



ת"פ 14375/04/21 - מראה המפרץ בע"מ נגד רשת קפה קפה ישראל בע"מ, ס.כ.פ.ח יזמות עסקית בע"מ, כנאנה סלאח אלדין, חטיב פארוק

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 14375-04-21 מראה המפרץ בע"מ נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

לפני כבוד השופט טל פישמן לוי
התובעת:
נגד
הנתבעים:
1. רשת קפה קפה ישראל בע"מ
2. ס.כ.פ.ח יזמות עסקית בע"מ
3. כנאנה סלאח אלדין
4. חטיב פארוק

פסק דין

1. בפניי תביעה לפינוי מושכר שהגישה התובעת כנגד הנתבעים 1-4. התובעת דורשת פינוי לאלתר של המושכר הידוע כסניף של רשת בתי הקפה "קפה קפה", המצוי במתחם המסחרי "עין המפרץ סנטר" הסמוך לקיבוץ עין המפרץ, וידוע כגוש 10524 חלקה 50 (להלן: "המושכר"/"בית הקפה"/"הנכס").

2. התובעת היא בעלת זכויות החכירה בשטח המתחם, לרבות בית הקפה, והנתבעים הם הבעלים, הזכין, המפעילים והמנהלים של בית הקפה.

3. ביום 16.11.2017 נחתם הסכם שכירות בין הצדדים במסגרתו נקבעה תקופת שכירות ראשונה מיום 16.11.2017 עד ליום 31.3.2020, וכן ניתנו אופציות להארכת התקופה הראשונה בשתי תקופות נוספות בנות 3 שנים כל אחת. עוד נקבע בהסכם כי דמי השכירות החודשיים בתקופה הראשונה יעמדו על סך של 23,695 ₪.

4. בין הצדדים התעוררה מחלוקת באשר לתשלום דמי השכירות המתחייבים, לזכותם של הנתבעים לממש את תקופת האופציה, וכן ביחס לזכותם של הנתבעים לשהות בנכס לאור הפרות נטענות של הסכם השכירות.

תמצית טענות הצדדים



טענות התובעת

5. התובעת היא בעלת הזכויות והחוכרת הרשומה של המתחם אשר במרכזו של תביעה זו.
6. החל משנת 2019 החלו הנתבעים להפר באופן יסודי את הסכם השכירות ונספחיו, ולצבור חובות כספיים כלפי התובעת. עיקרן של ההפרות היסודיות, כך לטענת התובעת, הוא אי תשלום דמי שכירות כמתחייב בהסכם ואי פינוי הנכס חרף התראות חוזרות ונשנות.
7. לקראת סיום תקופת השכירות הראשונה, פנו הנתבעים אל התובעת בבקשה להפחית את דמי השכירות לזמן מוגבל. התובעת נענתה בחיוב, אך התנתה הסכמתה בכך שהנתבעים יסדירו את כל חובותיהם הקיימים לתובעת. בהמשך לכך ניסחו הצדדים תוספת להסכם השכירות אשר הביעה את הסכמות הצדדים.
8. התובעת מצינת כי התוספת להסכם לא נחתמה, אולם הצדדים פעלו בהתאם להסכמות, כך שקיים הסכם מחייב בר תוקף בין הצדדים.
9. החל מחודש אוגוסט 2020 ועד מועד הגשת התביעה הפסיקו הנתבעים לשלם לחלוטין את כל התשלומים המגיעים לתובעת, וזאת חרף העובדה שהסניף היה פתוח והתנהל כסדרו.
10. התובעת ניסתה לסייע לנתבעים והפחיתה את דמי השכירות באופן משמעותי בתקופת הקורונה, ואף העניקה, לפני משורת הדין, פטור מלא מתשלום דמי שהכירות ודמי הניהול עבור החודשים מרץ 2020 עד מאי 2020. גם הקלות אלה לא הביאו את הנתבעים להסדיר את חובם.
11. התובעת מצינת כי סך כל חובות הנתבעים בגין דמי שכירות, דמי ניהול וחשבונות שוטפים לשנים 2019-2021 הינו כ-388,900 ₪.

