



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 10-12-25638 דלק מתחמים קמעונאים בע"מ נ' אופק ל.ש. יזמות בע"מ ואח'

בפני כב' השופט יאיר דלוגין

דלק מתחמים קמעונאים בע"מ
על ידי עו"ד אהרון טטרן

תובעת

נגד

1. אופק ל.ש. יזמות בע"מ
2. לימור רון
3. שרון זמיר גילאון
על ידי עו"ד משה דורה

נתבעות

פסק דין

1

2 לפני תביעה כספית בסך של 352,743 ₪, בגין דמי שכירות שחייבת הנתבעת 1 לתובעת ואשר
3 הנתבעות 2 ו-3 חייבות על פי ערבותן.

4

5

רקע עובדתי

6

7 הנתבעת 1 שכרה מהתובעת, לפי הסכם שכירות שנחתם ביום 30.7.08, שטח של כ-99 מ"ר במתחם
8 מסחרי המכונה "נינה", הממוקם ברח' הפטיש 12 בהוד השרון וזאת לצורך הפעלת בית קפה, ששמו
9 המסחרי "גרשוויץ". עוד שכרה הנתבעת 1, במסגרת אותו הסכם, מחסן בשטח של 9.8 מ"ר. דמי
10 השכירות נקבעו ל-25 דולר למ"ר, בתוספת מע"מ וביחס למחסן, לפי 10 דולר למ"ר, בתוספת מע"מ.
11 תקופת השכירות נקבעה ליום 15.9.08 עד 14.9.11.

12

13 אין מחלוקת כי במסגרת הסכם השכירות ניתנה לנתבעת 1 האפשרות למסור את הפעלת המושכר
14 לזכיון מטעמה, ובלבד שהנתבעת 1 תהיה אחראית ביחד ולחוד עם הזכיון, למילוי כל הוראות הסכם
15 השכירות (סי' 10.3 להסכם). אין מחלוקת כי במועד שבו חתמה הנתבעת 1 על הסכם השכירות
16 (30.7.08), טרם נחתם הסכם זכיונות בינה ולבין הזכיון, אשר לפי טענתה, עמו הייתה הנתבעת 1
17 במו"מ מתקדם באותו מועד.

18

19 עוד אין מחלוקת כי הנתבעת 1 קיבלה את החזקה במושכר לצורך ביצוע שיפוצים לתקופה של
20 כחודשיים ימים, במהלכם לא נדרשה לשלם דמי שכירות. כמו כן, אין מחלוקת כי בסופו של דבר, מי
21 שהתחיל להפעיל את בית הקפה במושכר, היה אותו זכיון אשר עמו הייתה הנתבעת 1 במו"מ
22 מתקדם, אשר הבשיל לכדי הסכם.

23



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 10-12-25638 דלק מתחמים קמעונאים בע"מ נ' אופק ל.ש. יזמות בע"מ ואח'

1 לאחר תקופה קצרה ביותר של שהות הזכיין במושכר, עזב הנ"ל את המושכר, וזאת בחודש פברואר
2 2009, היינו לאחר 4 חודשים בלבד מתחילת תקופת השכירות. מיד לאחר מכן, החלה הנתבעת 1
3 להפעיל את המושכר בעצמה. הנתבעת 1 העבירה בעצמה שני תשלומים של דמי שכירות, ולאחר מכן,
4 היינו החל מחודש אפריל 2009 כולל, הפסיקה לחלוטין לשלם את דמי השכירות. מצב זה, שבו
5 הנתבעת 1 מחזיקה במושכר ומפעילה את בית הקפה, ומאידך אינה משלמת דמי שכירות, התמשך
6 עד למועד עזיבת הנתבעת 1 את המושכר, בחודש נובמבר 2010.

7
8 התובעת עותרת בכתב התביעה לחייב את הנתבעות בתשלום דמי שכירות עבור התקופה אפריל 2009
9 ועד לתום תקופת השכירות החוזית שהסתיימה ביום 14.9.11. הנתבעות, מנגד, טוענות, בין היתר, כי
10 בעקבות עזיבת הזכיין את המושכר, הוסכם עם התובעת כי הנתבעת 1 תפעל למציאת שוכר חלופי,
11 או זכיין אחר, ועד למועד זה תפעיל הנתבעת 1 את בית הקפה, לא תשלם דמי שכירות, ורק כשימצא
12 זכיין או שוכר חלופי כאמור, ידונו הנתבעת 1 והתובעת על שיעור דמי השכירות, רטרואקטיבית.
13 הנתבעות טוענות שלא נגשתה כל פנייה אליהן, מאז חודש אפריל 2009 ועד להגשת התביעה. עוד
14 טוענות הנתבעות, כי הן לא נדרשו לחתום על כתב ערבות ומעולם לא חתמו על ערבות אישית
15 להתחייבויות הנתבעת 1.

דיון

הנתבעת 1

16
17
18
19
20
21 עיינתי, ושבת וועינתי, בחומר שלפני, ולא מצאתי טענת הגנה ממשית מצד הנתבעת 1, ביחס
22 לתביעה. אין מחלוקת כי הנתבעת 1 החזיקה במושכר והפעילה בו בית קפה, בחלק נכבד מהתקופה
23 הרלוונטית לתביעה (מחודש אפריל 2009 ועד חודש נובמבר 2010), ולא שילמה דמי שכירות כלשהם
24 בגין תקופה זו וגם לא בגין התקופה שלאחר עזיבת הנתבעת 1 את המושכר ועד לתום תקופת
25 השכירות לפי החוזה (14.9.11).

26
27 גם אם הייתי מקבל את גרסת הנתבעות בכתב ההגנה, שלפיה הסכימה התובעת לאפשר לנתבעת 1
28 להחזיק במושכר ולא לשלם דמי שכירות, הרי שגם לפי גרסת הנתבעות עצמן, מדובר היה בהסדר
29 זמני, עד למציאת שוכר חלופי או זכיין חלופי (ראה סעיפים 15 ו-16 לכתב ההגנה).

