

## ת"פ 51567/11/22 - שופרסל בע"מ נגד רבץ השקעות בע"מ, אריה צרפתי בע"מ, רבץ השקעות בע"מ ואריה צרפתי בע"מ

בית משפט השלום בנצרת

תפ"מ 51567-11-22 ואריה צרפתי בע"מ ואח' נ' שופרסל בע"מ  
תיק חיצוני:

### מספר בקשה: 4, 5

| בפני<br>המבקשת   | כבוד השופט דניאל קירס   |
|--|---|
| שופרסל בע"מ באמצעות משרד עמר רייטר ז'אן שוכטוביץ ושות' עוה"ד עודד גרוס, עוה"ד מתן בן שמש |   |
| נגד<br>המשיבות   |   |
|  | 1. רבץ השקעות בע"מ<br>2. אריה צרפתי בע"מ<br>3. רבץ השקעות בע"מ ואריה צרפתי בע"מ באמצעות ב"כ עוה"ד שי רובינשטיין |

### החלטה

1. בפני בקשה לדחיית המועד להגשת כתב הגנה בתביעה לפינוי מושכר, בה הצדדים הם גופים מסחריים. מתבקשת בבקשה דחיית המועד להגשת כתב הגנה עד להכרעה בבקשת המבקשת לעיכוב ההליכים בתביעת פינוי מושכר לאור "הליך תלוי ועומד", וכן להעברת ההליך מסדרי הדין של תביעת פינוי מושכר לפי תקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, לסדר דין רגיל (להלן: **בקשה 4**).
2. כפי שאפרט, הגעתי למסקנה שדין הבקשה לדחיית המועד להגשת כתב ההגנה, להידחות. זאת, כי איני סבור כי ענייננו נופל לגדר אותם "מצבים חריגים ויוצאי דופן" שבהם מתקיימים התנאים המצטברים של סיכויים טובים שהטענות הדיוניות יתקבלו, וצורך בהשקעת משאבים בלתי מידתיים על מנת להתגונן טרם ההכרעה בהן (רע"א 10227/06 **בובליל נ' עו"ד אינדיג**, פס' 9 (5.2.2007)).
3. מדובר בענייננו ביחסי שכירות של שנים בין הצדדים. הצדדים חתמו בהליך קודם על הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין (16-06-30289); ראו נספח 5 לכתב התביעה.
4. המשיבות טוענות בתביעת פינוי המושכר דנא לשלושה סוגי הפרות יסודיות של הסכם השכירות בידי המבקשת: א-תשלום החלק של חוב עבר שאין לגביו מחלוקת; תשלום שלא בהתאם להסכם השכירות בתקופה מאז חתימת הסכם הפשרה; ואיחור בתשלומים בתקופה מאז חתימת הסכם הפשרה.

5. בענין סוג ההפרה הראשון הנטען, בדבר אי-תשלום החלק המוסכם של חוב העבר: המשיבות טענו כי אף לשיטת המבקשת, יש לה חוב דמי שכירות ודמי ניהול בגין התקופה החל מיום 1.7.2016 ועד למועד חתימת הסכם הפשרה (ראו נספח 1 לבקשה 4). הן הפנו בענין זה לדברים שכתב ב"כ המבקשת עצמו במכתב, לפיהם "...לעמדת שופרסל [המבקשת], יתרת התשלום נמוכה בהרבה מדרישת מרשתך הנוכחית (בטבלה שהועבר למרשתך עוד ביום 7.11.2021, הפער בדמי השכירות והניהול עמד על סך של 563,045 ₪ (לפני מע"מ) בלבד..." (פס' 31 למכתבו של עו"ד עודד גרוס מיום 31.5.2022, בנספח 8 לבקשה 4).

6. המבקשת, לא התכחשה לתוכן דברים אלה (במכתב בא כוחה שהיא אף צירפה לבקשה 4). טענתה היא, שעל-פי הסכם הפשרה, המועד לתשלום זה טרם הגיע. זאת, כי טרם מוצה המנגנון בהסכם הפשרה בענין משא ומתן ולחלופין מינוי רואה חשבון מכריע (להלן: **מנגנון ההכרעה**). מנגנון זה מפורט בסעיפים 6 ו-8 להסכם הפשרה, הקובעים:

"6. בכל הנוגע לתשלום דמי שכירות ודמי ניהול בגין התקופה שתחילתה ביום 1.7.2016; בכל הנוגע לתשלום חשבונות החשמל בגין התקופה שתחילתה מיום 18.4.16 עד ליום 22.7.16, המפורטים בהודעת תשלום מספר 477 נושאת תאריך 5.6.2016; הודעת תשלום מספר 526 נושאת תאריך 28.7.2016 והודעת תשלום מספר 541 נושאת תאריך 8.8.2016; ובכל הנוגע לדרישות תשלום חשבונות חשמל מיום 23.7.16 ואילך, הצדדים מסכימים, כי לאחר מתן תוקף של פסק דין להסכם זה, הצדדים ינהלו ביניהם משא ומתן בתום לב, במשך 14 ימים עבודה, על מנת להגיע להסכמות כוללות בנוגע לסכום דמי השכירות, דמי הניהול ותשלומי החשמל המגיע לרבץ (בניכוי כספים ששולמו על ידי שופרסל בתקופה זו וככל שמגיע לרבץ תשלום לאחר ניכוי כספים אלה). זאת, על בסיס המדידה המוסכמת שהתבצעה בחודש יולי 2018, ולפיה שטח המושכר המשוקלל לצורך תשלום דמי שכירות (כהגדרת מונח זה בהסכם השכירות) הינו 1,333.12 מ"ר. מובהר, כי אין באמור כדי לגרוע או לפגוע בחובת שופרסל לשלם תשלומים אחרים אותם עליה לשלם על פי הסכם השכירות (ככל שישנם), לרבות ארנונה.

...

8. ככל שלא יעלה בידי הצדדים בתקופת 14 ימי העבודה להגיע להסכמות בנוגע לסכום דמי השכירות ודמי הניהול מיום 1.7.2016, וכן בנוגע לתשלום חיובי החשמל כאמור בשלוש הדרישות שצוינו בסעיף 6 לעיל ביחס לתקופה 18.4.16-22.7.2016 ומיום 23.7.2016, המגיעים לרבץ, ימונה בהסכמת הצדדים רואה חשבון מכריע, אשר יקבע את התשלום שעל שופרסל לשלם לרבץ בגין דמי השכירות, דמי הניהול וחשבונות חשמל בתקופות כאמור (בניכוי כספים ששולמו על ידי שופרסל בתקופה זו וככל שאכן מגיע לרבץ תשלום נוסף לאחר ניכוי תשלומי שופרסל בתקופות אלה). לא עלה בידי הצדדים להסכים על מינוי רואה חשבון מוסכם בתוך 7 ימים מתום 14 ימי העבודה, ימונה רואה חשבון בלתי תלוי ונטול פניות לצורך הכרעה בעניין זה, ע"י יו"ר מועצת רואי החשבון."

7. ספק בעיני אם פרשנות סעיפים 6 ו-8 להסכם הפשרה היא שהמבקשת אינה צריכה לשלם סכומים שאינם במחלוקת אלא לאחר מיצוי מנגנון ההכרעה. עניינו של סעיף 6 להסכם הפשרה הוא ניסיון להגיע להסכמות "כוללות", ועניינו של סעיף 8 לו הוא מצב שבו לא עולה בידי הצדדים להגיע להסכמה בנוגע לדמי השכירות ובדמי הניהול לתקופה המדוברת. דא עקא, לגבי סכום שלשיטת המבקשת עצמה מהווה חוב שאינו במחלוקת - פער בין מה ששילמה בפועל

למה שעליה לשלם כאמור בסעיף 8 להסכם הפשרה - קשה לזהות מחלוקת אשר מצריכה הכרעה לפי מנגנון הכרעה של משא ומתן ולחלופין מינוי רואה חשבון (זאת, להבדיל מהמחלוקת לגבי טענות המשיבות לפיהן החוב גדול יותר, אשר כן מצריכה הידרשות למנגנון הכרעה). אציין בענין זה כי המבקשת לא הצביעה, בבקשה זו או בבקשה 4, על עיגון לשוני ברור לטענת לפיה היא אינה צריכה לשלם סכומים שאינם במחלוקת עד למיצוי מנגנון ההכרעה; לא הצביעה ולו בקווים כלליים על נסיבות החיצוניות לנוסח הסכם הפשרה, במסגרת המשא ומתן לקראת כריתתו, אשר יובילו לפרשנות שהיא טוענת לה; ואף לא הצביעה על ההגיון העסקי של פרשנות שכזו. לכאורה אין טעם ענייני שלא לשלם סכומים שאינם במחלוקת.