טענות הנתבעת 1

12. הסכם השכירות עם הנתבעת 1 הסתיים ביום 31.3.2020, כפי שהודיעה על כך הנתבעת לתובעת.
13. התובעת ידעה, או שהיה עליה לדעת, כי הנתבעת מעולם לא החזיקה בעצמה במושכר, כי היא רשת הפועלת באמצעות זכיינים וכי אינה יכולה להתפנות מנכס שאינה יושבת בו. לפיכך, אין כל בסיס לטענות התובעת כלפי הנתבעת.
14. הנכס מופעל על ידי זכין, הוא זה שמחזיק בו והוא אף שילם לנתבעת את דמי השכירות במהלך שנת 2020.



15. התובעת ונציגיה בוחרים להתנהל במשוא פנים ובחוסר תום לב, ובכלל זה נמנעים מהסדרה פורמלית של ישיבת הזכין במושכר לאחר מרץ 2020. יתרה מכך, מנכ"לית הקניון אף מציגה בפני הזכין דרישה מיידית מופרכת לתשלום סכומי עתק במזומן. התנהלות המנכ"לית היא זו שמונעת את השגת ההסדרים בין הזכין לבין התובעת באופן שאינו ראוי.

16. הנתבעת מבקשת לציין כי לפני מספר חודשים התחלף מנכ"ל הקניון הקודם, מר רוני צרור, במנכ"לית החדשה, הגב' יונית שמלה, כאשר גישתה הנוקשה והכוחנית אינה מתחשבת בהשלכות מגפת הקורונה.

טענות הנתבעים 2-4

17. הנתבעים יושבים במקום מכוח המחאת זכויות הנתבעת 1 ומכוח כתב התחייבות הזכין.

18. הנתבעים השקיעו במושכר סכומים גבוהים מאד הנאמדים בכ-1,300,000 ₪, לצורך הפעלתו והכשרו של המקום.

19. בכל תקופת השכירות שקדמה לפרוץ נגיף הקורונה, שילמו הנתבעים כמוסכם וכמתחייב בין הצדדים. הנתבעים מתכחשים לחוב עבור שנת 2019. במהלך תקופת משבר הקורונה, ועל אף המגבלות שהוטלו והנחיות הממשלה אשר פגעו קשות בענף המסעדנות, שילמו הנתבעים את דמי השכירות עבור בית הקפה. סגירת המקום נבעה מהנחיות של משרד הבריאות ובעקבות אירועים שאינם קשורים לנתבעים, והם אלו שהביאו למצוקה כלכלית אמיתית.

20. בין הנתבעים לבין מנכ"ל הקניון הקודם התנהל משא ומתן במהלכו סוכם כי הנתבעים ימשיכו להפעיל את המקום וכי יחתם הסכם שכירות חדש, לצד הסדרת תשלום דמי השכירות. בין היתר סוכם כי תינתן הנחה בתשלום דמי השכירות.

21. על אף רצונם של הנתבעים להסדיר את דמי השכירות, מנכ"לית הקניון מתעלמת ומתחמקת פעם אחר פעם מקבלת תשלום מהנתבעים ומחתימה על הסכם שכירות, חרף ההסכמות אליהן הגיעו הנתבעים עם המנכ"ל הקודם.

22. לטענת הנתבעים, המנכ"לית הגדילה לעשות, והתנתה את ניהול המשא ומתן והחתימה על ההסכם החדש בתשלום סך של 250,000 ₪ במזומן באופן מידי.

דיון והכרעה

היעדרו של הסכם שכירות בר תוקף ואי מימוש אופציית ההארכה



23. השאלה המרכזית המונחת לפני בית המשפט, היא האם קיים הסכם בר תוקף בין התובעת לבין הנתבעים, והאם האופציה אשר ניתנה במסגרת ההסכם והתוספת להסכם- תקפה. מצאתי כי התשובה לשאלה זו שלילית.