30
31 אין מחלוקת כי הנתבעת 1 לא מצאה שוכר חלופי, ולא זכיין חלופי, וגם אין מחלוקת שהנתבעות לא
32 טענו בכתב ההגנה כי סוכם עם התובעת כי במידה ולא יימצא שוכר חלופי, תהיה הנתבעת 1 פטורה
33 מתשלום דמי שכירות. להפך, עולה מגרסת ההגנה, כי אם יימצא שוכר חלופי, יהיה דיון על שיעור
34 דמי השכירות אשר ישולמו רטרואקטיבית (סעיף 16 הנ"ל), ולפיכך ובהעדר הסכמה נוגדת, מובן כי
35 גם אם לא עלה בידי הנתבעת 1 למצוא שוכר חלופי כאמור, יש לקיים את אותו דיון בנושא דמי



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 10-12-25638 דלק מתחמים קמעונאים בע"מ נ' אופק ל.ש. יזמות בע"מ ואח'

1 השכירות, שהרי כוונת הצדדים, גם לפי גרסת התובעות, הייתה להקל על הנתבעת 1 בשוטף, ולא
2 לפטור אותה באופן מוחלט מתשלום דמי שכירות ולאפשר לה ליהנות "חינם אין כסף" מהמושכר,
3 ולתקופה כל כך ארוכה.
4
5 לגופו של עניין, איני מקבל ולו את גרסת הנתבעות הנוכרת לעיל, שכאמור גם על פיה, לא עומדת
6 לנתבעת 1 הגנה ממשית כנגד התביעה. בתצהירי העדות הראשית של הנתבעות 2 ו-3, הועלתה גרסה
7 הנוגדת את גרסת ההגנה שהוצגה בכתב ההגנה בנקודה זו. בעוד אשר הנתבעות טענו בכתב ההגנה
8 להסדר זמני של דחיית תשלום דמי שכירות והתחשבות רטרואקטיבית, הרי שבתצהירי העדות כבר
9 הועלתה גרסה אחרת, שלפיה הנתבעת 1 נשארה במושכר רק בשל בקשת התובעת וכי היה ברור
10 לנתבעות בעת עזיבתן את המושכר בנסיבות אלה כי לא יצטרכו לשלם דמי שכירות כלשהם.
11
12 ראה סעיפים 21 ו-22 לתצהיר הנתבעת 2, שם נטען כי: "21. לאחר עזיבת הזכין את המושכר, התובעת
13 והנתבעת 1 הגיעו להסכמות, לפיהן, הצדדים יפעלו למציאת שוכר חלופי ועד להימצא של זה, הנתבעת 1
14 תפעיל את בית הקפה. 22. בעניין זה ראוי להבהיר- עצם הפעלת המושכר לאחר עזיבת הזכין הייתה
15 אינטרס מובהק של 2 הצדדים (התובעת והנתבעת 1), מאחר ובסמוך לתקופה זו נסגרה אחת החנויות
16 במתחם (חנות פרחים) וסגירת חנות נוספת הייתה גורמת לנזק תדמיתי רב לתובעת (כך הם אמרו לנו
17 בממורש) ולפיכך ביקשו בכל לשון את סיוענו בהפעלת המקום". כן ראה סעיף 26 לתצהיר הנ"ל: "דא
18 עקא, ניסיונות הנתבעת 1 למצוא שוכר חלופי שיפעיל את בית הקפה תחתיה לא צלחו והתובעת לחצה על
19 הנתבעת 1 להמשיך ולהפעיל את המושכר על מנת שלא להותיר את המקום נטוש וכדי למנוע נזק תדמיתי
20 למתחם". ראה גם סעיף 27 לתצהיר הנ"ל: "במהלך נובמבר 2010, לאחר שלא נותרה לנו כל ברירה, בחרנו
21 את בית הקפה שבמושכר, כאשר לנו היה ברור כי לא נדרש לשלם את דמי השכירות רטרואקטיבית אחרת
22 היינו עוזבות את המושכר עוד קודם".
23
24 גרסה חדשה זו, שהועלתה לראשונה כאמור בתצהירי הנתבעות 2 ו-3, הינה בבחינת הרחבת חזית
25 ובכל מקרה בבחינת עדות כבושה, שמשקלה מועט ביותר. בנוסף לכך, אין בידי לקבל גרסה זו ולו
26 בשל כך שעדויות הנתבעות 2 ו-3 לא היו אמינות עלי, וכללו סתירות נוספות, שעוד יפורטו בהמשך
27 פסק הדין.
28
29 ההסבר ההגיוני, ואשר עולה גם בקנה אחד עם התנהגות כלכלית סבירה, הינו ההסבר שסיפקה
30 התובעת בנקודה זו. הגבי אלבו, אשר העידה מטעם התובעת, ואשר טיפלה בזמנו אישית, יחד עם
31 מנכ"ל התובעת, בעסקת השכירות, הכחישה בעדותה כי התובעת העדיפה את המשך החזקת
32 המושכר ע"י הנתבעת 1 ובכל מחיר, היינו גם ללא תשלום דמי שכירות, וגם ציינה כי ניתנו הודעות
33 לנתבעות 2 ו-3 על חובתן לשלם את דמי השכירות, ורק בשל רצון לסייע להן לא הוגשה התביעה
34 קודם לכן, וכי הנתבעות 2 ו-3 ניצלו את התמימות שלה ואת הרצון שלה לסייע כאמור (ראה עמ' 25,
35 שורות 26-7). עוד העידה הגבי אלבו, כי הנתבעות 2 ו-3 אמרו לה כל הזמן שמתנהל הליך גישור עם
36 הזכין, ולאחר מכן הנתבעות תגענה להסדר עם התובעת, וכך הדבר נמשך במשך 19 חודשים (שם,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 10-12-25638 דלק מתחמים קמעונאים בע"מ נ' אופק ל.ש. יזמות בע"מ ואח'

