



ת"פ 57168/11/22 - "שירין" - בית נחמיה בע"מ נגד עומר שיווק ויזמות נדל"ן בע"מ

בית משפט השלום בכפר סבא

תפ"מ 57168-11-22 "שירין" - בית נחמיה בע"מ נ' עומר שיווק ויזמות נדל"ן בע"מ
תיק חיצוני:

בפני תובעת נגד נתבעת	כבוד השופט איתי רגב
נגד נתבעת	"שירין" - בית נחמיה בע"מ ע"י ב"כ עוה"ד מורג עומר שיווק ויזמות נדל"ן בע"מ ע"י ב"כ עוה"ד אשכנזי ובוני

פסק דין

1. לפני תביעת פינוי.
2. בכתב התביעה נטען, בתמצית, כי הנתבעת שכרה מהתובעת נכס לשם הפעלת "כפריה" לממכר פירות, ירקות ומוצרים חקלאיים, וכן מוצרים נלווים, ותוך התחייבות שלא להתחרות בפונדק סמוך ולא למכור מוצרים או שירותי הסעדה (התובעת התחייבה לכולל הוראות דומות בהסכם השכירות עם הפונדק).
3. נטען כי על אף האמור החלה הנתבעת למכור פיצות, משקאות וסלטים, תוך הצבת מתקנים בשטח המושכר, ובהתעלם מההסכמה להמנע מתחרות עם הפונדק. נטען גם כי הנתבעת מקיימת אירועים במושכר, אף זאת בניגוד להוראות ההסכם.
4. לאור זאת, נטען כי הנתבעת מפרה יסודית את הסכם השכירות ולפיכך - יש להורות על פינוי מהמושכר.
5. בכתב ההגנה נטען, בתמצית, כי אף שאין מחלוקת באשר להסכם שבין הצדדים ולתוכן הוראותיו - התובעת טועה בפרשנות ההוראות וכי הסעד המבוקש לא מידתי, גם לו היתה צודקת. הנתבעת מציינת כי קיימה שלושה אירועי קידום מכירות (במהלך שנתיים), ממזנון נייד בחצרה, ובאישור התובעת (שאף סייעה בידה לפעול לקבלת רשיון עסק).
6. הנתבעת מציינת כי בהסכם נקבע כי תוכל למכור "מוצרים נלווים כמפורט ברשיון העסק", והוסיפה כי ברשיון העסק נכתב שהיא רשאית למכור מזון ומוצרי צריכה (וכך גם בבקשה לרשיון העסק שהוגשה בקשר למזנון הניד (פודטראק)).



7. בדיון העידו נציגי בעלי הדין - מר יוסף כהן מטעם התובעת ומר מאיר עמר מטעם הנתבעת. מר כהן אישר כי הסכים ונתן לנתבעת רשות להציב מזנון נייד (והסתייג מהסכמה זו), כפר בטענה כי התביעה הוגשה ביוזמת הפונדק (המתחרה) ואישר שנכח באירועים של הנתבעת - אך מכיוון שנאמר לו שמדובר באירוע חד-פעמי לא ציין לפני הנתבעת כי מדובר בהפרה של ההסכם. מר עמר כפר בטענה שההסכם עם התובעת הופר על ידי הנתבעת, הבהיר את נסיבות האירועים שנטען כי קיומו במקום והעיד כי תמונות שהוצגו לעיונו צולמו כולן באותו אירוע (בנובמבר 2022 - "יום הולדת" לעסק).

8. ב"כ התובעת הדגיש כי אין רלוונטיות לשאלת מספר ההפרות של ההסכם על ידי הנתבעת והצביע על חששה של התובעת מתביעות שיוגשו כלפיה על כך שנעשה שימוש חורג בנכס.

דיון והכרעה

9. בהסכם השכירות (מיום 10.7.20) הוצהר כי בכוונת השוכרת להשתמש במושכר למטרה לשמה הוא מיועד - ובס' 3(א) נכתב במפורש: "השוכר מתחייב להשתמש במושכר אך ורק ככפריה למכירת פירות וירקות ומוצרים חקלאיים וכן מכירת מוצרים נלווים כמפורט ברשיון העסק ובכפוף לקבלת היתרים ורשיונות, ככל שנדרש, ולא לכל מטרה אחרת". בס' 3(ד) נרשמה תנית העדר התחרות: "השוכר מתחייב שלא להתחרות בפונדק המצוי בסמוך לכפריה ולא למכור מוצרים או שירותי הסעדה" (וכאמור, התחייבות להוראות מקבילה בהסכם עם הפונדק).

