



ת"פ 27100/07/21 - טריפל אספקה ושיווק תוצרת חקלאית בע"מ נגד סופר-פארם (ישראל) בע"מ

בית משפט השלום בהרצליה

תפ"מ 27100-07-21 טריפל אספקה ושיווק תוצרת חקלאית בע"מ נ' סופר-פארם (ישראל)
בע"מ
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופטת אילת הרנוף
תובעת:	טריפל אספקה ושיווק תוצרת חקלאית בע"מ
נגד	
נתבעת:	סופר-פארם (ישראל) בע"מ

פסק דין

לפני תביעה לפינוי מושכר - חנות שהשכירה התובעת לנתבעת בשנת 2005.

הסכם השכירות

1. ביום 5.9.2005 נחתם בין התובעת כמשכירה, לנתבעת כשוכרת, הסכם שכירות של חנות בשטח של 55 מ"ר ברחוב אוסישקין ברמת השרון.

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

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

כך נכתב במפורש במבוא להסכם:

"הואיל והשוכרת שכרה מנאות דברת חנות הצמודה למושכר לשם הפעלתה כבית מרקחת ברשת "סופרפארם";

והואיל והמשכיר מעוניין להשכיר לשוכרת והשוכרת מעונינת לשכור מהמשכיר את המושכר לשם חיבורו לחנות והפעלתם יחד כחנות אחת".

לשם מימוש תכלית זו, נקבע בהסכם כי הנתבעת תהיה רשאית להרוס את הקיר המפריד בין החנות לחנות הסמוכה, ובלבד שבתום תקופת השכירות תבנה את הקיר מחדש ותשיב את המצב לקדמותו.



כך נקבע בסעיף 2.2. להסכם נקבע:

"המשכיר נותן בזאת הסכמתו לחיבור המושכר לחנות נאות דברת, לרבות בדרך של שבירת הקיר המפריד ביניהם ובלבד שבעת סיום הסכם השכירות יוחזר המצב לקדמותו באופן בו יבנה קיר בין חנות נאות דברת לבין המושכר, האסלה הכיור ויתר המחברים יבנו בהתאם לתוכניות המצורפות להסכם הרכישה מנאות דברת והוטריונות יופרדו בהתאם לאותן תוכניות".

3. סעיף 11.1 להסכם קובע כי "השוכרת מתחייבת להשתמש במושכר בצורה זהירה וסבירה, ולשקוד במידה סבירה על כך שבמשך כל תקופת השכירות, יימצאו המושכר וכל המתקנים הקשורים בו במצב תקין, אופרטיבי, סדיר ונקי".

4. אין בהסכם הוראה אשר אוסרת על הנתבעת לבצע שינויים במושכר.

ההפרה הנטענת וביטול ההסכם

5. בתחילת שנת 2021, לאחר ששכרה את החנות הסמוכה למושכר מדרום לצורך חיבורה לחנות הקיימת הפועלת מזה כ- 15 שנים במושכר ובחנות הסמוכה מצפון, הרסה הנתבעת את הקיר המפריד בין המושכר לחנות שמדרום לו.

6. הנתבעת לא פנתה לתובעת טרם ביצוע השינוי. משהתברר הדבר לתובעת, פנה (ביום 25.4.21) נציג מטעמה לנתבעת והודיע שמדובר בהפרה יסודית של ההסכם, וכי הנתבעת מתבקשת להפסיק את ביצוע העבודות עד לפגישה בין הצדדים. פנייה זו לא נענתה, וכעבור חודש, ביום 25.5.21, הודיע ב"כ התובעת לנתבעת על ביטול ההסכם עקב הפרתו.

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

טענות הצדדים

8. לטענת התובעת, הנתבעת פעלה ברכוש התובעת כבתוך שלה, בכוחניות, תוך פגיעה בזכות הקנין שלה, ובניגוד להסכם. לטענתה, הנתבעת אינה מורשית לבצע שינויים במושכר, להרוס קיר, ו"לכלוא" את המושכר בין שתי חנויות מצפון ומדרום. כל אלה מהווים, לטענת התובעת, הפרה יסודית של ההסכם, אשר בגינה בוטל ההסכם כדין. משכך, על הנתבעת לפנות את המושכר.



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

9. לטענת הנתבעת, הריסת הקיר הדרומי אינה מהווה הפרה של ההסכם, בוודאי לא הפרה יסודית. לפיכך הודעת הביטול ניתנה שלא כדין, ודין תביעת הפינוי להדחות.

לטענת הנתבעת, אין בהסכם סעיף אשר אוסר ביצוע שינויים במושכר, זאת למרות שהדבר מקובל בהסכמי שכירות. התובעת היא גוף עסקי אשר עוסקת בהשכרת נכסים. עוד טוענת הנתבעת, כי ביסוד ההסכם עמדה ההנחה שהמושכר לבדו אינו יכול לשמש את הנתבעת 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, אולם אותה תכלית עומדת ביחס לחיבור המושכר עם החנות מדרום, וכשם שהריסת הקיר הצפוני לא היוותה הפרת הסכם, כך גם הריסת הקיר הדרומי אינה מהווה הפרה של ההסכם.

לחילופין טוענת הנתבעת, כי מדובר בהפרה לא יסודית, כי ביטול ההסכם הינו בלתי צודק וכי בנסיבות הענין לא מוקנית לתובעת זכות ביטול.

לטענת הנתבעת, התובעת עושה שימוש ציני בהריסת הקיר לצורך העלאת דמי השכירות החוזיים, וכי זה המניע האמיתי המסתתר מאחורי הודעת הביטול.

