



ת"פ 51567/11/22 - רבץ השקעות בע"מ ואריה צרפתי בע"מ, רבץ השקעות בע"מ, אריה צרפתי בע"מ נגד שופרסל בע"מ

בית משפט השלום בנצרת

תפ"מ 51567-11-22 ואריה צרפתי בע"מ ואח' נ' שופרסל בע"מ
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופט דניאל קירס
התובעות	1. רבץ השקעות בע"מ ואריה צרפתי בע"מ 2. רבץ השקעות בע"מ 3. אריה צרפתי בע"מ באמצעות ב"כ עוה"ד שי רובינשטיין
נגד	שופרסל בע"מ
הנתבעת	באמצעות עמר רייטר ז'אן שוכטוביץ ושות' עוה"ד עודד גרוס, עוה"ד מתן בן שמש

פסק דין

1. בפני תביעת פינוי מושכר.

כתב התביעה

2. לטענת התובעות, התובעות 2-3 מנהלות מרכז מסחרי, אשר פועלות באמצעות התובעת 1 שהיא שותפות מע"מ. נטען כי הנתבעת שוכרת את המושכר, המצוי במרכז המסחרי, מהתובעות או מי מהן (ולמען הנוחות, להלן: **התובעות**), לפי הסכם שכירות מיום 5.4.2012.

3. לטענת התובעות, הנתבעת מפרה באופן יסודי את הסכם השכירות בשלושה מובנים לפחות:

א. הגם שלפי עמדת הנתבעת, במכתב בא כוחה מיום 31.5.2022, נכון ליום 7.11.2021 חוב דמי השכירות והניהול שלה לתובעות עומד על סך של 658,762.65 ₪ (והתובעות טוענות לחוב גבוה יותר), היא לא סילקה חוב זה עד למועד הגשת התביעה.

ב. הגם שאין בין הצדדים מחלוקת כי סכום דמי השכירות הרבעוניים שעל הנתבעת לשלם לתובעות עומד על סך של 249,960 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה ומע"מ, ואין מחלוקת כי סכום דמי הניהול הרבעוניים שעליה לשלם לתובעות



עומד על סך של 29,995 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה ומע"מ, היא משלמת סכומים נמוכים יותר. זאת, לכל הפחות מחודש 7.2018.

ג. הגם שסעיף 16 להסכם השכירות קובע כי דמי השכירות ודמי הניהול ישולמו מראש בגין כל רבעון (ביום השישי הראשון לכל רבעון החל לאחר ה-1 לחודש הראשון ברבעון), משלמת הנתבעת דמי שכירות ודמי ניהול במועדים ככל העולה על רוחה. נטען כי דמי השכירות ודמי הניהול עבור הרבעון הרביעי של שנת 2021 היו צריכים להיות משולמים ביום 8.10.2021 ודמי שכירות ודמי ניהול עבור הרבעון הראשון של שנת 2022 היו צריכים להיות משולמים ביום 7.1.2022; אולם רק ביום 25.2.2022 שולמו דמי השכירות עבור שני הרבעונים הללו.

4. לטענת התובעות, ביום 15.6.2016 הגישה התובעת 2 (שבאותה עת היתה הבעלים הבלעדי של המושכר) תביעה נגד הנתבעת בבית המשפט השלום בראשון לציון, בגין חוב בסך של 1,031,211 ₪ (כולל מע"מ); וביום 16.8.2016 הגישה הנתבעת תביעה שכנגד על סך של 1,654,843 ₪ (כולל מע"מ) בגין נזקים נטענים בקשר לבניית המושכר ואיחור כביכול במסירתו לנתבעת. להלן ייקראו התביעה בראשון לציון והתביעה-שכנגד במסגרתה: **ההליך בראשון לציון**.

5. התובעת טוענת כי בחודש 7.2018 נערכה מדידה של המושכר על ידי מודד מוסמך ומוסכם מטעם הצדדים, אשר ייתרה כל מחלוקת באשר למטראז' המושכר בגינו על הנתבעת לשלם את בסיס דמי השכירות ודמי הניהול, ועל כן הוקטנה תביעת התובעת 2 בהליך בראשון לציון לסך 750,000 ₪ (כולל מע"מ).

6. לטענת התובעת, ביום 12.10.2021 ניתן בהליך בראשון לציון תוקף של פסק דין להסכם פשרה בין הצדדים, ולפיו התחייבה הנתבעת לשלם לתובעת סך של 377,325 ₪ (כולל מע"מ).

7. התובעת טוענת כי בסעיף 4 להסכם הפשרה נקבע כי עם חתימת הצדדים עליו, הצדדים מוותרים הדדית על כל טענות עבר שלהם, למעט הנוגעות להסדרת חוב בלתי מסולקת של הנתבעת הנתון במחלוקת (חוב דמי שכירות, דמי ניהול וחשמל), כאשר בהסכם הפשרה נקבע מנגנון להסדרה (להלן: **מנגנון הביורור**).

8. לטענת התובעת, למרות שאין בין הצדדים כל מחלוקת על כל עובדות היסוד הנוגעות להסכם, לרבות גובה דמי השכירות, דמי ניהול והמועד לתשלומם, הנתבעת אינה משלמת את החוב שאינו נתון במחלוקת, אינה משלמת דמי שכירות ודמי ניהול מלאים ואינה משלמת אותם במועד.

9. לטענת התובעות, אין דבר וחצי דבר בין מנגנון הביורור בהסכם הפשרה לבין ההפרות היסודיות של הסכם השכירות בידי הנתבעת.

10. נטען בנוסף כי הנתבעת עשתה כל שלא ידה כדי להפריע למנגנון הביורור ואף לסכלו.



11. התובעות הפנו לסעיף 2 למכתב הנתבעת 31.5.2022, מועד החל לאחר שהתובעות כבר הודיעו לה על ביטול האופציה להארכת השכירות, בו טענה הנתבעת כי המשלמת כביכול את דמי השכירות ודמי הניהול המלאים לפי המדידה המוסכמת, וכאשר בסעיף 31 לאותו מכתב היא אישרה כי חובה נכון ליום 7.11.2021 עומד על סך 658,762.65 ₪.

כתב ההגנה

12. הנתבעת טוענת כי יש לדחות את התביעה על הסף, כי היא מתבססת על מסמכים ונתונים חסויים אשר הוחלפו במסגרת משא ומתן לפשרה "בלבד". לטענתה, התובעות מסתמכות בענין טענותיהן בדבר חוב שאינו נתון במחלוקת, על הודאת דוא"ל מיום 7.11.2021, אשר סווגה, יחד עם המסמכים שצורפו לה, כחסויים, לצרכי משא ומתן לפשרה בלבד. לטענת הנתבעת, יש לסלק את כל התביעה על הסף נוכח חוסר תום לבן של התובעות.

