



ת"פ 45372/08/21 - סיטי ווש בע"מ נגד משה קדוש

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 45372-08-21 סיטי ווש בע"מ נ' קדוש

לפני כבוד השופט טל פישמן לוי

התובעת: סיטי ווש בע"מ

נגד

הנתבע: משה קדוש

פסק דין

1. בפניי תביעה שהוגשה על ידי התובעת, חברת סיטי ווש בע"מ, ח.פ. 511908246 (להלן: "**החברה**"), ע"י אחד ממנהליה, מר מאיר גואל (להלן: "**מאיר**"), במסגרתה מבוקש להורות על פינוי המושכר הידוע כבית עסק ברח' פליקס זנדמן 10 חולון, גוש 6782 חלקה 23/5 וחלקה 23/7 (להלן: "**המושכר**") / "**בית העסק**") / "**הנכס**").
2. הנתבע הוא השוכר אשר מפעיל במקום בית עסק לצמיגים מכוח הסכם שכירות שנכרת ביום 12.5.2019 בינו לבין מר יעקב גואל, המחזיק ב-50% ממניות החברה התובעת (להלן: "**יעקב**").
3. מאיר גואל, הוא המבקש להגיש את התביעה בשם החברה, מחזיק ב-45% ממניותיה. אתי גואל, אשתו של מאיר, מחזיקה ב-5% מהמניות. ביתר המניות (50%) מחזיק יעקב גואל. יצוין כי מאיר גואל ויעקב גואל הם אחים אשר קיים ביניהם סכסוך כספי מורכב ואף מתנהלים בעניינם הליכים משפטיים נוספים.
4. יוער, כי יעקב גואל אינו חלק מהתביעה והוא אף מתנגד לאופן הגשתה על ידי מאיר גואל. בין האחים קיימת מחלוקת באשר לסמכות החתימה על הסכם השכירות עם הנתבע וכן מחלוקת עיקרית באשר לסמכותו של מאיר להגיש את התביעה בשם החברה.
5. במסגרת פסק דין זה אדון בשאלת פינוי המושכר בלבד, כך שאיני נדרשת למחלוקות ולסכסוכים הנוספים בין הצדדים.
6. כבר כעת אקדים ואומר, כי לא מצאתי לנכון להורות על פינויו של הנתבע מהמושכר, כפי שאפרט להלן.

תמצית טענות הצדדים

תמצית טענות התובעת

7. התובעת מבססת תביעתה על טענות להפרה יסודית של הסכם השכירות באופן שהנתבע לא רשם את שמו כמחזיק בעיריית חולון, לא שילם את תשלומי הארנונה וצבר חובות לעירייה, ואף העביר לאדם אחר חלק מזכויותיו ללא אישורה של החברה. בנוסף, הנתבע הפר את הסכם השכירות בכך שביצע שינויים ותוספות במושכר בניגוד לחוזה ומבלי שקיבל את הסכמת המשכירה מראש בכתב. כך, בנה הנתבע קומת גלריה ומשרדים ואף התקין מעלית לרכבי המוסך.
8. עוד טוענת התובעת, כי האופציה להארכת הסכם השכירות צריכה להסתיים ביום 31.5.2024 ולא ביום 31.5.2026, כפי שתוקן באופן ידני על גבי החוזה.
9. התובעת באמצעות מנהלה, טוענת כי השכרת המושכר לנתבע נעשתה בחוסר סמכות. החוזה נחתם על



ידי יעקב בלבד בצירוף חותמת החברה ומבלי שמאיר ידע על כך. כמו כן, התובעת חוזרת ומדגישה כי לנתבע מעולם לא הוצגה כל אסמכתה לכך שיעקב רשאי לפעול בשם החברה, לא הוצגו בפניו פרוטוקולים ואף לא יפויי כוח המאשרים את השכרת הנכס, ומשכך חוזה השכירות כולו בטל.

10. מוסיפה התובעת וטוענת כי ביום 10.1.2019 הגיעו בעלי המניות להחלטה לפיה הנכס מושא המחלוקת לא יושכר לצד שלישי, אלא בהסכמתם. מאחר שהסכמה זו מעולם לא התקבלה, הרי שמדובר בחתימה על חוזה בחוסר סמכות באופן המחייב ביטולו, וכפועל יוצא מכך פינויו של הנתבע.

תמצית טענות הנתבע

11. ראשית טוען הנתבע כטענה מקדמית, שהגשת התביעה מהווה פעולה הנעדרת סמכות, שכן מאיר גואל אינו רשאי לפעול בשם החברה. התביעה הוגשה ללא הסכמה של בעלי המניות ומבלי שהוצג פרוטוקול המסמך את מאיר לקבל החלטה לפעול לפינוי המושכר. לא זו בלבד, אלא שיעקב גואל, אשר הוא בעל המניות העיקרי בחברה, מתנגד להגשת תביעת הפינוי וטוען שהתביעה הוגשה שלא כדין.