1 שורות 23-25). עוד ציינה הגב' אלבו כי חנות הפרחים הושכרה מחדש לאחר שהשוכר הקודם פינה
 2 אותה (שם, שורות 18-19), כך שאין ממש בטענה שלפיה התובעת חששה מנזק תדמיתי עקב סגירת
 3 עסקים במתחם. עדותה של גב' אלבו הייתה אמינה עלו.
 4
 5 גרסת התובעת וההסבר של הגב' אלבו כאמור, להמשך החזקת המושכר ע"י הנתבעת 1 במשך
 6 תקופה כ"כ ארוכה, מבלי שהוגשה תביעת פינוי, עולה בקנה אחד גם עם ההיגיון הכלכלי הסביר, שכן
 7 אין זה מותקבל על הדעת שהתובעת תסכים לאפשר המשך שהייה במושכר לתקופה כל כך ארוכה,
 8 ללא תשלום דמי שכירות כלשהם. הגרסה בדבר החשש לתדמיתה של התובעת, הינה כאמור גרסה
 9 כבושה וממילא לא הוכחה דיה, וזאת משלא הובאו ראיות ממשיות על מצב השכירויות במתחם,
 10 במועדים הרלוונטיים.
 11
 12 ראייה מחותית נוספת לכך שאין לקבל את גרסת הנתבעות, לגבי הפטור של הנתבעת 1 מתשלום דמי
 13 שכירות, הינה העובדה שהנתבעת 1 מצאה לנכון למסור לתובעת המחאות בגין דמי השכירות,
 14 לתקופה שלאחר עזיבת הזכיון, היינו לתקופה שבה הנתבעת 1 שהתה במושכר, וזאת כעולה מהעתקי
 15 ההמחאות, שסומנו ת/2, ואשר הנתבעת 2 אישרה בחקירתה הנגדית כי נמסרו לתובעת ע"י הנתבעת
 16 1. מדובר בהמחאות לתאריכים 16.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 6.9, 5.10 ו-5.11, הכל לשנת 2009, על
 17 סכומים של 12,481 ₪ כל המחאה, למעט שלושת ההמחאות הראשונות שנרשמו על סך של 10,080
 18 ₪.
 19
 20 לנתבעת 2 לא היה כל הסבר מניח את הדעת, כיצד מסירת ההמחאות האמורות עולה בקנה אחד עם
 21 גרסת הנתבעות, שלפיה לא הייתה הנתבעת 1 אמורה לשלם סכום כלשהו בגין שהייה במושכר
 22 (ראה עמ' 28, שורות 17-29). להפך, כעולה מעדותה האמורה של הנתבעת 2, ובפרט בשורות 18 ו-28,
 23 עולה כי הנתבעות כן התכוונו כי הנתבעת 1 תשלם דמי שכירות, אם לא יימצא זכיון או שוכר חלופי,
 24 וכלשון הנתבעת 2 בעדותה: "ש. נכון שהתכוונתם לשלם את דמי השכירות גם לגבי חודש אפריל 2002
 25 והלאה? ת. כן. באיזה שלב התכוונו לשלם? הרעיון לא היה לתפעל את העסק אלא להביא זכיון חלופי. היינו
 26 בקשר עם מרכז טיפוח יזמות", וכעולה בעיקר מתשובתה הנוספת, כמפורט להלן: "ש. מצד אחד את
 27 אימרת שזכיון היה אמור לשלם, מצד שני את מכינה צ'קים לפקדות התובעת עד לחודש נובמבר. ת. חשבתי
 28 באותו רגע שאם לא אמצא זכיון, אני אשלם את דמי השכירות". מה יותר מתשובתה זו של הנתבעת 2,
 29 כדי שאגיע למסקנה שמואחר ולא נמצא בסופו של דבר זכיון חלופי, ולא שוכר חלופי, על הנתבעת 1
 30 לשלם את מלוא דמי השכירות בגין התקופה נשוא התביעה, שבה התזיקה במושכר והפעילה בו את
 31 בית הקפה, כולל בגין התקופה שעד תם תקופת השכירות החוזית.
 32
 33 טרזניות הנתבעות על אי מימוש הערבות הבנקאית של הזכיון, אינן משנות דבר וגם אינן ראויות
 34 לגופן. מדובר בערבות שניתנה על סכום השווה לחודשיים דמי שכירות (כך אני מסיק מהוראות
 35 ההסכם סעיף 17.4 ומשלא הוצג עותק של הערבות על ידי מי מהצדדים ולא נטען כי הערבות ניתנה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 10-12-25638 דלק מתחמים קמעונאים בע"מ נ' אופק ל.ש. יזמות בע"מ ואח'

1 על סכום גבוה יותר). הוכח לפני בעדותה של הנתבעת 2 (עמ' 28 ש' 9-16), כי הנתבעת 1 העבירה שני
2 תשלומים לאחר שהזכין עזב את המושכר ולאחר שאחת מהמחאותיו חזרו. הוכח אפוא כי סולק
3 החוב של הזכין לגבי תקופת שהותו במושכר (עד פברואר 2009) ואין מחלוקת כי גם חודש מרץ
4 2009 שולם על ידי הנתבעת 1 וכי החוב החל להצטבר רק מחודש אפריל 2009 כולל. בנסיבות אלה,
5 לא היה כל מקום לבקש את מימוש העברות הבנקאית של הזכין, כאשר כל החוב בגין תקופת
6 שהותו במושכר כבר שולם.

7
8 הנה כי כן, האמון שאני רוחש לעדותה של הגב' אלבו, ההתאמה של גרסת התובעת להתנהלות
9 סבירה והגיונית גם מבחינה כלכלית, של שני הצדדים, וחוסר האמון שאני נוטן לעדות הנתבעות
10 ולגרסתן הכבושה והסתורה, מביאים כולם למסקנה הברורה, שיש לחייב את הנתבעת 1 לשלם את
11 מלוא דמי השכירות, ומשלא הובא ע"י הנתבעת 1 חישוב אלטרנטיבי לחישוב שערכה התובעת, יש
12 לפסוק כנגד הנתבעת 1 את מלוא סכום התביעה.