13. לטענת הנתבעת, תחילה הסכם השכירות נכרת בינה לבין אדריאל ישראל נכסים בע"מ, ובהמשך הזכויות במרכז המסחרי שבו מצוי המושכר, הומחו לתובעת 2.

14. לטענת הנתבעת, בסעיף 4 להסכם הפשרה בהליך בראשון לציון הצהירו הצדדים כי עם חתימת ההסכם הם מוותרים ויתור מלא, סופי ומוחלט על כל טענה בדבר הפרה של הוראות הסכם השכירות, בין אם מדובר בטענה שהועלתה או נתבעה קודם לחתימת ההסכם בין אם לאו. ובהתאם בסעיף 5 להסכם הפשרה הצהירה התובעת 2 כי נכון לאותו מועד אין לה כל התנגדות למימוש האופציות (ברירות) להארכת תקופת הסכם השכירות בידי הנתבעת.

15. לטענת הנתבעת, בסעיף 6 להסכם הפשרה הוסכם כי בכל הנוגע לתשלום דמי שכירות ודמי ניהול בגין התקופה שתחילתה ביום 1.7.2016, וכן בכל הנוגע לחשבונות חשמל בתקופה שמתחילה מיום 23.7.2016 ואילך (בתוספת שלושה חשבונות חשמל מלפני תקופה זו שפורטו בהסכם הפשרה), הצדדים ינהלו ביניהם משא ומתן בתום לב במשך 14 ימי עבודה לאחר מתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה, על מנת להגיע להסכמות כוללות בנוגע לסכום דמי השכירות, דמי הניהול ותשלומי חשמל המגיעים לתובעת 2 (ככל שמגיעים). וזאת, על בסיס המדידה המוסכמת שהתבצעה בחודש ינואר 2018, כמפורט בהסכם הפשרה.

16. לטענת הנתבעת, בסעיף 8 להסכם הפשרה נקבע כי ככל שלא יעלה בידי הצדדים להגיע להסכמות בנוגע לסכום דמי השכירות, דמי הניהול ותשלומי החשמל המגיעים לתובעת 2 כאמור, ימונה בהסכמת הצדדים רואה חשבון מכריע, אשר יקבע את התשלום שעל הנתבעת לשלם בגין דמי שכירות, דמי ניהול וחשבונות חשמל בתקופה זו. כן נקבע, כי ככל שלא יעלה בידי הצדדים להסכים על מינוי רואה חשבון מוסכם בתוך 7 ימים מתום תקופת 14 ימי העבודה, ימונה רואה חשבון לצורך הכרעה בעניין, על ידי יו"ר מועצת רואי החשבון.

17. הנתבעת מוסיפה וטוענת כי מספר ימים לאחר שניתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה, הנתבעת פנתה לתובעת 2 בבקשה לקיים פגישה, במסגרתה ינסו להגיע להסכמה בנוגע להתחשבות ביניהם. אולם בסופו של דבר סוכם לבקשת התובעת 2 כי חלף פגישה, הצדדים יחליפו מידע ונתונים אודות ההתחשבות ותשלומים שבוצעו, באופן



ישיר וללא צורך במינוי רואה חשבון על פי המנגנון בהסכם הפשרה. לטענת הנתבעת, ביום 7.1.2021 היא העבירה לתובעת 2 חישובים המתבססים על שטח המושכר העדכני המוסכם וביקשה לקבל את התייחסות התובעת 2 לחישובים אלה. אולם, על אף שהנתבעת דרשה לקבל מהתובעת 2 נתונים דומים מטעמה (על מנת לבדוק אם בכלל קיים פער בין הצדדים), התובעת 2 סירבה להעביר נתונים אלה, וביקשה לקבל נתונים ותחשיבים נוספים מהנתבעת, הפעם בנוגע לתשלומי החשמל במושכר.

18. לטענת הנתבעת, רק כעבור מספר חודשים, ביום 15.3.2022, התקבל אצלה מכתב מהתובעת 2, בו העלתה האחרונה טענה לפיה הנתבעת "נמנעת" כביכול מלהציג מידע בפניה. התובעת 2 אף טענה כי ה"סירוב" (המוכחש) להעביר נתונים מהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות. זאת, על אף שהנתבעת העבירה נתונים ומידע רלוונטיים לתובעת 2, ואילו התובעת 2 היא מי שסירבה ללא הסבר ענייני להעביר נתונים מטעמה. לפיכך, העבירה הנתבעת לתובעת 2 מכתב מיום 16.3.2022 לפיו ככל שהתובעת 2 סבורה שהמשא ומתן בין הצדדים לא צלח, התובעת 2 יכולה לפנות למנגנון הבירור לפי רואה חשבון מכריע בכל עת, כמוסכם בהסכם הפשרה. יחד עם זאת הבהירה הנתבעת כי היא מוכנה, לפני משורת הדין, להעביר את הפירוט הנוסף שביקשה התובעת 2.

19. לטענת הנתבעת, "ללמדך אודות רצונה של רבץ לגרום לפינוי של שופרסל מהמושכר", ביום 31.3.2022 פנתה התובעת 2 לנתבעת במכתב נוסף בו הודיעה לנתבעת על "שלילת" זכותה להארכת תקופת השכירות נוכח "אי גילוי מלוא המידע לתשלום חשבונות החשמל על ידה", בסתירה מוחלטת להסכם ולפסק הדין הקובעים שגם נוכח אי-הגעה להסכמות, על הצדדים לפנות למנגנון של רואה חשבון מכריע. לטענת הנתבעת, ביום 3.4.2022 העבירה פירוט נוסף כאמור; אולם במקום שהתובעת 2 תעביר נתונים מטעמה, היא ביקשה חומרים נוספים. בנסיבות אלה הבהירה הנתבעת שלא תסכים להעביר נתונים או חומרים נוספים כלשהם, עד שהתובעת 2 תעביר נתונים מטעמה כפי שהתבקשה לעשות במשך חודשים רבים.

20. לטענת הנתבעת, ביום 25.5.2022 הודיעה התובעת 2 לנתבעת כי ככל שלא תודיע בחוזר על פינוי המושכר בתום תקופת השכירות הנוכחית, היא תפעל לפינוי הנתבעת מהמושכר.

21. הנתבעת השיבה לתובעת 2 ביום 31.5.2022 במכתב מפורט, בו הבהירה שגם במקרה שהצדדים לא יגיעו להסכמות ישירות יש לפנות למנגנון המכריע בפני רואה חשבון מוסכם על פי הסכם הפשרה, ועל כן לא היה מקום להודיע לה על שלילת זכות הבירור על פי הסכם השכירות. הנתבעת דחתה את טענות התובעת 2 לרבות אימויה בדבר פינוי מהמושכר. למרות זאת, הנתבעת הציעה לקיים פגישה כדי לנסות ולהגיע להסכמות.