24. אין מחלוקת כי הסכם השכירות בין התובעת לבין הנתבעת 1 מיום 16.11.2017 הסתיים ביום 31.03.2020 ולא חודש. אין גם מחלוקת כי הנתבעת 1 אינה מעוניינת עוד בהמשך ההתקשרות. הסיבה היחידה לקיום ההליך לפניי היא גורלו של הזכיון- "בר הרשות הזמני" בהמשך החזקתו בנכס. הבסיס הנורמטיבי של הזכיון בנכס הינו "בכתב התחייבות זכיון" אשר צורף לכתבי הטענות. בהתאם לסעיף 9 לכתב התחייבות הזכיון, הרי עם פקיעת חוזה השכירות של התובעת, יפקע גם הסכם הזכיון.

9. אני מצהיר ומאשר כי ידוע לי, שכל זכות שלי ביחס למושכר כפופה לזכויות השוכר עפ"י האמור בהסכם השכירות, וכי הסכם הזכיונות אשר יחתם ביני לבין השוכר (להלן: "**הסכם הזכיון**") יכנס לתוקף, על אף האמור בכל מקום אחר, אך ורק לאחר כניסתו של הסכם השכירות לתוקף, וכי פקיעתו של הסכם השכירות, מכל סיבה שהיא, תפקיע בו זמנית ובאופן מיידי את הסכם הזכיון ביחס למושכר."

25. לכאורה די היה באמור בסעיף 9 דלעיל, כדי להורות על פינוי המושכר. אולם בשל מורכבות היחסים בין "המשכירה" לבין "השוכרת" לבין "בר הרשות הזמני", אני מוצאת לנכון להרחיב את נימוקי.

26. אין מחלוקת בין הצדדים באשר לעובדה שהסכם השכירות המקורי קבע תקופת שכירות החל מיום 16.11.2017 ועד ליום 31.3.2020. ההתקשרות בין הצדדים המשיכה אף לאחר מועד זה, ככל הנראה מכוח הסכמות שבעל-פה והסכמות שהועלו על הכתב, בין היתר במכתב המנכ"ל הקודם מר רוני צרור מחודש יולי 2020, הנושא את הכותרת "סיכום פגישה בנושא תשלום דמ"ש - משבר הקורונה" (להלן: "**המכתב**"). מכתב זה יש בו כדי להעיד על כוונת הצדדים, ללמדנו על התנהלותם, ואף להעלות מספר סימני שאלה ביחס להשתלשלות העניינים לאחריו.

27. אפרט וארחיב. עיון ובחינה של המכתב מעיד ללא צל של ספק על כוונת הצדדים להמשיך את ההתקשרות ביניהם, נכון לאותו מועד. במסגרת המכתב סוכם הפרטים הבאים:

- א. יש לפטור את הנתבעים מתשלום דמי השכירות ודמי הניהול עבור החודשים מרץ 2020 עד מאי 2020.
- ב. ככל שהייתה צריכת חשמל, מים או ביוב בחודשים לעיל- החשבוניות ישולמו במלואן.
- ג. החל מחודש יוני 2020 דמי השכירות, לרבות ההוצאות בגין דמי ניהול, מים, חשמל וביוב - ישולמו במלואם וללא הנחות, אולם תהיה אפשרות לפרוס את הסכום לתשלומים.
- ד. חתימה על התוספת להסכם השכירות באופן מיידי.

28. הנתבעים הסתכמו על האמור במכתב ועל עמדתו של המנכ"ל הקודם ביחס לאפשרות פריסת תשלומי השכירות, חתימה על הסכם שכירות חדש והפחתת שכר הדירה בהתאם לאמור בתוספת. ציפיתם הלגיטימית של הנתבעים



הייתה כי הדברים יקבלו משנה תוקף במסגרת חתימה על ההסכם וכי הם ימשיכו להפעיל את בית הקפה כסדרו.