13
14 כאן המקום לציין למעלה מן הדרוש, כי לפי סעיף 8.8 להסכם השכירות, היה על הנתבעת 1 לשלם
15 דמי שכירות עד תם תקופת השכירות, גם אם לא עשתה שימוש בפועל במושכר. הוכח לפני בעדותה
16 של הגב' אלבו (נס' 20 לתצהיר העדות) שלא נסתרה, כי הנתבעת 1 עזבה את המושכר בחודש נובמבר
17 2010 ללא הודעה מוקדמת ובכל מקרה מבלי שפטרה אותה התובעת מתשלום דמי השכירות עד תם
18 תקופת השכירות החוזית. הנתבעת 1 ממילא לא העלתה טענה של חובת הקטנת נזק לגבי התקופה
19 שלאחר פינוי המושכר וגם לא הוכיחה כי התובעת לא עמדה בחובה זו, כך שאין מנוס מלחייב את
20 הנתבעת 1 לשלם את מלוא דמי השכירות עד תם תקופת השכירות החוזית, גם אם הנתבעת 1 עזבה
21 את המושכר בחודש נובמבר 2010. יצוין כי לפי הגב' אלבו, המושכר לא הושכר מאז ועד היום (עמ'
22 25, ש' 16 – 17).

הערבויות האישיות של נתבעות 2 ו-3

23
24
25 המחלוקת שבין הצדדים לגבי שאלת הערבות האישית של הנתבעות 2 ו-3, נובעת מכך שמצד אחד,
26 בגוף הסכם השכירות (סעיף 17.4) נרשם במפורש כי הנתבעת 1 תחתים בשולי ההסכם את הנתבעות
27 2 ו-3 כערבות באופן אישי לכלל התחייבויות הנתבעת 1 לפי ההסכם, תוך כך ששמותיהן ותעודות
28 הזהות של הנתבעות הנ"ל נרשמו בסעיף הנ"ל ופרטים אלה אף נמסרו בהודעת מייל ששלחה
29 הנתבעת 2 אל עו"ד אריה בנימין שטיפל בזמנו בהסכם השכירות מטעם התובעת.

30
31
32 מצד שני, מסתבר שהגם שהוכן נספח להסכם, שכותרתו "כתב ערבות", והגם שמסמך זה היה חלק
33 ממסמכי ההסכם ואף נחתם ע"י התובעת והנתבעת 1 במעמד חתימת הסכם השכירות, פרטי
34 הערבים לא מולאו בכתב הערבות, במקום המיועד לכך וגם לא ניתן למצוא בכתב הערבות חתימת



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 25638-12-10 דלק מתחמים קמעונאים בע"מ נ' אופק ל.ש. יזמות בע"מ ואח'

- 1 ערבות של הנתבעות 2 ו-3, אלא אך ורק כאמור, חותמות של התובעת והנתבעת 1, עם חתימה בציין,
2 אשר הוטבעו באותם הקווים שהיו מיועדים, בשולי כתב הערבות, לכלול את חתימת הערבים.
3
4 בקליפת האגוז יצוין כי התובעת טוענת, בין היתר, בנקודה זו, כי פרטי הערבים לא מולאו וחתימות
5 הערבות לא נחתמו, אך ורק מתוך טעות ומשלא נוכחו עורכי הדין של הצדדים במעמד החתימה, ולא
6 עקב כך שהוחלט לפטור את הנתבעות 2 ו-3 מערבותן. הנתבעות 2 ו-3 טוענות מנגד כי סוכם עם
7 התובעת כי הן לא יחתמו על ערבות אישית, וכי כל הביטחונות יילקחו מהזכין המיועד.
8
9 לאחר שעיינתי, ושבת יועינתי, בחומר הראיות שלפני, והתרשמתי מטענות הצדדים, הגעתי למסקנה
10 שגרסת התובעת עדיפה גם כאן, וכי יש לראות בנתבעות 2 ו-3 כמי שגמרו בדעתן לערוב אישית
11 להתחייבויות הנתבעת 1, וכי ההסבר לאי חתימת נספח הערבות על ידן נעוץ בהסבר שסיפקה
12 התובעת.
13
14 גם כאן, הציגו הנתבעות גרסאות סותרות. בכתב ההגנה, טענו הנתבעות כי אמנם הייתה דרישה
15 לחתימת הנתבעת 2 על ערבות אישית, ובצירוף ערב נוסף. עם זאת, במקביל לניהול המו"מ עם
16 התובעת, "נתקשרה הנתבעת 1 עם זכין לצורך הפעלת בית הקפה במושכר אשר בבעלות התובעת, והכל
17 כמובן בהנחה שאכן ייחתם הסכם שכירות" (סעיף 9 לכתב ההגנה). מיד עם התקשרות הנתבעת 1 עם
18 אותו זכין הודיעה הנתבעת 2 לתובעת "כי הזכין הוא אשר יפעיל את בית הקפה וייכנס בנעליה בכל
19 הקשור לחתימת וקיום ההסכם, ואילו התובעת לא הביעה כל התנגדות מצידה" (ראה סעיף 10 לכתב
20 ההגנה). ברם, כך טוענות הנתבעות, לאור העובדה כי לתובעת לא הייתה היכרות קודמת עם הזכין,
21 הסכמתה לכניסתו למושכר הייתה בכפוף לכך שהנתבעת 1 תחתום על הסכם השכירות (ס' 11 לכתב
22 ההגנה). לפיכך, הנתבעת 1 הסכימה לכך והתובעת מצידה ויתרה על ערבותן האישית של הנתבעות 2
23 ו-3 (ס' 12 לכתב ההגנה).
24
25 עיון מדוקדק בטענות ההגנה האמורות מעלה, אפוא, כי לפי גרסה זו, בטרם חתימת הסכם השכירות
26 עם התובעת, כבר נקשר הסכם עם הזכין, ובהתאם לכך אף הודיעה הנתבעת 2 לתובעת כי הזכין
27 יחתום הוא, על הסכם השכירות מול התובעת, וכלשון כתב ההגנה: "...ייכנס בנעליה בכל הקשור
28 לחתימת וקיום ההסכם..." (ההדגשות שלי - ד.).
29
30 מנגד, בתצהירי העדות של הנתבעות הוצגה גרסה אחרת. לפי גרסה זו, וגם לפי עדות הנתבעות לפני,
31 הרי שבעת חתימת הסכם השכירות עם התובעת, טרם נחתם ההסכם עם הזכין, אם כי המו"מ היה
32 מתקדם (ראה ס' 11 לתצהיר העדות של נתבעת 2 וראה חקירת הנתבעת 2, בעמ' 27 ש' 3-5). כך גם
33 לפי עדות הנתבעת 3, שציננה כי הייתה טיוטה של הסכם אולם הזכין נסע לחו"ל וההסכם טרם
34 נחתם (עמ' 34 ש' 10-16). עוד לפי הגרסה בתצהירי העדות, שמות הנתבעות נמסרו לצרכי הערבות
35 מאחר ובשלב זה טרם נחתם הסכם עם הזכין (ראה סעיף 8 לתצהיר הנתבעת 2).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 25638-12-10 דלק מתחמים קמעונאים בע"מ נ' אופק ל.ש. יזמות בע"מ ואח'