האם הנתבעת הפרה את ההסכם

10. התובעת אינה מצביעה על סעיף מפורש אשר להפרה שלו היא טוענת. למעשה טוענת התובעת, כי משאין בהסכם הוראה מפורשת אשר מתירה את הריסת הקיר הדרומי, אזי הנתבעת אינה רשאית להרוס אותו.

אני סבורה כי לשון ההסכם ומכלול נסיבות הענין מביאים לדחיית הפרשנות המוצעת על ידי התובעת. 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, כמעט "חכירה לדורות" (ראה סעיף 3 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969), וניתן להניח שבהסכם לתקופה כה ארוכה לא בכדי לא נכלל סעיף שכזה. זאת במיוחד כאשר שני הצדדים להסכם הינם גופים עסקיים שהיו מיוצגים ע"י עורכי דין במו"מ לקראת חתימת ההסכם, וכאשר התובעת עוסקת בנדל"ן וזה לא הנכס היחידי המושכר על ידה.

12. אציין בהקשר זה את סעיף 16א לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971, אשר הוסף לחוק בתיקון משנת 2017, וקובע:

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

עמוד 3



הסכמת המשכיר לשינויים.

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

הסעיף אינו חל על הסכם השכירות שלפני, אשר נכרת עוד בשנת 2005 (בהתאם להוראות התחולה של הסעיף הוא אינו חל על חוזה שכירות שנכרת לפני יום התחילה של התיקון). אולם, ניתן ללמוד ממנו שכאשר מדובר בהסכם שכירות לתקופה ארוכה מאד (חכירה לדורות - 25 שנים), נקודת המוצא היא שהשוכר זכאי לבצע שינויים במושכר ובלבד ששייב את המושכר בתום תקופת החכירה לפי דרישת המשכיר. הדברים מובנים, שהרי האינטרסים של המשכיר בחוזה לתקופה כה ארוכה הינם בעיקר קבלת דמי השכירות במלואם ובמועד, וקבלת המושכר בתום תקופת השכירות במצב כפי שנמסר. מידת השליטה והמעורבות של המשכיר במושכר במהלך תקופת השכירות הולכת ופוחתת ככל שתקופת השכירות ארוכה יותר.

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

המשכיר הסכים במפורש להריסת הקיר הצפוני ולחיבור המושכר לחנות הסמוכה מצפון. ללמדך, כשהנושא של הריסת קיר במושכר לצורך חיבורו עם חנות סמוכה עלה על הפרק, המשכיר נתן הסכמתו לכך.

14. הסכמת המשכיר להריסת הקיר הצפוני, כשברקע ההסכמה שהמושכר יהיה חלק מחנות גדולה יותר, כשההסכם לא אסר ביצוע שינויים במושכר, וכשמדובר בהסכם שכירות לתקופה כה ארוכה - כל אלה הביאו אותי למסקנה שהצדדים לא התכוונו לשלול מהנתבעת את האפשרות להרוס את הקיר הדרומי, ובלבד שבתום תקופת השכירות המצב יושב לקדמותו והתובעת תקבל את המושכר כפי שמסרה אותו לנתבעת בשנת 2005.

אשר על כן, הנתבעת לא הפרה את ההסכם. משכך, הודעת הביטול ניתנה שלא כדין, ולא עומדת לתובעת עילה לפינוי הנתבעת מהמושכר.

15. גם אם הייתי מגיעה למסקנה שהריסת הקיר מהווה הפרה של ההסכם, אזי בנסיבות הענין כפי שתוארו לעיל, מדובר בהפרה לא יסודית.

סעיף 7(ב) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 קובע כדלקמן:

"היתה הפרת החוזה לא יסודית, זכאי הנפגע לבטל את החוזה לאחר שנתן תחילה למפר ארכה לקיומו



והחזרה לא קויים תוך זמן סביר לאחר מתן הארכה, זולת אם בנסיבות הענין היה ביטול החוזה בלתי צודק".

בשים לב להשקעות שהשקיעה הנתבעת בחנות, ולכך שזכויותיהם של בעלי שתי החנויות הסמוכות (מצפון ומדרום) מושפעות אף הן מהשכירות של המושכר (המצוי באמצע) כך שביטול ההסכם משמעו חוסר אפשרות להמשיך להפעיל את החנות בשלושת הנכסים, אל מול הנזק שיגרם לתובעת אשר ממשיכה לקבל את דמי השכירות במלואם ובמועדם ותקבל את המושכר בתום תקופת השכירות כפי שמסרה אותו לנתבעת, אני סבורה כי ביטול ההסכם יהיה בלתי צודק.

אשר על כן, גם אם הריסת הקיר מהווה הפרה של ההסכם, אזי מדובר בהפרה לא יסודית אשר בנסיבות הענין אינה מקנה לתובעת זכות לביטול ההסכם ולפינוי הנתבעת מהמושכר.

16. טענת הנתבעת כי ההתחייבות להשבת המצב לקדמותו ולבניית הקיר הדרומי בתום תקופת השכירות ניתנה ע"י ב"כ הנתבעת ולא על ידה, ולפיכך אינה מחייבת את הנתבעת - דינה להדחות. ב"כ הנתבעת פעל בשמה, כשלוח שלה, ומשכך ההתחייבות מחייבת את הנתבעת. מכל מקום, אם התובעת ביקשה להסדיר את הדברים באופן מפורש, ניתן היה לפנות לנתבעת ולבקש שתחתום בעצמה על ההתחייבות. הנתבעת הצהירה בדיון שאין מניעה לכך גם היום.

17. על יסוד כל האמור לעיל, התביעה נדחת.

התובעת תישא בהוצאות הנתבעת בסך 7,500 ₪.

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