29. מכתבו של המנכ"ל והתנהלות התובעת בטרם התחלפו המנכ"לים, מלמדת שההפרות הנטענות לא היו מבחינת התובעת ונציגיה, מעשים חמורים המחייבים סיומה של מערכת היחסים בין הצדדים ופינוי הנתבעים מהמושכר. אציין כי המנכ"ל הקודם מר רוני צרור לא הובא לעדות למרות שהיה מצופה כי התובעת תפעל להביאו על מנת לתמוך בטענותיה.

30. יחד עם זאת, ומסיבות שאינן ברורות, התוספת להסכם לא נחתמה עד מועד זה, על אף שמדובר בתקופה בה המנכ"ל הקודם עדיין כיהן בתפקידו. המכתב אשר יצא כאמור תחת ידי התובעת, מציין ומדגיש באופן חד משמעי כי סוכם לחתום על התוספת להסכם השכירות **באופן מיידי**. לכאורה היה מתבקש כי הנתבעים ימהרו לחתום על ההסכם. עם זאת, דבר לא קרה והתוספת לא נחתמה. מצב זה מעורר בפניי מספר שאלות: מה קרה לאחר מכן? מדוע ההסכם לא נחתם באותה העת? מדוע לא ניתנה הודעה בדבר ביטול האופציה או בדבר קבלתה? האם היו סיבות נסתרות למי מהצדדים לא לחתום באותה שעה על התוספת? התשובות אינן בנמצא. אבהיר כי אמנם לא הונחה תשתית ראייתית מספקת באשר לנקודה זו, אולם תמוה בעיניי שחלפו מספר לא מועט של חודשים - ודבר לא התקדם במיוחד מצד הנתבעים עד כניסת המנכ"ל לית החדשה לתפקידה.

31. בנקודה זו אבקש להוסיף מספר מילים ביחס לסוגיית היעדר החתימה בתקופת כהונתו של המנכ"ל הקודם ולאחר שהאחרון הזמין את הנתבעים לחתום באופן מיידי על התוספת להסכם. מאחר שלא הוצגה בפני תשתית ראייתית מספקת, איני יכולה לקבוע מסמרות בעניין, עם זאת, סבורה אני שהנתבעים בחרו במודע לא לחתום על התוספת. יתכן שמדובר בבחירה הנובעת מכדאיות עסקית, יתכן שלא רצו להתחייב בהסכם העשוי לכבול אותם לאור משבר הקורונה והמצוקה הכלכלית אליה נקלעו ויתכן שרצו לשמור על מירב האפשרויות פתוחות בפניהם. בין כך ובין כך, לא ניתן לאחוז את החבל בשני קצותיו. מן העבר האחד נמנעים הנתבעים מחתימה על התוספת בחודש יולי 2020 (מועד בו הוסכם על חתימה) ומן העבר השני טוענים לאחר מכן טענות בדבר התחמקות התובעת מחתימה על הסכם שכירות ותוספת להסכם. טענות אלה אינן מתיישבות זו עם זו.

32. באשר לשאלת תוקפה של האופציה אשר ניתנה לנתבעים במסגרת התוספת להסכם, נחה דעתי כי האופציה לא מומשה, מאחר שלא התקיימו תנאי החוזה אשר מכוחם ניתנה האופציה. הפסיקה קובעת כי על מנת שצד הזכאי לאופציה יוכל ליהנות ממנה ולממשה, עליו לעמוד באופן מלא בכל התחייבויותיו על פי ההסכם בין הצדדים. כאשר קיימת הפרה של תנאי, על אחת כמה וכמה תנאי מהותי ויסודי בהסכם, הרי שהאופציה אינה עוד זכות מובטחת כלפי המפר.

