנים הקשורים בו במצב תקין, אופרטיבי, סדרי ונקי".
4. אין בהסכם הוראה אשר אוסרת על הנتابעת לבצע שינויים במושכר.

ההפרה הנטענת וביטול ההסכם

5. בתחילת שנת 2021, לאחר שכירה את chnoot הסמוכה למושכר מדרום לצורך חיבורה לchnoot הקיימת הפעלת מזה כ- 15 שנים במושכר ובחנותה הסמוכה מצפון, הרסה הנتابעת את הקיר המפריד בין המושכר לchnoot שמדרום לו.

6. הנتابעת לא פנתה לתובעת טרם ביצוע השינוי. משהתברר הדבר לתובעת, פנה (ביום 25.4.21) נציג מטעמה לנتابעת והודיע שמדובר בהפרה יסודית של ההסכם, וכי הנتابעת מתבקשת להפסיק את ביצוע העבודות עד לפגשה בין הצדדים. פניה זו לא עונתה, וכעבור חודש, ביום 25.5.21, הודיע ב"כ התובעת לנتابעת על ביטול ההסכם עקב הפרטו.

7. הנتابעת דחתה את הודעת הביטול, והודיעה, באמצעות בא כוחה, כי בתום תקופת השכירות יבנה הקיר מחדש, ומושכר ישב לידי התובעת כפי שנמסר בשנת 2005.

טענות הצדדים

8. לטענת התובעת, הנتابעת פعلاה ברכוש התובעת כבתו שלה, בכוחניות, תוך פגעה בזכות הקניין שלה, ובניגוד להסכם. לטענה, הנتابעת אינה מושricht לבצע שינויים במושכר, להרים קיר, ו"לכלוא" את המושכר בין שתי chnoot מצפון ומדרום. כל אלה מהווים, לטענת התובעת, הפרה יסודית של ההסכם, אשר בגין בוטל ההסכם כדין. משכך, על הנتابעת לפנות את המושכר.

עוד טוענת התביעה, כי התחייבות הנتابעת לבנות את הקיר הדרומי ולהשיב את המצב לקדמותו בתום תקופת השכירות, אשר ניתנה מפי בא כוחה ולא נחתמה ע"י הנتابעת עצמה - לא די בה.

9. לטענת הנتابעת, הריסת הקיר הדרומי אינה מהויה הפרה של ההסכם, בוודאי לא הפרה יסודית. לפיכך הودעת הביטול ניתנה שלא כדין, ודין תביעת הפינוי להדחות.

לטענת הנتابעת, אין בהסכם סעיף אשר אוסר ביצוע שינויים במושכר, זאת למרות שהדבר מקובל בהסכם שכירות. התביעה היא גוף עסקי אשר עוסקת בהשכרת נכסים. עוד טוענת הנتابעת, כי בסיסו ההסכם עמדת ההנחה שהמושכר לבדו אינו יכול לשמש את הנتابעת ולפיכך מותר לה לחבר אותו עם חנות סמוכה, ובלבד שבתום תקופת השכירות יושב המצב לקדמותו והקיר ייבנה מחדש. במועד חתימת ההסכם דובר במפורש על החנות מצפון, ואולם אותה תכילת עומדת ביחס לחיבור המושכר עם החנות מדרום, וכשם שהריסת הקיר הצפוני לא היוותה הפרת הסכם, כך גם הריסת הקיר הדרומי אינה מהויה הפרה של ההסכם.

לחילופין טוענת הנتابעת, כי מדובר בהפרה לא יסודית, כי ביטול ההסכם הינו בלתי צודק וכי בנסיבות העניין לא מוקנית ל התביעה זכות ביטול.

לטענת הנتابעת, התביעה עשוה שימוש ציני בהריסת הקיר לצורך העלאת דמי השכירות החזויים, וכי זה המניע האמתי המסתתר מאחוריו הودעת הביטול.

האם הנتابעת הפרה את ההסכם

10. התביעה אינה מצביעה על סעיף מפורש אשר להפרה שלו היא טוענת. למעשה טוענת התביעה, כי משאיון בהסכם הוראה מפורשת אשר מתירה את הריסת הקיר הדרומי, אזי הנتابעת אינה רשאית להרים אותו. אני סבורה כי לשון ההסכם ומכלול נסיבות העניין מביאים לדחית הפרשנות המוצעת על ידי התביעה. ואפרט.

11. כאמור, אין בהסכם השכירות סעיף אשר אוסר על ביצוע שינויים במושכר במהלך תקופת השכירות.

מדובר בהסכם לתקופה של 25 שנים פחות שלושה חודשים, למעט "חכירה לדורות" (ראה סעיף 3 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969), וניתן להניח שבהסכם לתקופה כה ארוכה לא בכדי לא לכל סעיף שכזה. זאת במיום אשר שני הצדדים להסכם הינם גופים עסקיים שהו מיוצגים ע"י עורכי דין במו"מ לקרה חתימת ההסכם, כאשר התביעה עוסקת בנדל"ן וזה לא הנכס היחיד המושכר על ידה.

12. אצין בהקשר זה את סעיף 16א לחוק השכירות והשאליה, תשל"א-1971, אשר הוסף לחוק בתיקון משנה ב-2017, וקובע:

א. **שוכר אינו רשאי לבצע שינויים במושכר, אלא אם כן קיבל את**

עמוד 3

הסכמת המשפט לשינויים.

