



ת"פ 4566/02/21 - חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ נגד קופידפוס בע"מ, לוגיקום מערכות מידע וניהול בע"מ

בית משפט השלום בבית ים

תפ"מ 4566-02-21 חברת הכשרת הישוב בישראל בעמ נ' קופידפוס בע"מ ואח' תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט יגאל נמרודי
תובעת
נגד
נתבעים
1. קופידפוס בע"מ
2. לוגיקום מערכות מידע וניהול בע"מ ע"י ב"כ עו"ד רועי טוני ועו"ד עמירם טפירו
חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ע"י ב"כ עו"ד גד מינא

פסק דין הצדדים ועיקר הטענות

1. לפניי תביעה לפינוי מושכר, שטח של כ-174 מ"ר וחניות, בנכס ברחוב נחלת יצחק 38, בתל-אביב, הידוע כחלקה 430 בגוש 7093 (להלן - **המושכר**).

2. התובעת היא הבעלים של המושכר. היא השכירה אותו לנתבעת 1 לתקופות שונות. תקופת השכירות האחרונה באה על סיומה ביום 31.12.2020. בסמוך למועד כאמור נוהל משא ומתן לשכירת המושכר לתקופה שהיא מאוחרת ליום 31.12.2020. על אודות זהות הגורם שבא בדברים עם התובעת יפורט להלן. אין מחלוקת, כי הסכם בכתב - שנושא חתימה הן של המשכירה (התובעת) והן של שוכר (הנתבעות או מי מהן) - לא נחתם. בנסיבות כאמור, עומדת התובעת על טענתה, לפיה על הגורם שמחזיק במושכר למסור את החזקה בו לחזקתה.

3. הנתבעת 1 טענה, כי "הסכם השכירות בין הצדדים הוארך לכל המאוחר ביום 27.12.2020" (סעיף 21 לכתב ההגנה), וכי "לנוכח כך, החלה הנתבעת 1 בביצוע עבודות התאמה בנכס בעלות משמעותית" (סעיף 28.5 לכתב ההגנה). היא הוסיפה, כי "מעולם לא נמסר לי לנתבעת 1 כי אין בכוונת התובעת לחתום עימה על הסכם אלא בדיוק להיפך. נתבקשו אישורים והשלמות לשם עריכת הסכם" (סעיף 28.7 לכתב ההגנה), ועל כן - "הנתבעות, כמו גם כל אדם סביר, היו בטוחות כי ההסכם החתום בין הצדדים הינו רק עניין פרוצדוראלי" (סעיף 28.8 לכתב ההגנה). הנתבעות סיכמו כי הצדדים הגיעו להסכמות מלאות ו"הנתבעת 1 הסכימה לכל התנאים בהסכם" (סעיף 32 לכתב ההגנה). הן טענו כי יש לדחות את התביעה.

4. לאחר בחינת טענות הצדדים, העובדות, הראיות והדין הגעתי למסקנה לפיה דין התביעה להתקבל. בהינתן אופי ההליך וכמצוות הוראות תקנה 82 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 "פסק הדין יהיה מנומק עמוד 1



באופן תמציתי". טענות שלא זכו להתייחסות פרטנית נמצאו על ידי בלתי רלוונטיות להכרעה.

5. אציון, למען השלמת התמונה, כי בדיון נעשו מאמצים לקדם הסכמות בין הצדדים. הם לא נשאו פרי.

הצדדים ועיקר הטענות

6. תקופת השכירות האחרונה - על יסוד ההסכם הכתוב האחרון - בין התובעת לנתבעת 1 באה על סיומה ביום 31.12.2020. שכירות זו הותירה את התובעת עם חיסרון כס, שהרי דמי השכירות עבור חודשי השכירות האחרונים לא שולמו. משכיר סביר - והתובעת, שהיא חברה שעיסוקה בתחום הנדל"ן, מוחזקת כמשכירה רציונאלית - יימנע מלהשכיר את המושכר לתקופה של שכירות נוספת או שהוא יסכים לנהוג כן, רק אם חוב דמי השכירות יסולק. בתום המועד כאמור, אם לה הוסכם על הארכת תקופת השכירות - היה על הנתבעת 1 לפנות את המושכר ולהשיב את החזקה בו לתובעת.

7. מחומר הראיות עולה, כי התובעת לא השכירה לנתבעת 1 את המושכר לתקופת שכירות נוספת. היא גם לא השכירה את המושכר לנתבעת 2. היא אמנם ניהלה משא ומתן מתקדם להשכרת המושכר, אולם בסופו של יום - לא גובשה הסכמה על אודות השכרת המושכר, לא בכתב ואף לא בעל-פה. ציפיה, הבנה סובייקטיבית או הערכה כי התובעת מסכימה להמשיך ולהשכיר את המושכר לנתבעת 1 - כל אלו אינם באים בגדר הסכם מחייב. הסכם לחוד ומשא ומתן לחוד.