12. הנתבע מציין שהוא שוכר את הנכס כדין וכי זכאי הוא להישאר במושכר עד לתום תקופת השכירות על פי החוזה. כל ההתקשרות מתחילתה ועד למועד זה נעשתה מול יעקב בלבד, אשר הבהיר לנתבע שהוא פועל בשם החברה. בנוסף, במשך כל תקופת ההשכרה לא חלק מאיר על עצם ההשכרה ולא העלה כל טענה בדבר חוזה השכירות.

13. עוד מוסיף הנתבע, כי בהתאם לסיכום שנערך בינו לבין שוכר המשנה, הרי ששוכר המשנה לקח על עצמו לשלם את תשלומי הארנונה של הנכס, ואכן כך קרה. הנתבע מעולם לא קיבל דרישת תשלום או הודעת חוב מעיריית חולון בגין הנכס, וככל שקיים חוב הרי שמקורו עוד טרם נחתם הסכם השכירות בינו לבין יעקב גואל. עוד נטען, שעצם דרישת הפינוי המידית עוד בטרם התברר מקורו של חוב הארנונה ובטרם ניתנה לנתבע אפשרות להסדיר את החוב, נועדה אך לשם המשך הסכסוך בין האחים ולא כניסיון לפתרון הבעיה.

14. התובעת פועלת בחוסר תום לב, שכן הרקע לתביעה הוא סכסוך אישי בין בעלי המניות, כאשר הנתבע נקלע למצב זה בעל כורחו. עוד טוען הנתבע, כי מאיר הגיע למושכר ביום 24.6.2021 נעל את דלת המושכר והשבית את בית העסק ללא כל הצדקה חוקית או חוזית.

דיון והכרעה

15. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות שהוגשו על ידי הצדדים, שמעתי את העדויות אשר הובאו בפניי, בחנתי ושקלתי את נסיבות העניין, הגעתי למסקנה לפיה תביעה זו הוגשה בהיעדר סמכות מפאת אי קיומן של ההנחיות המחייבות לצורך הגשת התביעה, ועל כן דינה להידחות. אסביר וארחיב להלן.

16. ראשית יובהר, כי מהותה של תביעה זו בדרישת פינוי המושכר ואיני נדרשת לקבוע דבר באשר למערכת היחסים הסבוכה שבין האחים, לרבות בדבר הסכסוכים הכספיים אשר עומדים על הפרק.

17. הכרעתי בדבר דחיית התובענה נשענת, בין היתר, על אי ביצוען של הוראות הדין, באופן בו לא הוכחה קיומה של החלטה המאשרת את הגשת תביעת הפינוי על ידי התובעת. שלל המסמכים אשר הוגשו על ידי התובעת אין בהם כדי לספק את התשתית הראייתית המתחייבת לפיה ניתן יהיה לראות את התביעה כתביעה שהוגשה כדין, וזאת בשם לב להתנגדותו הנחרצת של יעקב גואל, בעל 50% מהמניות.

18. שנית, אבקש להתייחס לפרוטוקול ישיבת האחים מיום 21.7.2021, אשר צורף לעיקרי הטיעון של



התובעת. במסגרת אותו פרוטוקול הוצע למנות את מאיר גואל כמנהל הנכס מושא התביעה, וכן כאחראי על הטיפול מול הרשויות באשר לתשלומי הארנונה. בשתי ההצעות אלו תמכו חיים גואל ומאיר גואל, כאשר יעקב גואל התנגד לה. על פי פרוטוקול הישיבה, הוחלט לקבל את ההצעות, כך שמאיר גואל הוא מנהל הנכס והאחראי על הטיפול מול עיריית חולון.

19. ואולם, בדוח רשם החברות אשר צורף לכתב התביעה מופיעים שלושה בעלי המניות- יעקב, מאיר ואתי, כאשר מאיר ויעקב מופיעים כדירקטורים היחידים בחברה. ואחדד- שמו של חיים גואל, אשר התובעת טוענת שעל פי הצבעתו הוחלט על מינוי כאמור ועל הגשת התביעה, לא מוזכר בשום מקום בדוח.

20. משכך, למסמך אשר הוצג על ידי התובעת באשר לישיבה שנערכה ביום 21.7.2021 בה נכחו חיים, מאיר ויעקב ובמסגרתה התקבלה החלטה למנות את מאיר כמנהל האחראי- אין כל רלוונטיות בעיניי לתביעה זו. מסמך זה אינו תומך ואינו מבסס את החלטת התובעת להגיש תביעה.