33. כך קבע כב' השופט ורדי בה"פ (שלום תל אביב-יפו) 176634/00 **לומברוזו דוד נ' חברת מלונות דן בע"מ** (נבו 13.07.2000): "במימוש סעיף אופציה, הצד שהאופציה עומדת לרשותו צריך למלא בדיוקנות ובקפדנות את הדרישות ההסכמיות למימושה, תוך בדיקת נסיבות המקרה, הציפיות הסבירה של הצדדים ועריכת איזון אינטרסים והתחשבות בנוהג ובתום לב [ראה רע"א 2077/92 שלדון ג' אדלסון נ' ראובן רייף, עו"ד ואח', פ"ד מז(3)]



504,503,485 וכן ע"א 701/88 שיף נ' עיזבון המנוח אברהם גינדי ואח', פ"ד מה(5) 771-769,759.

34. דברים דומים נאמרו גם בע"א 163/84 **מדינת ישראל נ' חברת העובדים העברית השיתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ**, פ"ד לח(4) 1, 7 (1984): " הפעלתה של אופציה ושיכלולה לדרגת חוזה, המחייב הן את המציע והן את הניצע, חייבת להיעשות על-ידי מילוי קפדני של תנאי האופציה ושל הדרך שנקבעה להפעלתה..." וכן בת"א (מחוזי מרכז) 45412-12-14 **אלי גט צמיחה ייזום והשקעות בע"מ נ' צבי חיים גוטמן** (נבו 15.11.2015): "הווה אומר, נותן האופציה מגביל עצמו למשך תקופה מסוימת מביצוע התקשרויות עם גורמים אחרים מלבד מקבל האופציה. הגבלה זו תהא על-פי רוב מתומחרת (בהתאם למשך הזמן הניתן למימוש האופציה), באמצעות העברת תשלום מסוים לנותן האופציה. ואולם, מכיוון שמעצם מהותו נועד הסכם האופציה להוות אך הסכם ביניים, מוגבל בזמן, ברי כי עצם מימושו על ידי מקבל האופציה וכריתת הסכם סופי בעקבותיו איננה ודאית. כשלעצמי סברתי, כי מסיבות אלו לא ניתן לבצע הקבלה מדויקת בין איחור טכני בביצוע הוראה בהסכם עיקרי לאיחור במועד מתן ההודעה על מימושו של הסכם אופציה, שכן באחרון יש כדי לגלם את חלוקת הסיכונים אשר יצרו הצדדים ביניהם: נותן האופציה, הכפיף עצמו לסיכון כי מקבל האופציה יבחר שלא לממשה במועד בד בבד עם העדר אפשרות מצידו לחפש רוכש חלופי בתקופה זו, בעוד שמקבל האופציה, לקח על עצמו את הסיכון כי בחירתו שלא לממש את האופציה במועד תוביל לפקיעתה, באופן בו יתכן כי יוביל להעדר אפשרות מצידו לממשה בהמשך בתנאים המקוריים אשר הוצעו לו. דומני, כי שינוי נקודת האיזון אשר יצרו הצדדים לעצמם, באמצעות הארכת מועד המימוש שלא על דעת נותן האופציה, עלול ליצור חוסר סימטריה בחלוקת הסיכונים האמורה. גם מסיבה זו לא סברתי כי יש חוסר תום לב בעמידת הנתבעים בענייננו על קיום ההתחייבות ההסכמית למועד מימוש האופציה."

35. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים הגעתי למסקנה לפיה הנתבעים לא מילאו באופן קפדני אחר תנאי המימוש של האופציה, לא מסרו הודעה על מימוש, הפרו את תנאי ההסכם המקורי כאשר לא שילמו את התמורה במועד שנקבע, ואף לא חתמו על התוספת להסכם לבקשת המנכ"ל הקודם בחודש יולי 2020. בנסיבות אלה יש לקבוע כי האופציה לא מומשה ולא נכרת הסכם חדש מחייב בין הצדדים.

36. לפיכך, בבואי לבחון את סוגיית קיומו של הסכם שריר וקיים בין הצדדים בדמות התוספת להסכם, וכן את תוקפה המחייב של אופציית הארכה להסכם, מסקנתי היא שלא קיים חוזה מחייב בין הצדדים וכי לא ניתנה לנתבעים אופציית הארכה עד לשנת 2027.