8. מבחינה אובייקטיבית, לאחר שבוחנים את טענות הצדדים, ובעיקר - את מהלך ההתכתבות בין התובעת, באמצעות נציגה מר ג' רבינר, ובין הנתבעות, באמצעות נציגן, מר ד' כהן, עולה בבירור כי הסכם שכירות חדש לא נחתם, לא עם הנתבעת 1, אף לא עם הנתבעת 2. גם אם יוצאים מנקודת מוצא כי קיים הסכם (איני קובע כך), הרי שהנתבעות לא קיימו אותו: חוב העבר שהותירה אחריה הנתבעת 1 לא שולם (עמ' 6, ש' 21-28); במושכר בוצעו עבודות, מבלי לקבל את הסכמת התובעת (עמ' 6, ש' 29-31); בטחונות לא הועמדו (עמ' 8, ש' 5-6); אישור על עריכת ביטוח לא נמסר (עמ' 8, ש' 15-16), ולמעשה - ההסכם לו טוענות הנתבעות לא קיים על-ידן. מבחינה אובייקטיבית - הסכם נוסף לא נחתם.

שמעתי את עדותו של עד ההגנה מר כהן. הוא אכן משוכנע, שכנוע פנימי, כי הוא הגיע להסכמות מספקות עם התובעת. אלא שבחינת המסכת העובדתית והמשפטית אינה יכולה לבוא על סיפוקה בהתאם להבנתו הסובייקטיבית של אחד מן הצדדים. להבנה סובייקטיבית זו לא היה בסיס עובדתי איתן.

9. שוכנעתי, כי לתובעת לא הייתה כל כוונה להוסיף ולהתקשר עם הנתבעת 1, בהתאם להרכב בעלי המניות המקורי (עמ' 2, ש' 4-5, 14-20; עמ' 4, ש' 23-36; עמ' 5, ש' 11-15). טיוטת הסכם שהעביר מר רבינר למר כהן נערך תחת שמה של הנתבעת 2. מדובר בהסכם מפורט מאוד (ובכל מקרה, לא מדובר בהסכם הארכת שכירות קודמת). מר כהן מעולם לא חתם על טיוטת ההסכם, גם לא לאחר שמר רבינר שלח אליו מכתב



תזכורת (ביום 20.12.2020).

10. שוכנעתי, כי התובעת הבינה שמר כהן מנהל עמה משא ומתן בשם הנתבעת 2, ורק בשלב מתקדם מאוד - לראשונה ביום 27.12.2020 (הודעת דוא"ל מיום 27.12.2020; עמוד 132 לקובץ ראיות התביעה; מדובר במכתב תשובה למכתבו הקודם של מר כהן, שנשלח תחת כתובת הדוא"ל של "לוגיקום") - היא הבינה כי מר כהן פועל בשם הנתבעת 1, לאחר שהוא רכש את המניות בתאגיד זה (באמצעות הנתבעת 2) (מר רבינר העיד: "היו לי שיחות טלפון עם דורון. אמרתי לו בטלפון שהעסקה הפוטנציאלית בינינו ירדה מהפרק והיא לא קיימת. דורון התעקש איתי שהוא הבעלים החדש של קופי. הוא טען שהוא עובד עם משרד הביטחון בשיתוף פעולה. אמרתי לו שישלח לי אישור שהוא קנה את קופי" (עמ' 5, ש' 17-19)). עד התביעה, מר רבינר, אמנם אישר כי לרכישת מניות הנתבעת 1 על-ידי מר כהן (באמצעות הנתבעת 2) עשויות להיות השלכות, שלפיהן ניתן יהיה לשוב ולהשכיר לנתבעת 1 את המושכר (מר רבינר העיד: "לשאלת בית המשפט אם מדובר באדם אחר שקנה את המניות של קופי האם זה בסדר? - אני משיב שאם דורון קנה את קופי והוא היום הבעלים והיה מוכיח לי את זה בצורה ברורה, לפני שאנחנו מדברים על השכרת נכס, הייתי דורש את החוב שמגיע להכשרת היישוב" (עמ' 5, ש' 19-22)).