- 1
 2 הנה כי כן, בעוד אשר לפי גרסת כתב ההגנה, בעת ניהול המו"מ עם התובעת ובוודאי בעת חתימת
 3 הסכם השכירות עמה, כבר "נתקשה" הנתבעת 1 עם הזכיון, הרי שבתצהיר הנתבעת 2 מדובר
 4 במו"מ בלבד (ראה סעיף 11 לתצהיר העדות). כמו כן, בעוד אשר לפי גרסת כתב ההגנה הכוונה
 5 הייתה כי הזכיון יחתום הוא על הסכם השכירות עם התובעת, הנה מתצהיר העדות, עולה כי עם
 6 ההתקשרות מול הזכיון הודע לתובעת כי עליה להסדיר מול הזכיון "את מלא הנדרש, לדבות
 7 ערבות, שקים וכו'..." (סי' 12 לתצהיר הנתבעת 2), ומבלי שהנתבעות מציינות בתצהיר זה מתי נחתם
 8 ההסכם עם הזכיון, עובדה שאיננה ידועה עד לרגע זה, באשר הנתבעות, אשר לחן הנגישות למידע זה,
 9 לא הביאו בפני בית המשפט את עותק ההסכם עם הזכיון.
 10
 11 מיותר לציין כי ההסבר של הנתבעות לגבי הדין ודברים שהתנהל לגבי הערבות האישית, הינו קריטי,
 12 שכן, הגם שכתב הערבות לא נחתם על ידן, אין מחלוקת כי ההסכם עצמו כולל בתוכו הוראה
 13 מפורשת בדבר היותן ערבות אישית להסכם וגם אין מחלוקת, כעולה מעדויות הנתבעות לפני, כי
 14 שתימן היו מעורבות במו"מ המסחרי וגם עיינו בטיטות ההסכמים בטרם החתימה (ראה עמ' 26 ש'
 15 18-29, עמ' 32 ש' 1-4), וידעו על כך, על אותו סעיף 17.4 להסכם, הקובע כי הן ערבות להסכם, סעיף
 16 שלפי עדותו של עו"ד בנימין, היה קיים בכל הטיטות ומעולם גם לא זכה להערה מצד הנתבעות (עמ'
 17 10, ש' 2).
 18
 19 הקושי מתגבר על רקע הודעת הדואר האלקטרוני ששלחה הנתבעת 2 אל עו"ד בנימין, כאשר בהודעה
 20 זו שולחת הנתבעת 2 את הפרטים שלה ואת פרטי הנתבעת 3, תחת הכותרת של "פרטי הערבים"
 21 (ראה נספח ד' לתצהיר הגב' אלבו). הודאת דואר זו, אשר שלחה הנתבעת 2, מעידה על כוונה
 22 מפורשת וברורה של הנתבעות 2 ו-3 להיות ערבות להתחייבויות הנתבעת 1 בהסכם. יצוין במאמר
 23 מוסגר כי הטענה שלפיה מייל זה נשלח זמן רב לפני החתימה (26.6.08 לעומת 30.7.08) וכי ההסכמות
 24 לגבי מתן הערבות שונו לאחר משלוח המייל ובטרם החתימה, דינה להידחות, כפי שעוד יפורט
 25 בהמשך פסק הדין. מכל מקום, כל סתירה בגרסת הנתבעות לגבי ההתנהלות ביחס לערבות האישית
 26 קודם לחתימת ההסכם, פועלת לרעתן ועל רקע הסתירה בין גרסת כתב ההגנה ולבין גרסת תצהירי
 27 העדות, קיים קושי רב לתת אמון בגרסה כלשהי של הנתבעות.
 28
 29 כאן המקום להדגיש כי בכל הנוגע לערבות האישית נשוא התביעה, לא קיימת דרישת כתב, ולמעשה
 30 גם אין מניעה לכך שערבות כאמור תינתן בעל פה (ראה ד"ר רוי בר-כהן, "ערבות" מהדורה 2006,
 31 תשס"ו, בעמ' 92-93). בנסיבות אלה, וכאשר גוף ההסכם, שעליו אף חתמה הנתבעת 2 (גם אם
 32 כבעלת זכות חתימה מטעם הנתבעת 1), כולל הוראה מפורשת שלפיה הנתבעות 2 ו-3 יחתמו על
 33 ערבות אישית, נשאלת השאלה מדוע סעיף זה נותר על כנו, ככל שאכן הצדדים הסכימו לפטור את
 34 הנתבעות 2 ו-3 מהתחייבותן לערוב אישית להתחייבויות הנתבעת 1, לפי הסכם השכירות. כאשר



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 10-12-25638 דלק מתחמים קמעונאים בע"מ נ' אופק ל.ש. יזמות בע"מ ואח'

1 הנתבעות נחקרו בנקודה זו, לא ניתן כל הסבר על ידן, כיצד נותר הסעיף הנ"ל על כנו ומדוע הוא לא
2 נמחק מן ההסכם (ראה עמ' 26 ש' 29-28, עמ' 30 ש' 17-16, עמ' 32 ש' 26-23).