8. המסקנה דומה בנוגע לסוג ההפרה הנטען השני, בדבר תשלום שוטף בחסר מאז חתימת הסכם הפשרה. המבקשת לא טענה בענין זה אלא שטרם הגיע מועד ההתחשבות לפי הסכם הפשרה. בתשובת המשיבות, הן עמדו על כך שעולה מהמסמכים בתיק כי אין כל מחלוקת על הסכום השוטף הנכון, אלא שהמבקשת אינה משלמת את מלואו. טענה זו מקובלת עלי. כטענת המשיבות, בהסכם הפשרה עצמו הסכימו הצדדים מהו שטח המושכר המשוקלל לצורך תשלום דמי שכירות (ראו פס' 6 המצוטט לעיל להסכם הפשרה). במכתבו מיום 8.6.2022 עמד ב"כ המשיבות על הסכום הרבעוני השוטף (נספח 9 לבקשה 4). במכתב התשובה של ב"כ המבקשת מיום 29.6.2022 אותו צירפה המבקשת עצמה לבקשה 4, לא טען ב"כ המבקשת אלא כי בהתאם להסכם הפשרה, עדכון התשלום על בסיס המדידה המוסכמת "אמור להתבצע אך ורק לאחר הגעה להסכמות כוללות במסגרת המשא ומתן בין הצדדים, או חילופין - בעקבות הכרעתו של רואה החשבון אשר ימונה בהיעדר הסכמות כאמור" (פס' 7 למכתב). בדומה לסוג הראשון של הפרה הנטען עליו עמדתי לעיל, גם בענין סוג ההפרה השני הנטען בענין תת-תשלום שוטף מאז הסכם הפשרה, המבקשת לא הצביעה על עיגון לשוני ברור, על נסיבות החיצוניות לנוסח הסכם הפשרה, או על הגיון עסקי שיש בהם כדי לתמוך בפרשנות לפיה המבקשת אינה צריכה לשלם סכומים שאינם לגביהם מחלוקת עד למיצוי מנגנון ההכרעה.

9. אוסיף כי לאחר עיון במסמכי תיק זה, מקובלות עלי טענות המשיבות לפיהן עיקר המחלוקת בין הצדדים לגבי תשלומי עבר, בגינה הוסכם על המנגנון בסעיפים 6 ו-8 להסכם הפשרה בענין משא ומתן ומינוי רואה חשבון, הוא השאלה מה שילמה המבקשת בפועל בעבר, ובפרט האם סכומי דמי שכירות ודמי ניהול ששילמה המבקשת שויכו לחיובים בגין חשמל. מחלוקת זו אינה מחלוקת מהסוג אשר עשוי להשפיע על סכומי התשלומים השופטים בתקופה שלאחר חתימת הסכם הפשרה.

10. המסקנה, לגבי שני סוגי ההפרה הראשונים הנטענים עליהם עמדנו, היא שבניגוד לטענות המבקשת, ברור השאלה אם היא הפרה את הסכם השכירות באופנים אלה, לכאורה אינו צפוי להצריך ברור עובדתי מורכב המצדיק העברת ההליך זה לפינוי מושכר לסדר דין רגיל.

11. כך גם בנוגע לסוג ההפרה הנטען השלישי, בענין איחור בביצוע תשלומים שוטפים. עולה מטענות הצדדים כי אין מחלוקת על כך שתשלומים מסוימים לפי הסכם השכירות לא בוצעו במועד החוזי, בתקופה לאחר חתימת הסכם הפשרה. מזה טוענת המבקשת כי היא משלמת רק כנגד חשבונית ואלה המשיבות אשר עיכבו את התשלום בכך שהתעכבו במסירת חשבונית. מזה טוענות המשיבות כי אין כל תנאי בהסכם השכירות המתנה תשלום בהוצאת חשבונית. גם זו לכאורה אינה מחלוקת בעלת מורכבות המצדיקה העברת דיון בתביעת פינוי מושכר לסדר דין רגיל.

12. המבקשת טענה כי מיהות הצדדים כגופים עסקיים, מהווה שיקול במסגרת ההחלטה האם להעביר תביעה לפינוי מושכר לפסים של סדר דין רגיל, תוך הפניה ל-רע"א (מחוזי ב"ש) 4022-05-17 **מאיה ל.ס. בע"מ נ' הלני השקעות ונדל"ן בע"מ** (28.5.2017). שם אמנם הצביע בית המשפט המחוזי על שיקול כזה. אולם נקבע, כי אף נוכח אותו שיקול, ולמרות המתנת המשכיר שם במשך שנים עד שהגיש תביעה לפינוי מושכר והיקף ראיות גדול לרבות שורה של מומחים, "אם רק אלו הנסיבות שהיו בפני בית המשפט קמא, יכול ולא היה כל מקום להתערב בשיקול הדעת הרחב ששמור לערכאה הדיונית בדרך ניהול ההליך שבפניה" (פס' 16). בית המשפט המחוזי התערב באותה פרשה והורה על העברת ההליך לסדר דין מהיר, מאחר שבנוסף לכל זאת, הוגשו בקשות להבאת שלוש חוות דעת מקצועיות נוספות, וסדרה של בקשות ובקשות נגדיות נוספות (שם). אלו, אינן נסיבות ענייננו.