22. לטענת הנתבעת, ביום 8.6.2022 פנתה התובעת 2 לנתבעת במכתב נוסף בו העלתה טענות בדבר "הפרות" כביכול של הסכם השכירות בידי הנתבעת. בין היתר טענה התובעת 2 כי מאחר שבמכתב הנתבעת מיום 31.5.2022 הנתבעת נקבה בסכום המהווה לשיטת הנתבעת הפער בענין תשלום דמי שכירות וניהול בתקופה שתחילתה ביום 1.7.2016, מדובר כביכול ב"חוב" שאינו שנוי במחלוקת, שאי תשלומו מהווה לכאורה "הפרה יסודית" של הסכם השכירות. לטענת הנתבעת, מדובר בטענה מופרכת ובניצול ציני של מגעים לפשרה. לטענת הנתבעת, לו סברה שהמגעים בין הצדדים, אשר מן הסתם ועל פי הוראות הסכם הפשרה אמורים להתקיים בתום לב, ישמשו כחרב נגדה



לדרישת תשלום שלכאורה אינו שנוי במחלוקת, היא לא היתה מסכימה להעביר את עמדתה לידי התובעת 2 או לנקוב בפניה במספרים, אלא היתה עומדת על קיום המנגנון לפי הסכם הפשרה.

23. לטענת הנתבעת, לאור האמור מתברר כי התובעת 2 היא אשר פעלה בחוסר תום לב קיצוני, בכך שחילצה את עמדת הנתבעת בכתב, לגביה הובהר שהיא כפופה לחיסיון ולמגעים לפשרה וכעת, משתמשת בעמדת הנתבעת כדי לנסות ולפנותה מהמושכר.

24. הנתבעת טוענת כי על-פי הוראותיו המפורשות של הסכם הפשרה, המועד לביצוע התחשבנות בנוגע לתקופה שתחילתה 1.7.2016 הינה רק לאחר הגעת הצדדים להסכמות במסגרת משא ומתן או לחילופין, בעקבות הכרעת רואה החשבון המכריע לפי סעיף 8 להסכם הפשרה. ומשאף אחד ממועדים חלופיים אלה לא הגיע, נוכח התנהלות התובעת 2 עצמה, לא קמה לה עילה כלשהי לפנות את הנתבעת מהמושכר.

25. לטענת הנתבעת, ביום 29.6.2022 היא השיבה למכתבה של התובעת 2, ודרשה למנות רואה חשבון מכריע בהתאם לסעיף 8 להסכם; זאת, אף תוך ציון שמות של רואי חשבון מוצעים. הנתבעת דרשה לקבל את התייחסותה של התובעת 2 בתוך 7 ימים, על פי הוראות ההסכם. לטענת הנתבעת, כחלק מההתנהלות חסרת תום הלב של התובעת 2, האחרונה הסתירה מכתב זה מבית המשפט.

26. הנתבעת טוענת כי משלא התקבלה תשובת התובעת 2 במועד שנקבע לכך, הנתבעת פנתה ביום 6.7.2022 לנשיא לשכת רואי החשבון, בבקשה למינוי רואה חשבון מכריע. אולם מאחר שבהסכם הפשרה צוין בשגגה שרואה החשבון המכריע ימונה על ידי יו"ר מועצת רואי החשבון (חלף נשיא לשכת רואי החשבון), נציבת הלשכה ביקשה לקבל את הסכמת התובעת 2 לכך שנשיא הלשכה הוא שימנה את רואה החשבון המכריע. אולם, ב"כ התובעת 2 השיב שעל הנתבעת לפנות מחדש למועצת רואי החשבון, ורק אז בא כוח התובעת 2 "יבהיר להם את עמדתו באשר לסוגיית המינוי".

27. לטענת הנתבעת, ביום 27.7.2022 היא פנתה ליו"ר מועצת רואה החשבון במכתב בו התבקש למנות רואה חשבון מכריע ככל שהדבר מתאפשר. אולם יו"ר מועצת רואי החשבון לא ראה למנות רואה חשבון מכריע, תוך שציון שלפי בדיקתו נשיא הלשכה הוא שעוסק במינויים כגון אלה.

28. לשיטת הנתבעת, עולה מן המקובץ כי הנתבעת עשתה כל שיכולתה על מנת לקיים את הסכם הפשרה ופסק הדין שנתן לו תוקף שיפוטי, והתובעת 2 היא שהכשילה זאת, תוך עשיית דין עצמי פסול והפרה של פסק הדין. מכאן, לטענת הנתבעת, שהתובעת 2 מנועה ומושקת מלהעלות כל טענה בדבר "הפרה", כביכול, של הסכם השכירות או של הסכם הפשרה כתוצאה מאי-תשלום סכומים שנועדו להידון במסגרת המנגנון הקבוע בהסכם הפשרה.

29. לטענת הנתבעת, הגיונו הברור של הסכם הפשרה היה הסכמה על מנגנון "קצר סופי וברור, שבמסגרתו יושבו כל המחלוקות ביחס להתחשבנות בין הצדדים, באופן שיוביל לודאות", ותוך הבטחת אפשרותה של הנתבעת לממש את



תקופות הברירה בהסכם השכירות. על כן, כך טענתה, אין שום הגיון בטענה, שאינה כתובה בהסכם הפשרה, לפיה על הנתבעת לשלם סכומים כלשהם שנועדו להתברר במסגרת המנגנון בהסכם הפשרה מבלי שמוצה מנגנון זה. הנתבעת הוסיפה וטענה כי אף אם היא היתה משלמת לתובעת 2 את הסכום שלשיטת הנתבעת מהווה הפער בתשלומים, הדבר לא היה מוביל לסיום המחלוקת, נוכח טענות התובעת 2 שהחוב גבוה יותר, בסתירה גמורה לכוונת הצדדים בהסכם הפשרה כמפורט לעיל. עוד טענה הנתבעת כי ייתכן שרואה חשבון מכריע היה קובע סכום נמוך יותר מסכום בו נקבה הנתבעת, וגם מסיבה זו אין מקום לטענה שהיה על הנתבעת לשלם סכומים כלשהם לפני מיצוי המנגנון בהסכם הפשרה.