21. זאת ועוד, עיון בסעיפים 52-55 לתזכיר ההתאגדות משנת 1993 אשר צורף לעיקרי הטענות של התובעת עצמה, וכותרתו "משא ומתן באסיפות כלליות", מעיד כי ההחלטות הרגילות של האסיפה תתקבלנה ברוב של מחזיקי המניות המקנות זכות הצבעה, כאשר החלטות מיוחדות יחייבו רוב גדול יותר של 75%. בנוסף, עולה מסעיף 62.2 לאותו תזכיר כי לכל חבר יהיה קול אחד בגין כל מניה רשומה על שמו.

22. בהמשך לכך, סעיפים 82-83 לתזכיר ההתאגדות, מציינים כי החלטות בישיבת הדירקטוריון יתקבלו ברוב דעות, כאשר לכל חבר דירקטוריון יהיה קול אחד בהצבעה.

23. נראה שאין צורך להכביר מילים באשר לדרך קבלת ההחלטות ולהיעדר עמידתה של התובעת ומנהלה מאיר גואל, בתנאי התזכיר בכדי לתת תוקף להחלטות, וזאת בשים לב לזהות הדירקטורים כפי שבאה לידי ביטוי בדוח רשם החברות.

24. בשולי הדברים אוסיף, כי מאיר גואל והתובעת אף לא עומדים בדרישות סעיף 194 לחוק החברות תשנ"ט-1999, בדבר תנאים מוקדמים להגשת תביעה.

25. בשים לב לקושי המשפטי באשר לסמכות להגשת התביעה, ניתנה לצדדים הזדמנות לעבות טעוניהם ולהביא בפני בית המשפט עמדתם בדבר קיומה או היעדרה של סמכות להגיש תביעה זו ואף נקבע דיון נוסף לצורך תכלית זו. הצדדים לא הרימו נטל זה. מבחינת הראיות, הפסיקה, התימוכין והאסמכתאות לצורך חיזוק טענותיהם. לפיכך, לא הוכח הבסיס הנורמטיבי המתחייב לצורך הגשת התביעה.

26. לפנים משורת הדין אף הוצאה לצדדים הצעה, אך הצדדים בחרו שלא להגיב באופן קונקרטי ובצורה בהירה די הצורך להצעה זו.

27. למעלה מן הצורך אציין, כי סעיף 198 לחוק החברות קובע כי בית המשפט יאשר התביעה אם שוכנע כי התביעה וניהולה הן לטובת החברה וכי התובע אינו פועל בחוסר תום לב. במקרה שלפני, לא השתכנעתי כי אלו הם פני הדברים, וסבורה אני שהגשת התביעה נועדה דווקא לשרת את טובתו האישית של מאיר גואל, במסגרת המאבק בין האחים.

28. בהערת אגב אוסיף, כי מהתמונה שנפרשה לפני עולה ששכר הדירה משולם במועדו וסוגיית תשלומי הארנונה מוסדרים ומטופלים כעת. כמו כן, אין המדובר בהפרות מהותיות אשר מצדיק סעד של פינוי הנתבע מהנכס, על אחת כמה וכמה כאשר הנתבע נקלע לסכסוך שאינו מעורב בו.

29. הגעתי לכלל מסקנה לפיה התנהלות הצדדים כולם, לרבות הנתבע אשר החליט לנקוט עמדה ולבחור צד



במחלוקת בין האחים, אינה חפה מקשיים ואינה תמת לב ברמה המצופה.

30. כפי שציינתי בפתח דבריי, אבקש להבהיר כי לפני תביעת הפינוי בלבד, כך שאיני נדרשת לטענות בדבר מחלוקות כספיות וחייבים אחרים המצויים במחלוקת בין הצדדים במסגרת הליכים אחרים. טענות אלו יכולים הצדדים להביא בפני הערכאה הרלוונטית בהתאם לשיקול דעתם.

31. סיכומם של דברים, השתכנעתי כי לא הונחה תשתית ראייתית ביחס לסמכות להגיש את תביעת הפינוי בשם החברה. עוד התרשמתי שההפרות הנטענות אינן מהותיות ואינן מצדיקות סעד של פינוי הנתבע.

סוף דבר

32. התביעה נדחת.

33. תביעה זו עניינה בפינוי המושכר בלבד, כאשר את טענותיהם הכספיות של הצדדים, לרבות קיזוזים, תיקונים, נזקים והתחשבנויות אחרות, רשאים הצדדים להביא בהליך נפרד בפני הערכאה המתאימה.

34. בשים לב לאופן בו נוהל ההליך ולהתנהלות הצדדים, איני עושה צו להוצאות.

ניתן היום, י"א שבט תשפ"ב, 13 ינואר 2022, בהעדר הצדדים.