11. בסופו של יום, עם הנתבעת 2 לא נחתם הסכם שכירות. מר כהן אישר, כי מבחינתו ההתקשרות היא עם הנתבעת 1, שהרי הוא רכש את מניות החברה כאמור, על הפעילות באותה החברה - לרבות הסכם התקשרות בין הנתבעת 1 עם משרד הביטחון. מבחינתו ההתקשרות חייבת אפוא הייתה להיעשות בשם הנתבעת 1, ולא באמצעות הנתבעת 2; אשר לנתבעת 1 - אף שלנוכח רכישת המניות בחברה על ידי מר כהן (באמצעות הנתבעת 2) לא שללה התובעת את האפשרות כי יחתם הסכם נוסף, עובדתית ומשפטית - הסכם נוסף לא התגבש, לא בכתב, אף לא בעל-פה, בין היתר לאחר שסוגיית החוב הכספי שהותירה אחריה הנתבעת 1, בגין תקופת השכירות של שנת 2020 - לא הוסדרה, וזאת - אף אם אין לומר כי ביום 1.1.2021 - הוא המועד הרלוונטי - בא המשא ומתן לכלל מיצוי. במועד זה - 1.1.2021, אין לומר כי התובעת הייתה מחויבת, באופן כלשהו, כלפי הנתבעת 1:

11.1 חוב העבר נותר על כנו (הטענה כי באותו מועד מר כהן כלל לא ידע על קיומו של חוב דמי שכירות - אינה רלוונטית);

11.2 הסכם לא נחתם. המושכר הוא נכס מסחרי. התובעת היא תאגיד שמתמחה בהשכרה של נכסי נדל"ן. תאגיד מסודר נוהג לערוך הסכמים בכתב, שכוללים, בין היתר, הסכמה בהירה על אודות בטחונות. אם הסכמי הארכה קודמים עם הנתבעת 1 נחתמו בפועל לאחר שתקופת השכירות המוארכת כבר החלה - אין באמור כדי לחייב את התובעת. ממילא, אף שמדובר באותה שוכרת - הנתבעת 1, הרי שמבחינת התובעת, השכרה נוספת של המושכר לנתבעת 1 עשויה הייתה לעמוד על הפרק רק בכפוף לשינוי של בעלי המניות בחברה, ולמעשה - מדובר מבחינתה בתאגיד חדש, אחר - תאגיד שונה, שעמו (בהינתן הרכב בעלי המניות הנוכחי) - אין הסכם שכירות קודם.

למעשה, כישלון המשא ומתן נעוץ במר כהן, שלא חשף - **באופן בהיר ובזמן אמת** - לפני התובעת (באמצעות



נציגה, מר רבינר), כי ההתקשרות החדשה תהא אף היא אל מול הנתבעת 1, לאחר רכישת המניות באותה חברה על ידי הנתבעת 2.

לו הוא היה נוהג בהתאם למתחייב, הייתה שהות מספקת למצות את המשא ומתן לחתימה על הסכם שכירות נוסף עם הנתבעת 1, הפעם - כשהרכב בעלי המניות בה שונה, והכל - כשישנה שהות מספקת להסדיר את חוב העבר שהותירה אחריה הנתבעת 1. הימנעותו מלפעול בהתאם למתחייב נזקפת לחובתו, ולחובת התאגידים הקשורים עמו;

11.3 השוכרת הפוטנציאלית החדשה - הנתבעת 1, בהרכב בעלי המניות הנוכחי - התגלתה כתאגיד שאינו ליתן בו אמון, שהרי היא החלה לפעול במושכר, ואף לערוך בו שינויים מהותיים, ללא הסכמה מפורשת מצד התובעת.

12. התובעת לא השכירה לנתבעת 1 את המושכר לתקופה שמאחרת ליום 31.12.2020, ועל-כן אין מנוס מלהורות על פינוי המושכר וחיוב הנתבעת 1 למסור את החזקה במושכר לתובעת. בהינתן האופן - לא מסודר, ולא בהיר - בו ניהל מר כהן את המשא ומתן עם התובעת, ובשל האפשרות - שלא נשללה - כי הנתבעת 2 היא שמחזיקה במושכר (שהרי עד שלב מתקדם מאוד במשא ומתן האמינה התובעת כי היא מנהלת משא ומתן עם הנתבעת 2), פסק-הדין המורה על פינוי המושכר ומסירת החזקה בו לתובעת יינתן גם כלפי הנתבעת 2.

סיכום

13. אשר על כן, התביעה מתקבלת. על הנתבעות, ביחד ולחוד, לפנות את המושכר ולמסור את החזקה במושכר לתובעת, בהתאם למצבו - כפי שנמסר לנתבעת 1, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך להן, וזאת עד ליום 20.5.2021 בשעה 14:00.

14. על הנתבעות, ביחד ולחוד, לשלם לתובעת את הוצאות המשפט על-סך של 15,000 ₪. תשלום ההוצאות ייעשה בתוך 30 יום.

התיק ייסגר.

המזכירות מתבקשת לשלוח העתק מפסק הדין אל ב"כ הצדדים.

5129371

ניתן היום, י"ג אייר תשפ"א, 25 אפריל 2021, בהעדר הצדדים.