30. לטענת הנתבעת, יש לדחות גם את טענת התובעות בענין הפרה בעיכוב בתשלומים שוטפים. מדובר בשני מקרים בלבד, כך שמדובר לשיטתה בזוטי דברים שוודאי אינם מבססים תביעה לפינוי מושכר. ובכל מקרה, לטענת הנתבעת, אין לתובעת 2 להלין אלא על עצמה, שכן היה ידוע לה היטב כי הנתבעת משלמת דמי שכירות עבור רבעון מסוים רק כנגד קבלת חשבונית עבור הרבעון שקדם לו, וכך היה לאורך תקופת השכירות. נטען כי בשני המקרים הנתבעת 2 אחרה בהגשת החשבונית לנתבעת, ולאחר קבלת החשבונית, הנתבעת שילמה מיד את דמי השכירות על פי הוראות הסכם השכירות עבור הרבעון שלאחר הרבעון מושא החשבונית.

31. לטענת הנתבעת היא ממשיכה לשלם את דמי השכירות "שאינם שנויים במחלוקת" ממש כפי שעשתה לפני פסק הדין שנתן תוקף להסכם הפשרה (פס' 17).

הכרעה

32. אציין בפתח הדברים, כי שני הצדדים התנגדו להרחבת חזית.

33. דין התביעה להתקבל, עקב הפרה יסודית של הסכם השכירות שבאי תשלום מלוא דמי השכירות השוטפים בתקופה לאחר חתימת הסכם הפשרה (ההפרה הנתענת השניה), ועקב הפרה יסודית של הסכם הפשרה שבאי-ביצוע התשלום השוטף לאחר חתימת הסכם הפשרה במועד (ההפרה הנתענת השלישית). להלן ניתוח של שלוש ההפרות היסודיות הנתענות.

ההפרה הנתענת הראשונה

34. הגעתי למסקנה שיש לדחות את טענת התובעות בענין ההפרה הנתענת הראשונה, בענין אי-תשלום סך של ₪ 658,762.65 בידי הנתבעת בקשר לתקופה לפני שנחתם הסכם הפשרה, שהוא סכום שלטענת התובעת אינו במחלוקת.

35. סעיף 4 להסכם הפשרה (נספח 1 לכתב ההגנה) קובע:



"כמו כן, הצדדים מצהירים, כי עם חתימתם על הסכם זה, הצדדים מוותרים ויתור מלא, סופי מוחלט על טענה בדבר הפרה של הוראות הסכם השכירות, כל צד כלפי משנהו, בין אם הפרת ההסכם הנטענת הועלתה או נתבעה קודם לחתימת הצדדים על הסכם זה ובין אם לאו ובין אם ניתן היה לדעת אודות הפרת ההסכם ובין אם לאו כך **שהחל ממועד חתימת הצדדים על הסכם זה (ובכפוף למנגנון הסדרת דמי השכירות, הניהול ותשלומי החשמל המוסכם להלן), אין למי מהצדדים כל טענה או תביעה כלפי משנהו בקשר להסכם השכירות שעילתה מוקדמת למועד חתימת הסכם זה**" (ההדגשה הוספה).

36. עינינו הרואות כי בסעיף 4 המצוטט להסכם הפרה, הצדדים ויתרו ויתור מלא סופי ומוחלט על כל טענה בענין הפרת הסכם השכירות שעילתה מוקדמת למועד החתימה על הסכם הפרה, כאשר החריג היחיד לכך הוא, "בכפוף למנגנון הסדרת דמי השכירות, הניהול ותשלומי החשמל" שבהסכם הפרה, הוא מנגנון הבירור. לשון אחר: הדרך היחידה שבה תוכל התובעת להעלות עילה בענין הפרת הסכם השכירות שעילתה מוקדמת למועד החתימה על הסכם הפרה, היא במסגרת מנגנון הבירור.

37. אין מחלוקת על כך שמנגנון הבירור קובע מסלול בררת-מחדל של ניהול משא ומתן במשך 14 ימי עבודה (פס' 6 להסכם הפרה), וככל שלא יעלה בידי הצדדים באותה תקופה להגיע להסכמה בין היתר בענין התקופה מיום 1.7.2016, ימונה רואה חשבון מכריע (פס' 8 להסכם הפרה). אין מחלוקת על כך שהצדדים לא הגיעו להסכמה כאמור בתוך 14 ימי עבודה; וגם אין מחלוקת על כך שטרם מונה רואה חשבון מכריע.

38. על כן, בהתאם להוראות הסכם הפרה שקיבל תוקף של פסק דין בהליך בראשון לציון, טרם הגיע המועד לתשלום כל סכום שעילת התובעות לדרוש אותו מוקדמת למועד חתימת הסכם הפרה; ובנסיבות אלה, על-פי הוראות הסכם הפרה אשר קיבל תוקף של פסק דין - אין לגבי הסכום מושא טענת ההפרה הראשונה, עילה להפרת הסכם השכירות.

ההפרה הנטענת השניה

39. כזכור, טענת ההפרה השניה עניינה תשלום שוטף של דמי שכירות ודמי ניהול לתקופה לאחר החתימה על הסכם הפרה.

40. מאחר שמדובר בחיובים נטענים בנוגע לתקופה לאחר חתימה על הסכם הפרה, האמור לעיל בענין סעיף 4 להסכם הפרה, כסעיף שהפקיע כל טענה להפרה לתקופה לפני החתימה על הסכם הפרה כפוף למנגנון הבירור, אינו חל בענין ההפרה הנטענת השניה.

41. סעיף 16 להסכם השכירות (נספח 2 לכתב התביעה) קובע כי דמי השכירות היסודיים החל מן השנה החמישית יעמדו על סך של 62.5 ₪ למ"ר/לחודש, בהתאם לקבוע בסעיף 10 להסכם השכירות בדבר שטח המושכר לצורכי תשלום דמי שכירות ודמי ניהול, בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה למדד, כאשר המדד היסודי הוא מדד פברואר



2012 שפורסם ביום 15.3.2012.

42. סעיף 10 הנזכר להסכם השכירות, וסעיף 11 לו, קובעים:

...שטח המושכר לצורכי תשלום דמי שכירות ודמי ניהול:

- בין 1,000 מ"ר ל-1,267 מ"ר - מכירה ואחסנה ביעוד מסחרי - תשלום לפי 100%.
- גודלו הסופי של השטח ייקבע ע"י שופרסל תוך 60 ימים מיום חתימת מסמך זה ובמידה ולא יקבע במועד כאמור אזי השטח יקבע ל-1,000 מ"ר נטו מכירה ואחסנה.
- כ-20 מ"ר - ממ"ק - מרחב מוגן קומתי תקני לשימוש דו-תכליתי, אשר יבנה בתוך חלל המרכול - תשלום לפי 50%.
- 150 מ"ר גלריה טכנית - תשלום לפי 25%.
- 80 מ"ר גלריית משרדים ושרותי פרט - תשלום לפי 50%.
- 40 מ"ר חדר אשפה ודחסן קרטונים - תשלום לפי 50%.
- 36 מ"ר (12'X3' מ') שטח מקורה לפריקה וטעינה + חצר לפריקה וטעינה, במפלס הקרקע בצמוד למרכול, לשימוש הבלעדי של השוכר, ל-2 סמטריילים לפחות. - ללא תשלום.
- 250 מ"ר להצבת מעבים וצ'ילרים, מיתקני מיזוג אוויר וקירור על גג המרכז המסחרי - ללא תשלום.