עמדת הנתבעת 1 ביחס לסיום ההתקשרות וביחס לביטול ערבותה להסכם

37. הנתבעת 1, היא רשת בתי הקפה (להלן: "**הרשת**"), הייתה הצד שהתקשר באופן ישיר בהסכם והיא זו שחתומה על חוזה השכירות המקורי מול התובעת מיום 16.11.2017. עם זאת, וכפי שמובא בכתבי טענותיה, מצב זה אינו רלוונטי עוד, מאחר שהנתבעת 1 אינה שותפה להסכם המתחדש הנטען ואינה מעוניינת לקחת בו כל חלק, באופן שהיא עצמה מבקשת שלא לראות בה צד לעניין וכן לשחררה מערבותה להסכם המקורי.



38. נציג הנתבעת 1, מר רונן נמני ששון מעיד בבית המשפט ביום 19.7.2021, כי לשיטתו אינו ערב עוד להסכם השכירות:

”

ש: אתה גם טוען שהערבות שלך לא תקפה ממרץ 2020?

ת: וודאי, מה זאת אומרת? אין לי שום קשר, אני לא דייר במקום, אני לא שוכר במקום, אני סיימתי כתוצאה מזה שאתם הודעתם לי שסיימתי. ”

39. מתן ערבות בהסכם שכירות הוא תנאי יסודי לקיומו ולתוקפו של הסכם. התובעת התקשרה בהסכם, בין היתר על סמך ערבותה ומעורבותה של הרשת, אשר ידועה כרשת גדולה, אמינה ומוכרת. מדובר בביטחון כלכלי ובניהול סיכונים עסקי מצדה של התובעת. מהרגע בו פקע ההסכם עם הרשת, ומאחר שלא חודש לאחר 31.3.2020, הרי שלא ניתן לכפות על התובעת את המשך ההתקשרות ולא ניתן להכריח אותה לנהל מערכת יחסים עסקית ללא השותפה הראשית עמה כרתה את ההתקשרות, על אחת כמה וכמה ביחס לביטול הערבות מצדה.

פינוי המושכר

40. בהמשך לאמור מעלה, ולאחר ששקלתי את טיעוני הצדדים ושמעתי את עדויותיהם, הגעתי למסקנה לפיה אין מנוס מפינויו של המושכר. יחד עם זאת, אני קובעת כי הפינוי לא יהיה פינוי מידי, וכי הנתבעים רשאים לשהות בנכס עד ליום 31.12.2021, וזאת מן הנימוקים הבאים:

§ התנהגות שאינה עולה בקנה אחד עם דרישת תום הלב המצופה מהתובעת

ראשית, מנכ"ל הקניין הקודם הביע את נכונותו להקל על הנתבעים לאור משבר הקורונה, ונדמה בעיניי ששידר לנתבעים כי ההפרות, ככל שכן היו, נעשו בהסכמה מסוימת ומבלי שהתובעת תביע, נכון לאותה העת, טרוניה כלשהי. התנהלותו הייתה מקלה ומאפשרת, תוך רצון להגעה להבנות ולהסדר הוגן אשר יאפשרו לנתבעים את המשך הפעילות, כפי שניתן לראות במתן פטור מתשלום עבור שלושת החודשים -מרץ, אפריל ומאי. יש לצפות לרמת גמישות מסוימת גם מהמנכ"לית החדשה. אף אם מצויים בידיה הכוח, הסכמות והיכולת הניהולית לשנות את פני הדברים ולהתוות מדיניות עסקית שונה עם כניסתה לתפקיד- יש לעשות זאת בדרך מקובלת, ראויה ובתום לב.