ב. על אף האמור בסעיף קטן א, ובכפוף לחוזה השכירות, חוכר בחירה לדורות כמשמעותה בסעיף 3 לחוק המקרקעין זכאי לבצע שינויים במוחכר שאין בהם כדי להפחית את ערכו של הנכס, ובלבד שישיב את המוחכר בתום תקופת החכירה בהתאם להוראות סעיף 20א".

הסעיף אינו חל על הסכם השכירות שלפני, אשר נכרת עוד בשנת 2005 (בהתאם להוראות התחוללה של הטעיף הוא אינו חל על חוות שכירות שנכרת לפני יום התחלתה של התקיקון). אולם, ניתן ללמידה ממנה שכאשר מדובר בהסכם שכירות לתקופה ארוכה מ-25 שנים), נקודת המוצא היא שהשוכר זכאי לבצע שינויים במושכר בלבד שישיב את המושכר בתום תקופת החכירה לפי דרישת המשפט. הדברים מובנים, שהרי האינטרסים של המשפט בחוזה לתקופה כה ארוכה הינם בעיקר קבלת דמי השכירות במלואם ובמועדם, וקבלת המושכר בתום תקופת השכירות במצב כפי שנמסר. מידת השליטה והמעורבות של המשפט במושכר במהלך תקופת השכירות מוגדרת ככל שתקופת השכירות ארוכה יותר.

13. בסיס ההסכם עמדה ההנחה שהמושכר לבדו אינו מתאים לצרכי הנتابעת והוא אינו יכול לשמש אותה, וכי היא שוכרת אותו לשם חיבורו עם החנות הסמוכה (מצפון) והפעלתן יחד כחנות אחת (ראה המבואה להסכם, סעיף 2.2, סעיף 4.4).

המשפט הסכים בምורש להריסט הקיר הצפוני ולהיבור המושכר לחנות הסמוכה מצפון. למדר, כשהנושא של הריסט קיר במושכר לצורך חיבורו עם חנות סמוכה עולה על הפרק, המשפט נתן הסכמתו לכך.

14. הסכמת המשפט להריסט הקיר הצפוני, כשבrukע ההסכם שהמושכר יהיה חלק מchnot גדולה יותר, כשההסכם לא אסר ביצוע שינויים במושכר, וכשמדובר בהסכם שכירות לתקופה כה ארוכה - כל אלה הביאו אותו למסקנה שהצדדים לא התקומות לשלו מהנتابעת את האפשרות להרים את הקיר הדרומי, ובלבד שבתום תקופת השכירות המצב ישב לקדמותו והتابעת תקבל את המושכר כפי שמסרה אותו לנتابעת בשנת 2005.

אשר על כן, הנتابעת לא הפרה את ההסכם. משכך, הודעת הביטול ניתנה שלא כדין, ולא עומדת לתובעת עיליה לפניו הנتابעת מהמושכר.

15. גם אם הייתה מגיעה למסקנה שהריסט הקיר מהויה הפרה של ההסכם, אז בנסיבות העניין כפי שתוארו לעיל, מדובר בהפרה לא יסודית.

סעיף 7(ב) לחוק החוזים (תרומות בשל הפרת חוות), תש"א-1970 קובע כדלקמן:

"היתה הפרת חוות לא יסודית, זכאי הנפגע לבטל את חוות לאחר שנתן תחילת למפר ארכה לקיומו"

והחוצה לא קויים תוך זמן סביר לאחר מתן הארכה, זולת אם בנסיבות העניין היה ביטול ההצעה בלת"י צודק".

בשים לב להשיקות שהשكيעה הנتابעת בחנות, ולכך שזכויותיהם של בעלי שתי החנויות הסמכות (מצפון ומדרום) מושפעות אף הן מהשכרות של המושכר (המצוי באמצע) כך שביטול ההסכם משמעו חוסר אפשרות להמשיך להפעיל את החנות בשלושת הנכסים, אל מול הנזק שיגרם ל التابעת אשר ממשיכה לקבל את דמי השכירות במילואם ובמועדם ותקבל את המושכר בתום תקופת השכירות כפי שמסרה אותו לatabעת, אני סבורת כי ביטול ההסכם יהיה בלת"י צודק.

אשר על כן, גם אם הרישת הקיר מהווה הפרה של ההסכם, אז מדובר בהפרה לא יסודית אשר בנסיבות העניין אינה מקנה לתובעת זכות לביטול ההסכם ולפנוי הנتابעת מהמושכר.

16. טענת הנتابעת כי ההתחייבות להשבת המצב לקדמותו ולבניית הקיר הדרומי בתום תקופת השכירות ניתנה ע"י ב"כ הנتابעת ולא על ידה, ולפיכך אינה מחייבת את הנتابעת - דינה להדחות. ב"כ הנتابעת فعل בשמה, ככלוח שללה, ומסקן ההתחייבות מחייבת את הנتابעת. מכל מקום, אם התובעת בוקשה להסדיר את הדברים באופן מפורש, ניתן היה לפנות לנتابעת ולבקש שתחתום בעצמה על ההתחייבות. הנتابעת הצהירה בדיון שאין מניעה לכך גם היום.

17. על יסוד כל האמור לעיל, התביעה נדחתת.

התובעת תישא בהוצאות הנتابעת בסך 7,500 ₪.

ניתן היום, כ"ח חשוון תשפ"ב, 03 נובמבר 2021, בהעדר הצדדים.