3

4 ער אני לעדותה של הגב' אלבו לפני בקדם המשפט של יום 3.5.11, שלפיה היא אינה זוכרת אם דובר
5 עם הנתבעות על מתן ערבות אישית, אם לאו (עמ' 2, שורות 2, 8 ו-9). יחד עם זאת, אין בעדות זו כדי
6 לכרסם בצורה משמעותית מהמשקל הראיתי הממשי שאני מייחס לכל שאר הראיות (שחלקן כבר
7 הוזכר לעיל), התומכות בכך שהייתה גמירות דעת בין הצדדים לערבות אישית של הנתבעות 2 ו-3.

8

9 הוכח לפני וגם אין מחלוקת כי עו"ד אריה בנימין הכין את הסכם השכירות, וניהל את המו"מ על
10 הוראותיו, הן מול הנתבעות בעצמן, והן מול עו"ד קרני מור, שייצג את הנתבעות בזמנו וכל זאת
11 כעולה מעדותו של עו"ד בנימין (ראה עמ' 9 ש' 21-16), שהייתה אמינה עלי ביותר, וכן כעולה
12 מעדויות הנתבעות בעצמן, שהעידו בעניין זה (ראה עמ' 26 ש' 19-7). מכאן, שגם אם אכן לא הוחלפו
13 דין ודברים בין הנתבעות ולבין הגב' אלבו, בנושא של הערבות האישית, הרי שאין ספק שהדבר עלה
14 במסגרת המו"מ המשפטי, על תווה השכירות, והביטוי המובהק לכך הוא סעיף 17.4 להסכם.

15

16 עו"ד בנימין לא אישר את גרסת הנתבעות בדבר הפטור שניתן להן, לטענתן, מחתימה על הערבות
17 האישית (ראה עמ' 9 ש' 24-22, עמ' 10 ש' 6-1). עו"ד בנימין לא היה נוכח בעת החתימה על הסכם
18 השכירות (ראה עדותו בעמ' 10 ש' 24-21). הנתבעת 2 חזרה בה מגרסתה בעניין הימצאותו של עו"ד
19 בנימין במעמד החתימה וזאת על רקע עדותו של עו"ד בנימין (ראה עמ' 26 ש' 17-14 לעדותה).

20

21 אין בידי לקבל את טענת הנתבעות, שלפיה עם מנכ"ל התובעת, מר יפתח הרחול, סוכם שהזכיין ייתן
22 את הערבויות וכי אי הבאתו לעדות פועל לרעת התובעת. בהקשר זה, יושם לב כי בכתב ההגנה לא
23 ניתן למצוא טענה עובדתית שנוקבת בשמו של מנכ"ל התובעת כמי שפטר את הנתבעות מערבותן.
24 בכל מקום שניתנה בכתב ההגנה התייחסות מטעם הנתבעות לנושא זה, עשו הנתבעות שימוש במילה
25 "התובעת" ונמנעו מלנקוב בשמו של מנכ"ל התובעת בהקשר זה, או מלנקוב בשמה של הגב' אלבו
26 (ראה סעיפים 7-12 לכתב ההגנה ובפרט סעיף 12 לכתב זה). הנתבעות גם לא ציינו, לא בכתב ההגנה
27 ולא בתצהירי העדות, מתי בדיוק (תאריך) התובעת פטרה אותן מהערבות (באיוה נסיבות הדבר
28 סוכם (טלפון), פגישה והיכן).

29

30 יתרה מכך, בסעיפים 7 ו-8 לתצהיר הנתבעת 2, הועלתה גרסה נוגדת לחלוטין, שלפיה מעולם לא
31 דובר עם הגב' אלבו או עם מנכ"ל התובעת על נושא של ערבות אישית, וכי השלב היחיד בו דובר על
32 כך היה בפניית עו"ד של התובעת (עו"ד בנימין שהעיד לפני) אל הנתבעת 2 (7. המו"מ התנהל אל מול
33 גב' עלוזה אלבו ומר יפתח הרחול מטעם התובעת, ואלה מעולם לא דיברו איתנו על כך שנדרש לחתום על
34 כתב ערבות אישית להתחייבויות החברה ו/או זכיון. 8. למיטב זכרוני, השלב היחיד בו דובר על סוג של
35 ערבות היה בפניית עו"ד של התובעת שביקש ממני את שם הזכיין אולם מאחר ובשלב זה טרם נחתם הסכם
36 עם זכיון ספציפי, מסרתי את שמנו עד לבניית זכיון למושכר..."). בנסיבות אלה, אי הבאת מנכ"ל



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 10-12-25638 דלק מתחמים קמעונאים בע"מ נ' אופק ל.ש. יזמות בע"מ ואח'