....

11. שטחי המושכר ימדדו בתוספת שטח הבסיס של הקירות חיצוניים במלואם (עד 20 ס"מ), בתוספת שטח הבסיס של הקירות הפנימיים שבתחומי המושכר, ובתוספת מחצית שטח הבסיס של קירות משותפים למושכר ושטחים אחרים במרכז המסחרי, ככל שישנם והכל בהתאם למדידה בפועל ע"י מודד מוסכם, טרם מועד מסירת החזקה לשוכר כבר רשות".

43. בהסכם הפרשה, הסכימו הצדדים מפורשות כי "שטח המושכר המשוקלל לצורך תשלום דמי שכירות (כהגדרת מונח זה בהסכם השכירות) הינו 1,333.12 מ"ר" (פס' 6 להסכם הפרשה).

44. יודגש, כי נתון זה בדבר שטח משוקלל של 1,333.12 מ"ר, אינו נתון שמקורו בדוא"ל החסוי מושא טענות הנתבעת, או בנתונים שהעבירה הנתבעת לתובעות במסגרת המשא ומתן בין הצדדים לאחר חתימת הסכם הפרשה, לגביהם טוענת הנתבעת לחוסר תום לב התובעות. הצדדים הסכימו באופן מפורש על שטח משוקלל של 1,333.12 מ"ר, בהסכם פרשה שקיבל תוקף של פסק דין בהליך בראשון לציון, ועוד לפני העברת הדוא"ל והנתונים הללו.

45. לפי שטח משוקלל של 1,333.12 מ"ר, למצער בנוגע לתקופה החל ממועד חתימת הסכם הפרשה, דמי השכירות, על-פי הסכם השכירות (כמפורט לעיל) והסכם הפרשה, עומדים על 62.5 ₪ ל-מ"ר, כפול 1,333.12 מ"ר, בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה למדד, כאשר המדד היסודי הוא מדד פברואר 2012 שפורסם ביום 15.3.2012. חישוב זה מניב תוצאה (לפני מע"מ, ולפני הצמדה) של 83,320 ₪ לחודש, ולרבעון - 249,960 ₪: בדיוק כפי שדרשו התובעות מהנתבעת (כאשר התובע דרשה בחסר 48 אגורות) - ראו נספח 8 לכתב התביעה). ובתוספת הצמדה (נכון לדרישת התשלום מיום 19.12.2021, ולפני מע"מ) - סך של 309,266 ₪: בדיוק כפי שדרשה התובעת. וכאן המקום



לדחות את טענת הנתבעת בסיכומיה, לפיה התובעות לא הצביעו על נתונים ברורים לגבי חישוב דמי השכירות לשיטתן.

כפי שראינו לעיל, עם השלמת השטח המשוקלל המוסכם בהסכם הפשרה, הוראות הסכם השכירות בענין חישוב דמי השכירות ברורות. למעלה מן הנדרש אציין כי הנתבעת כלל לא פירטה בכתב ההגנה תחשיב אחר.

46. אין מחלוקת בין הצדדים, כי הנתבעת לא שילמה דמי שכירות בשיעור זה לגבי התקופה החל מחתימת הסכם הפשרה, אלא - פחות.

47. לטענת הנתבעת, היא לא היתה מחויבת, לגבי התקופה לאחר חתימת הסכם הפשרה העד היום, לשלם דמי שכירות בשיעור הנזכר, לאור הוראות הסכם הפשרה, הקובעות:

"6. בכל הנוגע לתשלום דמי שכירות ודמי ניהול בגין התקופה שתחילתה ביום 1.7.2016; בכל הנוגע לתשלום חשבונות החשמל בגין התקופה שתחילתה מיום 18.4.16 עד ליום 22.7.16, המפורטים בהודעת תשלום מספר 477 נושאת תאריך 5.6.2016; הודעת תשלום מספר 526 נושאת תאריך 28.7.2016 והודעת תשלום מספר 541 נושאת תאריך 8.8.2016; ובכל הנוגע לדרישות תשלום חשבונות חשמל מיום 23.7.16 ואילך, הצדדים מסכימים, כי לאחר מתן תוקף של פסק דין להסכם זה, הצדדים ינהלו ביניהם משא ומתן בתום לב, במשך 14 ימים עבודה, על מנת להגיע להסכמות כוללות בנוגע לסכום דמי השכירות, דמי הניהול ותשלומי החשמל המגיע לרובץ (בניכוי כספים ששולמו על ידי שופרסל בתקופה זו וככל שמגיע לרובץ תשלום לאחר ניכוי כספים אלה). זאת, על בסיס המדידה המוסכמת שהתבצעה בחודש יולי 2018, ולפיה שטח המושכר המשוקלל לצורך תשלום דמי שכירות (כהגדרת מונח זה בהסכם השכירות) הינו 1,333.12 מ"ר. מובהר, כי אין באמור כדי לגרוע או לפגוע בחובת שופרסל לשלם תשלומים אחרים אותם עליה לשלם על פי הסכם השכירות (ככל שישנם), לרבות ארנונה.

...

8. ככל שלא יעלה בידי הצדדים בתקופת 14 ימי העבודה להגיע להסכמות בנוגע לסכום דמי השכירות ודמי הניהול מיום 1.7.2016, וכן בנוגע לתשלום חיובי החשמל כאמור בשלוש הדרישות שצוינו בסעיף 6 לעיל ביחס לתקופה 18.4.16-22.7.2016 ומיום 23.7.2016, המגיעים לרובץ, ימונה בהסכמת הצדדים רואה חשבון מכריע, אשר יקבע את התשלום שעל שופרסל לשלם לרובץ בגין דמי השכירות, דמי הניהול וחשבונות חשמל בתקופות כאמור (בניכוי כספים ששולמו על ידי שופרסל בתקופה זו וככל שאכן מגיע לרובץ תשלום נוסף לאחר ניכוי תשלומי שופרסל בתקופות אלה). לא עלה בידי הצדדים להסכים על מינוי רואה חשבון מוסכם בתוך 7 ימים מתום 14 ימי העבודה, ימונה רואה חשבון בלתי תלוי ונטול פניות לצורך הכרעה בעניין זה, ע"י יו"ר מועצת רואי החשבון."