שנית, ניהול הליך משא ומתן המותנה בדרישת תשלום מיידית בסכום גבוה, מכתב התראה אשר נשלח בסמוך לאחר מכן והגשת תביעה כספית ותביעת פינוי בפרק זמן כה קצר- כל אלו מעידים על קבלת החלטות בנפש שאינה חפצה ובחוסר תום לב. אכן, מדיניות הקניין ניתנת לשינוי ואף ברור שאין לנתבעים זכות קנויה לפיה המדיניות תישאר זהה בין המנכ"לים השונים. אולם כאשר השינוי מגיע ללא הסבר, בניגוד למדיניות קודמת ובאופן שאינו אחיד, אינו שוויוני ואינו שקוף - הדבר מעורר קשיים ושאלות.

שלישית, שלילת כל הצעות הנתבעים למתן ערבות חלופית. במסגרת הדיון בבית המשפט נשאל הנתבע 2 באם



יש באפשרותו להביא ערבים אחרים. על אף שתשובתו הייתה חיובית, ולמרות שהוצעו ערבים שונים, עמדה מנכ"לית הקניין על סירובה וטענה שאינה מעוניינת כלל וכלל בערבים, ללא מתן נימוק או הסבר שיניח את הדעת ומבלי שחלפה דקה שלמה עד לעמדת הסירוב.

§ השקעה כלכלית של הנתבעים

הועלתה בפני טענה אשר לא התבררה עד הסוף, לפיה הנתבעים השקיעו השקעה ניכרת במושכר, מתוך ציפייה להפעיל את המקום לפרק זמן ממושך, ואכן המארג החוזי הקיים מלמד על כך שניתנה אופציה להפעיל את בית הקפה לכל הפחות עד 2026. ציפייה זו של הנתבעים לפעילות ארוכת טווח והשקעה כספית נטענת של כמיליון ושלוש מאות אלף ₪ הם שיקולים בעלי משקל בבואי לקבוע את מועד הפינוי.

§ מזעור נזקי הנתבעים

החלטתי לפינוי המושכר במועד האמור נשענה גם על הניסיון למזער את נזקי הנתבעים לאור השקעתם הנטענת וציפייתם החוזית להחזיק בנכס עוד מספר שנים, לאפשר להם לנסות למקסם רווחיהם בעונה הנוכחית ולכלכל צעדיהם לגבי ההמשך, לרבות בדרך של מכירת העסק כעסק חי.

41. יובהר מעל לכל ספק, כי הישארותם של הנתבעים בנכס עד למועד הפינוי שנקבע כפוף לעמידתם בתשלום דמי השכירות, לרבות התשלומים השוטפים, במלואן ובמועד, כפי שנקבע והוסכם בחוזה הראשוני בין הצדדים, הוא החוזה החתום. ככל שלא ישלמו את התשלומים לפי ההסכם, יינתן צו פינוי מידי עוד לפני מועד הפינוי 31.12.21.

סוף דבר

42. למגינת הלב, אין מנוס אלא להורות על פינוי הנתבעים מהמושכר, וזאת מאחר שלא קיימת תשתית חוזית מחייבת המאפשרת את הישארותם בנכס. בהתאם לנימוקים שהועלו לעיל, פינוי הנתבעים מבית הקפה לא יהיה פינוי מידי, כך שהנתבעים רשאים לשהות בנכס עד ליום 31.12.2021 - הוא מועד הפינוי הסופי.

43. יובהר כי תביעה זו עניינה בפינוי המושכר בלבד, כאשר את טענותיהם הכספיות של הצדדים רשאים הם להביא בהליך נפרד.

44. באשר להוצאות ההליך - לאחר ששקלתי ובחנתי את נסיבות המקרה שלפניי, אני מורה כי כל צד יישא בהוצאותיו שלו. אותן הסיבות אשר הנחו אותי לקבוע כי הפינוי יהיה פינוי מאוחר, הן הסיבות אשר הנחו אותי שלא לפסוק הוצאות לחובת הנתבעים (פסקאות 39-40).



ניתן היום, ל' אב תשפ"א, 08 אוגוסט 2021, בהעדר הצדדים.