- 1 התובעת לעדות לא יכולה ממילא לפעול לרעת התובעת. יש לציין באותה נשימה, כי גם הנתבעות
2 נמנעו מלזמן את העד, למרות שלפי טענתן עד זה יכול לתמוך בגרסתן.
3
- 4 זאת ועוד: לרעת הנתבעות פועלת העובדה כי הן לא מצאו לנכון לזמן לעדות את בא כוחן שטיפל
5 בזמנו בהסכם השכירות, עו"ד קרני מור, ושיכול היה לכאורה לתמוך בגרסתן, בכל הנוגע לפטור
6 שניתן מערבות. הדעת נותנת, כי אם סוכם שהנתבעות לא תחתומנה על ערבות אישית, על רקע
7 כניסתו של הזכייך המיועד למושכר, היו הנתבעות 2 ו-3 מיידעות את בא כוחן על כך, והיה האחרון
8 דורש מעו"ד בנימין לשנות או לבטל את סעיף 17.4 להסכם, כמו גם דורש את ביטולו של נספח
9 הערבות האישית.
- 10
- 11 אם לא די בכל האמור לעיל, גם ההיגיון הכלכלי של העסקה, אשר צרך לשמש כאחד מכללי
12 הפרשנות במקרה הנוכחי, תומך בגרסת התובעת. אין מחלוקת כי במועד חתימת הסכם השכירות,
13 טרם נחתם הסכם הזכיינות בין הנתבעת 1 ולבין הזכייך. גם אין מחלוקת כי בהתאם לכך, לא הייתה
14 כל התחייבות ולו עקיפה של הזכייך כלפי התובעת. בנסיבות אלה, אין כל היגיון כלכלי לכך
15 שהתובעת תוותר מראש על ערבותן האישית של הנתבעות 2 ו-3, בטרם קיימת התחייבות משפטית
16 ברורה של גורם אחר, למתן ביטחונות במקום הנתבעת 1.
- 17
- 18 גם אין מחלוקת כי לפי הסכם השכירות עצמו (סעיף 10.3), נקבע כי גם אם הפעלת המושכר תימסר
19 לזכייך, הנתבעת 1 תמשיך להיות מחויבת ביחד ולתוד עמו, בכל ההתחייבויות לפי הסכם השכירות.
20 גם סעיף זה סותר את גרסת הנתבעות בדבר הפטור מהערבות האישית ויש ממש בטענת ב"כ
21 התובעת כי מדובר בטענה בע"פ כנגד מסמך בכתב, שאין לאפשר אותה (ראה י. קדמי, "על הראיות-
22 הפן האזרחי" (הוצאת דיונון), תשמ"ט-1979, בעמ' 71).
- 23
- 24 זאת ועוד, גם אם יש לקבל את גרסת הנתבעות, שלפיה התובעת הסכימה, גם בנסיבות אלה, לקבל
25 מאת הזכייך ישירות את הביטחונות (ערבות בנקאית, שטר חוב, המחאות מראש וערבות אישית),
26 אין זה מתקבל על הדעת כי במועד חתימת הסכם השכירות הייתה כוונה או הסכמה לשחרר את
27 הנתבעת 1 ממתן הביטחונות הנ"ל, ואת הנתבעות 2 ו-3 מחתימת ערבות אישית, כאשר עדיין אין
28 חתימה עם זכייך כלשהו, ולכל היותר קיים מו"מ מתקדם עמו, כפי שאישרה הנתבעת 2 בחקירתה
29 (עמ' 27 ש' 3-5).
- 30
- 31 טוענות הנתבעות כי הצדדים שינו בהתנהגות את הוראות ההסכם וכי הראיה לכך, הינה העובדה
32 שהתובעת לא עמדה במעמד חתימת ההסכם על קבלת ערבות בנקאית, שטר חוב והמחאות מראש
33 מאת הנתבעת 1 ואף קיבלה בסופו של דבר ערבות בנקאית והמחאות מאת הזכייך. בהתאם לכך,
34 טוענות הנתבעות, הוסכם גם על מתן ערבויות אישיות על ידי הזכייך.
35



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 25638-12-10 דלק מתחמים קמעונאים בע"מ נ' אופק ל.ש. יזמות בע"מ ואח'

- 1 אין בידי לקבל טענה זו. אמנם, הוכח לפני כי הערבות הבנקאית נמסרה על ידי הזכייין, כמו גם
2 ההמחאות. יחד עם זאת, אין כל ראייה לכך שהתובעת הסכימה לפטור את הנתבעות מערבותן
3 האישית ויתרה מכך, כפי שכבר קבעתי לעיל, הסיבה היחידה לאי החתימה על נספח הערבות הייתה
4 חוסר תשומת לב של נציגי התובעת והעדרם של עורכי דין בפגישת החתימה. מסקנה זו מתחזקת גם
5 על רקע קיומן של חתימות התובעת והנתבעת 1 (חותמות וחתימות בצידן) במקום המיועד לחתימת
6 הערבים. משמע – במועד חתימת הסכם השכירות הייתה גמירות דעת מצד הנתבעות 2 ו-3 והתובעת
7 למתן ערבות אישית של הנתבעות 2 ו-3 אשר נוצרה וקמה באותו מועד, וזאת גם אם בהיסח הדעת
8 לא נחתם כתב הערבות על ידן.
9
- 10 אין בידי גם לקבל את התזה שלפיה יש לראות בתובעת כמי שהסכימה לאחר חתימת ההסכם לפטור
11 את הנתבעות מערבותן וזאת על רקע קבלת הביטחונות מאת הזכייין. לא די בעצם העובדה שהתובעת
12 הסכימה לקבל מאת הזכייין ישירות את הערבות הבנקאית ואת ההמחאות, כדי שאגיע למסקנה כי
13 הוחלט לפטור את הנתבעות 2 ו-3 מערבותן.
14
- 15 יש לזכור כי באותה עת שקיבלה התובעת את הערבות ואת ההמחאות מאת הזכייין, היה בידיה
16 הסכם שכירות תתום על ידי הנתבעת 1, עם התחייבות לתשלום דמי השכירות ובאותה עת גם הייתה
17 התובעת בטוחה כי יש בידיה ערבות אישית של הנתבעות 2 ו-3 (ראה עדותה של הגב' אלבו שהעידה
18 כי לראשונה נודע לה על אי חתימת הנתבעות 2 ו-3 על נספח הערבות עם הגשת התביעה, עמ' 18 ש'
19 27-24; עדותה עולה בקנה אחד עם עדותו של עו"ד בנימין, עמ' 15 ש' 4-1, 27-22, שלא יכול היה
20 לאשר כי משרדו קיבל תזרה עותק חתום של הסכם השכירות או כי משרדו בדק כי ההסכם על
21 נספחיו מולא כדבעי).
22
- 23 אין כל סיבה שבנסיבות אלה ולכל הפחות מבלי שמועברות ערבויות אישיות חלופיות של הזכייין, כי
24 התובעת תסכים לוותר על הערבויות האישיות של הנתבעות 2 ו-3. עובדה זו מתחזקת על רקע
25 העובדה שהערבות הבנקאית ניתנת ממילא על ידי בנק ובמובן זה, מתן הערבות הבנקאית על ידי
26 הזכייין לא הייתה אמורה לשנות או לפגוע בתובעת. הוא הדין לגבי ההמחאות, כאשר ממילא יש
27 לתובעת התחייבות מקבילה של הנתבעת 1 בהסכם השכירות לתשלום דמי השכירות ככל שהמחאות
28 הזכייין יחזרו.
29
- 30 לא כך לגבי הערבות האישית. מתן פטור לנתבעות 2 ו-3 מערבותן האישית ללא קבלת ערבויות
31 חלופיות מטעם הזכייין, היו מותירות את התובעת ללא ערבות אישית כלשהי להסכם. זאת ועוד:
32 שעה שלפי הוראות ההסכם (ס' 17.1), הערבות הבנקאית הייתה אמורה לחיות על סכום השווה לשני
33 חודשי שכירות בלבד ושעה שהביטחון הנוסף להסכם היה שטר חוב, שמשקלו לא רב בהרבה
34 מהתחייבות חוזית של הנתבעת 1 לפי ההסכם, יש לראות דווקא בערבויות האישיות, כבעלות משקל