48. לשיטת הנתבעת, הוראות אלה קובעות כי לגבי התקופה החל מיום 1.7.2016 - **כולל התקופה לאחר חתימת הסכם הפשרה** - גם נושא דמי שכירות ודמי ניהול הוא מושא למשא ומתן המוסדר בסעיף 6 להסכם הפשרה המצוטט לעיל במלואו, בו נכתב:



"בכל הנוגע לתשלום דמי שכירות ודמי ניהול בגין התקופה שתחילתה ביום 1.7.2016... הצדדים מסכימים, כי לאחר מתן תוקף של פסק דין להסכם זה, הצדדים ינהלו ביניהם משא ומתן בתום לב, במשך 14 ימים עבודה, על מנת להגיע להסכמות כוללות בנוגע לסכום דמי השכירות, דמי הניהול ותשלומי החשמל המגיע לרבץ (בניכוי כספים ששולמו על ידי שופרסל בתקופה זו וככל שמגיע לרבץ תשלום לאחר ניכוי כספים אלה)."

וכאמור בסעיף 8 להסכם הפשרה, אם הצדדים אינם מצליחים להגיע להסדר כולל בתוך 14 ימי עבודה, העניין יועבר להכרעת רואה החשבון המכריע.

49. לטענת הנתבעת, הסיפה לסעיף 6 להסכם פשרה, בה נכתב "מובהר, כי אין באמור כדי לגרוע או לפגוע בחובת שופרסל לשלם תשלומים אחרים אותם עליה לשלם על פי הסכם השכירות (ככל שישנם), לרבות ארנונה", תומכת בפרשנותה. שכן, לשיטתה יש ללמוד ממנה כי בזמן המשא ומתן המוגדר באותו סעיף (ובהמשך, אם הצדדים לא יגיעו להסדר כולל, בזמן ההליך בנוגע לרואה חשבון מכריע), היא אמורה לשלם רק "תשלומים אחרים" כגון ארנונה (להבדיל מדמי שכירות ודמי ניהול).

50. אני דוחה את הפרשנות הזו של הנתבעת. לפי אותה פרשנות, בתקופה מיום 1.7.2016 ועד למיצוי מנגנון ההכרעה, היא פטורה כליל מתשלום דמי שכירות או דמי ניהול כלשהם (שכן, לטענתה בתקופה זו היא אמורה לשלם רק "תשלומים אחרים כגון ארנונה"). מקובלת עלי טענת ב"כ התובעת לפיה זו פרשנות בלתי סבירה. אבאר.

51. אמנם נקבע במבוא להסכם הפשרה כי התובעת 2 תבעה את הנתבעת בתביעה שהוגשה בחודש יוני 2016 על סך 1,031,211 ₪ בגין דמי שכירות ודמי ניהול וחשבון חשמל ("הואיל" השני), וכי הנתבעת תביעה שכנגד על סכום גדול יותר, בסך 1,654,843 ₪ בגין נזקים בגין התנהלות המשכירה המקורית (שזכויותיה הוסבה לתובעת 2) ("הואיל" השלישי). אולם בהסכם הפשרה הוסכם, ראשית, כי **הנתבעת** תשלם לתובעת 2 סך של 377,325 ₪ בגין דמי שכירות ודמי ניהול (פס' 2 להסכם הפשרה); מוסדר שם כי כנגד תשלום זה יועבר לה חשבונית "עבור דמי שכירות ודמי ניהול"; וכי "בכל הנוגע לתשלום דמי שכירות ודמי ניהול בגין התקופה שתחילתה ביום 1.7.2016" (ומספר עניינים נוספים המפורטים ששייכים כולם למועדים לפני החתימה על הסכם הפשרה), נקבע מנגנון הבירור בסעיפים 6-8 להסכם הפשרה, על מנת לברר האם, לאחר ניכוי הסכומים ששילמה הנתבעת, הנתבעת נותרה חייבת לתובעת 2 אם לאו.

ההגיון של הדברים, ברור: בכל הנוגע לתקופה לפני הגשת התביעה העיקרית של התובעת 2 בהליך בראשון לציון (וליתר דיוק, התקופה לפני סוף החודש שבו הוגשה אותה תביעה - התקופה לפני יום 1.7.2016) - הצדדים העמידו מול עיניהם מחד גיסא את טענות התובעת 2 לחוב דמי שכירות ודמי ניהול **לפני הגשתה של אותה תביעה**, ומאידך גיסא את טענות הנתבעת לגבי נזקים **ממועדים עוד קודם לכן** (נזקים מהמשכירה הקודמת), והסכימו שסילוק טענות הדדיות אלה יהיה התשלום הנזכר בידי הנתבעת על סך 377,325 ₪ המוסדר בסעיף 2 להסכם הפשרה (להלן: **הסילוק ההדדי**).

ואילו בנוגע לתקופה לאחר מכן - לאחר 1.7.2016 - כבר לא עמדו על הפרק טענות הנתבעת כלפי התובעת 2, כי



אלה כאמור כבר באו לידי ביטוי בסילוק ההדדי. לגבי התקופה **לאחר 1.7.2016**, השאלה שעמדה על הפרק היתה רק אם הנתבעת שילמה במלואם, או לא שילמה במלואם, את דמי השכירות, דמי הניהול ותשלומי החשמל. ודוק: עולה מניסוח סעיפים 6-8 להסכם הפשרה, כי אף לא עמדה על הפרק אפשרות שהנתבעת שילמה **ביתר** לגבי התקופה החל מיום 1.7.2016 ועד לחתימה על הסכם הפשרה. מנגנון הבירור כולו כולו הוא לבדיקה אם הנתבעת עוד חייבת לתובעת
:2

"... הצדדים ינהלו משא ומתן... על מנת להגיע להסכמות כוללות בנוגע לסכום דמי השכירות, דמי הניהול ותשלומי החשמל **המגיע לרבץ** (בניכוי כספים ששולמו על ידי שופרסל בתקופה זו וככל **שמגיע לרבץ** תשלום לאחר ניכוי כספים אלה" (סעיף 6 להסכם הפשרה).

בנסיבות אלה, שבהן כלל לא עמדה על הפרק אפשרות של תשלום-יתר בידי הנתבעת, אכן פרשנות לפיה הנתבעת משוחררת משתלום דמי שכירות ודמי ניהול מלאים באופן שוטף לגבי התקופה **לאחר חתימת הסכם הפשרה**, היא פרשנות בלתי סבירה. מקובלת עלי טענת ב"כ התובעות לפיה "אף אחד לא העלה על דעתו אפילו לא שופרסל שנחתום על הסכם פשרה שמקובל בו לשיטתם לא להמשיך לשלם" (ע' 10 ש' 3-4).