10. בתיק רישוי העסק של הנתבעת (נספח 2 לכתב ההגנה) נכתב כי "סוג העסק המבוקש: מכול - מקום לממכר מזון ומוצרי צריכה לשמוש אישי או ביתי, שאין בו טיפול במזון לרבות משלוח מזון".

11. בתיק רישוי העסק לעניין המזנון הנייד (פודטראק) (נספח 3) נכתב כי "סוג העסק המבוקש: רוכלות מזון". בפרשה הטכנית הנלווית לרשיון צוין כי המזנון יוצב בשטח הצמוד לכפריה ונכללו הוראות לעניין אופן הכנת המזון (פיצה מבצק קפוא, כריכים וטוסטים בהכנה לפי דרישה, ללא הכנה מראש ליום המחרת).

12. כן הוגש לתיק בית המשפט מכתבו של מר כהן, נציג התובעת, מינואר 2022 ולפיו "אין לנו כל התנגדות להצבת פוד טראק ולפעילות הכפריה בשטח החצר הצמוד לכפריה".

13. מהראיות (העדויות והתמונות) לעניין האירועים שנטען כי קיומו על ידי הנתבעת (והתובעת לא הציגה ראיות לכך שהיו אירועים לבד מאלו שהנתבעת אישרה את דבר קיומם) לא עולה, ונדמה כי גם לא נטען, שהתקיימו אלא בשטח הכפריה ובצמוד אליה.

14. לא הוצגו ראיות באשר לאופי הפעילות בפונדק (נטען על ידי הנתבעת, למשל, כי אין מדובר באותן שעות פעילות בין הפונדק ובין הכפריה) ולמרחק הפיזי בין שני בתי העסק.

15. נוכח המקובץ, לא מצאתי כי עלה בידי התובעת להוכיח התביעה שכן אין בידיה להראות כי הנתבעת הפרה את ההסכם בין הצדדים וכי מדובר בהפרה יסודית המצדיקה את ביטולו - וכפועל יוצא מכך, כי אורה על פינוי הנתבעת מהמושכר.



16. הוראות ההסכם בין הצדדים מתנות את פעילות הנתבעת בהוראות רשיון העסק, וזה - על פי המצורף לכתב ההגנה - מתיר את פעילותה של הנתבעת כפי שהוצג שהיתה.

17. זאת ועוד, שההיתר שניתן על ידי התובעת (בכתב, כעולה מהמכתב שצורף לכתב ההגנה; בעל פה, כפי שהעיד נציג התובעת; ובהתנהגות - כעולה מנוכחותו באירוע בחודש נובמבר) עולה כדי כך שהיא תהיה מושתקת מלטעון כי פעילות הנתבעת היתה בניגוד להסכם בין הצדדים ולא מן הנמנע שהטענה כאילו עשתה כן אף עולה כדי חוסר תום לב בקיום ההסכם בין הצדדים.

18. כל האמור לעיל נכון שבעתיים נוכח כך שהסעד לו עותרת התובעת הוא פינוי הנתבעת ממקום עסקה (וזאת, אף שלא נטען במפורש בכתב התביעה, נוכח עמדתה כי ההסכם בין הצדדים הופר הפרה יסודית ודינו ביטול), ושלרשותה, גם לו היתה מוכיחה טענות ההפרה, גם סעדים פחות קיצוניים (בראש ובראשונה במישור הסעדים הכספיים האפשריים - בגין נזקים שנגרמו לה, ככל שנגרמו, או כפיצויים בשל הפרת החוזה).

19. סיכומו של דבר - התביעה נדחית. התובעת תישא בהוצאות הנתבעת ובשכ"ט עו"ד בסך 6,000 ₪.

זכות ערעור כחוק.

ניתן היום, כ"ט שבט תשפ"ג, 20 פברואר 2023, בהעדר הצדדים.