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 10-12-25638 דלק מתחמים קמעונאים בע"מ נ' אופק ל.ש. יזמות בע"מ ואח'

- 1 מהותי מבין כל הביטחונות שנקבעו בהסכם וגם מסיבה זו, אין הדעת נותנת כי התובעת תסכים
2 לוותר עליהן.
- 3
- 4 למען הסר ספק, כל האמור לעיל בפרק הערבויות האישייות של פסק הדין, חל באותה מידה לגבי
5 הנתבעת 3. הטענה שלפיה יש לדחות את התביעה כנגדה, אך בשל העובדה שהיא אינה בעלת מניות
6 או מנהלת בנתבעת 1 דינה להידחות. הוכח לפני בעדות הנתבעות 2 ו-3 עצמן (עמ' 27 ש' 19-26 ובעמ'
7 31 ש' 28-29, עמ' 34 ש' 1-3), כי חרף הרישום ברשם החברות של הנתבעת 1 על שם הנתבעת 2 בלבד
8 כבעלת מניות ומנהלת, בפועל, לנתבעת 3 מחצית הזכויות בנתבעת 1 וכי זו נוהלה למעשה במשותף
9 על ידי שתי הנתבעות, אשר היו שותפות עסקיות בחלקים שווים הן בנתבעת 1 והן בחברה הנוספת
10 שהוקמה על שם הנתבעת 3 (אפיקים ארמור בע"מ). הנתבעת 2 גם הסבירה כי הסיבה לרישום על
11 שמה בלבד של הנתבעת 1, נבעה מהליכי גירושין של הנתבעת 3 (בעמ' 27 ש' 18-10).
- 12
- 13 גם הטענה שלפיה הנתבעת 3 לא ידעה או לא הסכימה להודעת המייל של הנתבעת 2 מיום 26.08
14 אל עו"ד בנימין ואשר בה נכללו גם פרטי הנתבעת 3 כערבה אישית יחד עם הנתבעת 2, דינה להידחות
15 מכל וכל. טענה זו אינה מופיעה בכתב החגנה וגם לא בתצהיר העדות של הנתבעת 3 והועלתה
16 לראשונה רק במהלך חקירתה הנגדית של הנתבעת 3 (ראה עמ' 33 ש' 16-25). מדובר, אם כן, בעדות
17 כבושה שיש לתת לה משקל מועט רק בשל כך. גם הנתבעת 2 לא הצהירה על כך אלא להפך, לפי
18 גרסתה ניתן להבין שפעלה גם בשם הנתבעת 3 ועל דעתה.
- 19
- 20 ממילא איני יכול לתת אמון בגרסה זו וזאת לא רק על רקע הסתירות בגרסאות הנתבעות בתיק זה
21 כפי שכבר צוין ופורט בפסק הדין, אלא גם בשל העדות של הנתבעות עצמן, בדבר השותפות האמיצה
22 ביניהן וחברותן מזה שנים (ראה עדות הנתבעת 2 בעמ' 27 ש' 15-18). בנסיבות אלה, אין זה מתקבל
23 על הדעת כי הנתבעת 2 תמסור את שמה של הנתבעת 3 כערבה ללא רשותה וגם אין היגיון כי רק
24 אחת מהן תחתום על ערבות, כאשר הדרישה של התובעת הייתה לשני ערבים ושעה שהנתבעות הן
25 כאמור שותפות שוות בנתבעת 1. אין ספק בעיני כי הודעת המייל נשלחה, אפוא, על דעתה
26 ובהסכמתה של הנתבעת 3 וכאשר הנתבעת 2 פועלת כשלוחה של הנתבעת 3 לעניין זה.
- 27
- 28 על רקע כל האמור לעיל, אני קובע כי הערבות האישית של הנתבעות 2 ו-3 ניתנה גם ניתנה במועד
29 חתימת ההסכם, התובעת לא פטרה את הנתבעות 2 ו-3 מערבותן, לא לפני חתימת ההסכם וגם לא
30 לאחר מכן והעדר החתימות, שמקורו בהיסח הדעת, אינו גורע מכך.
- 31
- 32 בנסיבות אלה, אין צורך לדון בטענות התובעת הקשורות לחברת אפיקים ארמור בע"מ וממילא, גם
33 אם קיימת עילה נפרדת בשל טענות אלה, לא מצאתי כי הוכח לפני הברות נכסים כלשהי מהנתבעת
34 1 לחברה האמורה.
- 35



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 10-12-25638 דלק מתחמים קמעונאים בע"מ נ' אופק ל.ש. יזמות בע"מ ואח'

סוף דבר

1
2
3
4
5
6
7
8
9

אשר על כן, הנתבעות תשלמנה ביחד ולחוד לתובעת את סכום התביעה, בסך 352,743 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הגשת התביעה ועד לתשלום בפועל, את הוצאות המשפט בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הוצאתן ועד לתשלום בפועל וכן שכר טרחת עו"ד ריאלי וסביר, בסך של 30,000 ₪. כל הסכומים ישולמו תוך 30 יום מהמצאת פסק הדין לנתבעות.

ניתן היום, כ"ד כסלו תשע"ב, 20 דצמבר 2011, בלשכתי.

10 יאיר דלוגין, שופט
11
12
13
14
15