מסקנה זו עומדת על רגליה שלה. אולם הדברים נכונים ביתר שאת, כאשר אף אילו רואה חשבון מכריע היה ממונה מיד, ייתכן והליך הבירור בפניו היה אורך חודשים, ומדובר בדמי שכירות ודמי ניהול רבעוניים על סך מאות אלפי שקלים.

52. הסיפה של סעיף 6 להסכם הפשרה, אליה הפנתה הנתבעת, מתיישבת אף היא עם פרשנות התובעות לפיה היה על הנתבעת לשלם, בנוגע לתקופה החל מהחתימה על הסכם הפשרה, דמי שכירות ודמי ניהול. סיפה זו קובעת: "מובהר, כי אין באמור כדי לגרוע או לפגוע בחובת שופרסל לשלם תשלומים אחרים אותם עליה לשלם על פי הסכם השכירות (ככל שישנם), לרבות ארנונה". סיפה זו פשוט מבהירה שאמנם מנגנון הבירור בא להסדיר, לגבי התקופה מיום 1.7.2016 ועד חתימת הסכם הפשרה, את דמי השכירות, דמי הניהול ותשלומי חשמל, אולם אין בכך כדי לפגוע בחובת הנתבעת לשלם, לגבי אותה תקופה, תשלומים אחרים לפי החוזה ככל שישנם.

53. ב"כ הנתבעת טען שלא היתה כל טענה שהיא לא שילמה ארנונה; אולם אף טענה זו מתיישבת עם הסיפה המצוטטת. לא נקבע בה כי הנתבעת לא שילמה ארנונה, אדרבה: אך הובהר ש**אם** יש תשלומים אחרים שעל הנתבעת לשלם - "ככל שישנם" - מנגנון הבירור לגבי דמי שכירות, דמי ניהול ותשלומי חשמל לגבי אותה תקופה, אינו פוטר אותה מתשלומם. מאחר שהמחלוקת בה עסקו הצדדים בעת גיבוש הסכם הפשרה נגעה לדמי שכירות, דמי ניהול ותשלומי חשמל, הם הבהירו למען הסדר הטוב - ובאופן המייתר בדיקה באותה עת אם יש על-פי הסכם השכירות תשלומים מסוגים נוספים ואם כן, האם נפרעו - כי אין באמור בהסכם הפשרה כדי לפטור מפרעונם של כאלה ככל שישנם.

54. מאחר שה"חוליה החסרה" היחידה בהסכם השכירות על מנת לחשב את דמי השכירות - מדידת השטח - הוסכם מפורשות בהסכם הפשרה עצמו ("...המדידה המוסכמת שהתבצעה בחודש יולי 2018, ולפיה שטח המושכר המשוקלל



לצורך תשלום דמי שכירות (כהגדרת מונח זה בהסכם השכירות) הינו 1,333.12 מ"ר" - סעיף 6 להסכם הפרשה) - ברי כי דמי השכירות ודמי הניהול שעל הנתבעת היה לשלם באופן שוטף לפי הסכם השכירות, לגבי התקופה החל מהחתימה על הסכם הפרשה, היו דמי השכירות בהתאם לאותו שטח מוסכם. זאת, אין מחלוקת שהנתבעת לא עשתה, והדבר מהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות.

55. יושם אל לב כי שום דבר מפרשנות הסכם הפרשה שלעיל, אין מקורו בהודעת הדוא"ל החסויה הנטענת. שום דבר מפרשנות הסכם הפרשה לעיל אין מקורו גם בנתונים שהנתבעת העבירה לתובעת במסגרת המשא ומתן לאחר חתימת הסכם הפרשה, שלטענתה הופכים גם מכתבים המתייחסים אליהם שהיא שלחה לתובעות, ושלא הוגדרו על ידי כחסיים, לחסיים. הפרשנות שלעיל כולה, היא מתוך נוסח הסכם הפרשה ובו.

56. בטענת ב"כ הנתבעת לפיה תכלית מנגנון הבירור היתה שהמנגנון יהיה "קצר סופי וברור, שבמסגרתו ייושבו כל המחלוקות ביחס להתחשבות בין הצדדים, באופן שיוביל לודאות", ובטענו לפיה המנגנון נועד להיות "כולל", אין כדי לגרוע מהאמור לעיל. שכן, "החוליה החסרה" היחידה שהיתה, לשם חישוב דמי שכירות ודמי ניהול לפי מנגנון החישוב הברור בהסכם השכירות, הוסכמה מפורשות בתוך הסכם הפרשה עצמו. כך שאין באמת מחלוקת לגבי שיעור דמי השכירות ודמי הניהול לגבי התקופה החל מחתימת הסכם הפרשה (וכפי שכבר ציינתי בבחינת למעלה מן הנדרש, הנתבעת אף לא פירטה כל מחלוקת כזו).

57. זאת ועוד. עולה מטענות הצדדים בפני כי הנתבעת שילמה, בנוגע לתקופה לאחר חתימת הסכם הפרשה (אמנם לא במועדים החוזיים), דמי שכירות ודמי ניהול בשיעורים נמוכים מהנדרש לפיה המדידה המוסכמת. אולם -

א. ראשית, וכטענת התובעות, תשלום דמי שכירות ודמי ניהול לתקופה החל מחתימת הסכם הפרשה דווקא לפי השיעור ששולם לפני ההסכמה המפורשת בהסכם הפרשה על שטח המושכר, ולמרות שכבר הוסכם מהו שטח המושכר לצורך תשלום דמי שכירות, אין לו כל עיגון לשוני בהסכם הפרשה.

ב. שנית, תשלום דמי שכירות ודמי ניהול כלשהם לגבי התקופה לאחר חתימת הסכם הפרשה, אינו מתיישב עם טענת הנתבעת לפיה עד למיצוי מנגנון הבירור היא לא צריכה לשלם אלא "תשלומים אחרים" כגון ארנונה, להבדיל מדמי שכירות ודמי ניהול.

ג. שלישית, נוכח הוראות הסכם השכירות, לצד חתימה על הסכם הפרשה בה הוסכם מהו שטח המושכר המשוקלל לצורך תשלום דמי שכירות, שיעור דמי השכירות ודמי הניהול היה בעת החתימה על הסכם הפרשה, כבר ברור לחלוטין. בנסיבות אלה - ואף אילו ניתן היה למצוא הגיון בפרשנות שאומרת שהנתבעת לא תשלם דבר לפני מיצוי מנגנון הבירור - איזה הגיון יכול להיות לכך שהנתבעת תמשיך לשלם באופן שוטף דווקא לפי השיעור הישן שהצדדים כבר הסכימו בהסכם הפרשה שאינו רלוונטי? לנתבעת פתרונים.

