

ת"פ 35690/09/22 - אדרי-אל ישראל נכסים בע"מ, פפו 8 בע"מ, פפו 8 ניהול בע"מ נגד יפו תל אביב ח.ג. פאשן בע"מ

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 35690-09-22 אדרי-אל ישראל נכסים בע"מ ואח' נ' יפו תל אביב ח.ג. פאשן בע"מ

לפני כבוד סגנית הנשיא, השופטת כרמלה האפט
התובעות:
1. אדרי-אל ישראל נכסים בע"מ
2. פפו 8 בע"מ
3. פפו 8 ניהול בע"מ
נגד
הנתבעת:
יפו תל אביב ח.ג. פאשן בע"מ

פסק דין

תביעה לפינוי מושכר - שטח מסחרי המצוי במרכז המסחרי הידוע בשם "קניון 8 סנטר" בקרית שמונה במקרקעין הידועים כגוש 13145 חלקה 115 ומושכר על ידי התובעות לנתבעת, המפעילה בו חנות ביגוד (להלן: "המושכר").

התובעות נשענות בתביעתן על הטענה לפיה הנתבעת איננה משלמת להן את דמי השכירות במועדן, או בהתאם לתנאי השכירות, המחייבים תשלום כנגזרת מפדיון ממכירות החנות, בהתאם לאישור רו"ח; ואף לא העבירה להן את הערבות הבנקאית לה היא נדרשת בהסכם זה.

הנתבעת איננה מכחישה כי איחרה בתשלום דמי השכירות, אך טוענת כי איחור זה תואם עם התובעות ונעשה באישורן. עוד היא טוענת כי לא יכולה הייתה להעביר לתובעות ערבות בנקאית עדכנית לאחר שנכנסה להקפאת הליכים ועברה לפעול כחברה חדשה. לטענתה, רק לאחר שייחתם עמה הסכם שכירות שצד לו הוא החברה החדשה, תוכל להשיג את הערבות הנדרשת.

הנתבעת מוסיפה על האמור כי לא הפרת הסכם השכירות היא העומדת בבסיס התובעה, כי אם טעות בכדאיות העסקה, לאחר שהתובעות הבינו שהנתבעת מניבה להן הכנסה פחותה מזו שציפו לה.

טענות הנתבעת מהוות טענה של הודאה והדחה ומשכך הנטל להוכחתן עובר לכתפיה. הנתבעת מלינה על כי התובעות לא הביאו לעדות מטעמן את מנהל הקניון או את עובדת הנהלת החשבונות עמה עמדו בקשר ומוסיפות כי הימנעות זו פועלת לחובת התובעות, אלא שטענה זו אין לה על מה שתסמוך בהינתן כי עוד קודם להגשת כתב ההגנה מטעמה ובשים לב למהות ההליך וסדרי הדין הנהוגים בו, ידעה הנתבעת כי העדים הללו לא יבאו על ידי התובעות ומשכך יכולה

הייתה, בד בבד עם הגשת כתב הגנתה, לבקש לזמנם, אף אם עדים אלה אינם בשליטתה.

ההימנעות האמורה פועלת אפוא דווקא לחובתה.

מכל מקום הנתבעת לא הביאה כל ראיה להוכחת הטענה על פיה התובעות הסכימו מראש, להבדיל מהסכמה בדיעבד ובלית ברירה, להפרת הסכם השכירות על דרך איחור בתשלום דמי השכירות. הנתבעת גם לא הביאה כל ראיה להסכמת התובעות לכך שדיווח על אודות פדיונות החנות יועבר לה שלא מטעמו של רו"ח. העד מטעמה אף אישר כי מעולם לא העביר לתובעות אישור על אודות פדיונות החנות מטעמו של רוה"ח שלו, ואישר גם כי לא הומצאה ערבות בנקאית כנדרש מאז שנת 2018.

עולה מכלל האמור כי הנתבעת, אף על פי הודאתה, הפרה את הסכם השכירות הפרה מהותית. טענותיה כי האמור נעשה בהסכמה נטענו בעלמא.

מכלל האמור עולה כי אף אם יש ממש בטענה לפיה לאחר חתימת הסכם השכירות עם הנתבעת הבינו התובעות כי זו תניב להן הכנסה פחותה מן הצפוי, הרי שעדיין עילת התביעה נשענת על עצם הפרת ההסכם. אין אפוא משמעות לכדאיותו.

משכך, דין התובענה להתקבל.

תוצאת האמור, ניתן בזאת צו לפיו על הנתבעת לפנות את המושכר ולהשיבו לתובעות כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך לה או למי מטעמה, וזאת בתום 3 חודשים ממועד היום.

הנתבעת תשלם לתובעות הוצאות ההליך בסך 1,000 ₪ ושכ"ט עו"ד בסך 8,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק.

מזכירות בית המשפט תמציא לצדדים את פסק הדין כחוק.

ניתן היום, ט"ו אדר תשפ"ג, 08 מרץ 2023, בהעדר הצדדים.