13. העולה מהאמור עד כה הוא, כי בכל הנוגע לטענה לפיה יש להעביר את הדיון בתביעת הפינוי לסדר דין רגיל, לא מתקיים התנאי לדחיית מועד הגשת כתב הגנה בדבר סיכויים טובים שהטענות הדיוניות יתקבלו.

14. בנוגע לבקשה לעכב את התביעה לאור "הליך תלוי ועומד": גם כאן לא מצאתי סיכויים טובים לטענות הדיוניות של המבקשת, כפי שאפרט.

15. "ההליך התלוי ועומד" הנתען הוא בקשה לפי פקודת בזיון בית המשפט, בתיק הקודם שבמסגרתו נחתם הסכם הפשרה. לטענת המבקשת הטענות הצפויות להידון שם הן אותן טענות שצפויות להידון בתביעה זו.

16. אלא שמקובלות עלי טענות המשיבות לפיהן אלה אינם פני הדברים. בקשת הבזיון היא בקשה להורות למשיבות לאפשר את מינוי רואה החשבון המכריע לפי מנגנון ההכרעה. עיון בהסכם הפשרה ובמסמכי תיק זה מעלה כי הטענות הרלוונטיות לענין זה הן בשאלה מי מהצדדים פעל בתום לב כדי לקיים את המשא ומתן לפי פסקה 6 להסכם הפשרה, והאם נפלה טעות בנוסח הסכם הפשרה לגבי הגורם אליו יש לפנות לשם מינוי רואה חשבון. טענות לגוף גובה החובות הנתענים, ואף השאלה אם על המבקשת לשלם תשלומים שאינם במחלוקת, אינן לכאורה הלב של בקשת הבזיון.

17. לאור האמור, גם לא מתקיימים לכאורה בענייננו השיקולים בדבר עיכוב הליכים לאור "הליך תלוי ועומד": מניעת הכרעות סותרות, הכבדה מיותרת על היריב, מניעת הטרדת בית המשפט בהליך כפול, הצורך ביעילות דיונית וחסכון משאבי בית המשפט (ראו רע"א 8120/10 **יורשי המנוח יואל סרן ז"ל נ' פז חברת נפט בע"מ**, פס' 17 (22.11.2020)). בהליך זה שבפניי תוכרע השאלה אם יש לפנות את המבקשת מהמושכר עקב הפרות של הסכם השכירות מאז הסכם הפשרה, ואילו בבקשת הבזיון בהליך האחר יוכרע ענין אחר: האם על המשיבות לאפשר מינוי רואה חשבון לשם השלמת ההתחשבות בין הצדדים לפי הסכם הפשרה.

18. אף אם יטען הטוען כי במסגרת טענות ההגנה של המשיבות דכאן בהליך הבזיון, הן עשויות לטעון טענות הנתענות בהליך זה שבפניי בענין הפרות של הסכם השכירות בידי המבקשת לאחר הסכם הפשרה, טענות המשיבות בענין השיהוי של המבקשת בהגשת בקשת הבזיון נושאות משקל בלתי מבוטל בעיני. לפי סעיף 6 להסכם הפשרה, שקיבל תוקף של פסק דין ביום 12.10.2021, היה על הצדדים לנהל משא ומתן במשך 14 ימי עבודה. והנה, המבקשת

לא הגישה את בקשת הבזיון בנובמבר 2021, ואף לא בחלוף שנה בנובמבר 2022; רק ביום 18.12.2022, לאחר הגשת תביעה זו ולפני מספר ימים, הגישה המבקשת את בקשת הבזיון בהליך הקודם. ואף לגוף הענין, בין תביעת פינוי מושכר אשר נועדת להתברר במהרה, לבקשת בזיון בענין מינוי רואה חשבון שניתה היה להגישה לפני כשנה, לא תביעת פינוי המושכר היא שצריך, אם בכלל, לעכב נוכח lis alibi pendens.

19. לאור כל האמור לעיל בענין העדר מורכבות מיוחדת בתביעה זו לפינוי מושכר, גם אינני מוצא כי מתקיים התנאי לדחיית מועד הגשת כתב הגנה, בדבר השקעה בלתי פרופורציונלית להכנת כתב הגנה טרם ההכרעה בבקשה 4.

20. הבקשה לארכה להגשת כתב הגנה עד להכרעה בבקשה 4, נדחית. נדחית גם כן, לאור הניתוח לעיל, ללא צורך בתשובה נפרדת (ראו תקנה 50(2) לתקנות סדר הדין האזרחי), בקשה 4 עצמה.

21. המבקשת תשלם למשיבות יחד ולחוד שכר טרחת עורך דין בגין הבקשה בסך של 3000 ש"ח.

ניתנה היום, ג' טבת תשפ"ג, 27 דצמבר 2022, בהעדר הצדדים.

**דניאל קירס, שופט**