58. די בכך כדי לקבוע כי הנתבעת הפרה את הסכם השכירות הפרה יסודית, באי תשלום דמי שכירות ודמי ניהול



מלאים בנוגע לתקופה לאחר חתימת הסכם הפשרה. אולם נוסף על כן, צודקות התובעות בטענתן לפיה הנתבעת סתרה את טענותיה בענין זה. בסעיף 2 למכתב בא כוחה מיום 31.5.2022, טענה הנתבעת:

"אין מחלוקת ואין כל טענה אחרת מצד מרשתך, כי **מאז נכרת הסכם הפשרה בין הצדדים**, שופרסל **משלמת את דמי השכירות**, והחשמל **המלאים**, על פי **מדידת שטח המושכר המוסכמת. כלומר**, למעט חוב **עבר** ששנוי במחלוקת (ובין הצדדים הוסכם מנגנון בירור **לגביו**), אין כל טענה בפני מרשתך בנוגע להפרת הסכם השכירות מצד שופרסל" (הדגשה שונתה).

מדברים אלה אנו למדים:

- א. כי לשיטתה של הנתבעת עצמה באותו מכתב, בתקופה החל מחתימת הסכם הפשרה עליה לשלם דמי שכירות ודמי ניהול מלאים;
- ב. כי לשיטתה של הנתבעת עצמה באותו מכתב, דמי השכירות ודמי הניהול המלאים הרלוונטיים הם אלה לפי "מדידת שטח המושכר המוסכמת";
- ג. וכי לשיטתה של הנתבעת עצמה באותו מכתב, מנגנון הבירור עניינו חוב עבר ששנוי במחלוקת, להבדיל ממחלוקת לגבי שיעור דמי השכירות ודמי הניהול בתקופה לאחר החתימה על הסכם הפשרה.

אוסף, כי לאור מקרא הסעיף המצוטט של מכתב ב"כ הנתבעת, אינני מאמין שהנתבעת באמת סברה בעת כריתת הסכם הפשרה שהפרשנות שהיא מציעה כיום היא הפרשנות הנכונה של הסכם הפשרה. לאור מקרא דברים אלה, טענת ב"כ התובעות לפיה "עסקינן בנתבעת שיש לה טענה לכל עת גזורה לפי האינטרס שלה באותו רגע" (ע' 1 ש' 28 - ע' 2 ש' 1), אינה נופלת על אזניים ערלות. הנתבעת טענה גבוהה-גבוהה בתביעת פינוי זו לחוסר תום הלב של התובעות, אולם סעיף 2 למכתב הנזכר חושף אותה כמי שפרשנותה-דהיום של הסכם הפשרה בנוגע לתשלום דמי שכירות וניהול מלאים לתקופה החל מחתימת הסכם הפשרה, אינה אלא פרשנות בדיעבד לצורך האינטרס שלה כרגע להימנע מפינויה, המועלית בחוסר תום לב.

ההפרה הנטענת השלישית

59. התובעות הוכיחו גם את ההפרה היסודית הנטענת השלישית, בענין איחור בתשלומים שוטפים. אין מחלוקת בין הצדדים בענין המועד הקבוע בהסכם השכירות לתשלום לכל רבעון, וגם אין מחלוקת ביניהם שבשני מקרים לפחות מאז חתימת הסכם הפשרה, הנתבעת לא שילמה לפי המועד החוזי. כזכור, טענת הנתבעת היתה, שהיא אינה משלמת על רבעון פלוני עד שהיא מקבלת מהמשכירה את החשבונית בגין הרבעון הקודם. ב"כ התובעות טען כי אין לטענה זו כל עיגון לשוני בהסכם השכירות, וטענתו נכונה. אולם מעבר לכך, וכפי שטען ב"כ התובעות, נספחים 8-9 לכתב התביעה מפריכים טענה זו של הנתבעת. באותם נספחים ניכר, כי הנתבעת קיבלה את אותה חשבונית מס/קלבה עבור שני רבעונים. כלומר, בניגוד לטענת הנתבעת, היא שילמה גם שילמה עבור הרבעון המאוחר מבין השניים, לפני שהיתה בידיה חשבונית עבור



המוקדם מביניהם.

אין מקום לסלק את התביעה על הסף

60. לא מצאתי מקום לסלק את התביעה כולה על הסף עקב צירוף, לכתב התביעה, של דוא"ל שהוגדר כחסוי במסגרת משא ומתן. זאת, ראשית, כי העילה להפרה הנטענת שלגביה הנתונים החסויים הנטענים היו רלוונטיים - ההפרה הנטענת הראשונה בנוגע לאי תשלום סכום השייך לחוב מתקופה לפני חתימת הסכם הפרה - נדחתה לעיל, ממילא. וראינו לעיל כי דין העילות לגבי שתי הפרות היסודיות האחרות להתקבל, ללא כל צורך להזדקק לאותם נתונים חסויים נטענים.

61. שנית, כטענת התובעת, הנתון בענין הפער בין מה ששילמה הנתבעת בגין התקופה מיום 1.7.2016 ועד לחתימת הסכם הפרה, למה שעליה לשלם לשיטתה, מופיע לא רק בדוא"ל החסוי, אלא אף באופן מפורש בסעיף 31 למכתב מיום 31.5.2022, אשר לא סומן כלל ועיקר כחסוי או כחלק ממשא ומתן (בנספח 8 לכתב ההגנה). ואינני נדרש להכריע בטענת הנתבעת לפיה כאשר אדם מודה במכתב שלא הוגדר על ידו כמכתב מבלי לפגוע בזכויות במסגרת משא ומתן או כחסוי, הוא יכול לטעון שהוא חסוי כי הנתונים בבסיסו הועברו במסגרת משא ומתן. שכן, כאמור התובעות הוכיחו שתי הפרות יסודיות ללא צורך להיזדקק לאותם נתונים.

סיכום

62. התביעה מתקבלת.

63. ניתן בזה צו המורה לנתבעת לפנות את המושכר (שטח מסחרי המשמש כמרכול "שופרסל" במרכז המסחרי "מול תבור" בכפר תבור, הידוע כחלקה 53 בגוש 17873 והמסומן בתשריט שצורף לכתב התביעה); והמורה לה לפנות ממנו כל מי מטעמה וכל חפץ השייך לה; כל זאת בתוך 120 יום מהיום.

64. הנתבעת תשלם לנתבעת לתובעות יחד ולחוד, בגין האגרה סך של 669 ₪, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 מיום 23.11.2022 ועד לפרעון בפועל.

65. כן תשלם הנתבעת לתובעות יחד ולחוד, שכר טרחת עורך דין בסך של 15,000 ₪.

ניתן היום, י"ב שבט תשפ"ג, 03 פברואר 2023, בהעדר הצדדים.

עמוד 14



דניאל קירס, שופט