

בתי המשפט

א 057094/06		בית משפט השלום תל אביב-יפו	
בתיק עיקרי:			
א 057094/06			
תאריך: 01/03/2009		כב' השופטת חנה ינון	בפני:

בעניין: **האחים קרטין והשקעות בנכסים בע"מ**

התובעת ע"י ב"כ עו"ד מאיר כהן

נ ג ד

פרוטאזן אשדוד (1968) בע"מ

הנתבעת ע"י ב"כ עו"ד יצחק גולדשטיין

התובעת שכנגד

נ ג ד

1. **האחים קרטין והשקעות בנכסים בע"מ**

2. **קרטין שמואל**

הנתבעים שכנגד עו"ד מאיר כהן ע"י ב"כ

פסק דין

1. זוהי תובענה על סך של 2,333,580 ₪ שעניינה דרישה לתשלום פיצוי בגין הפרת הסכם שכירות בין הצדדים.

רקע עובדתי

2. התובעת הינה חברת השקעות העוסקת בהשקעות בנדל"ן, ביזמות ובהשכרת מבנים.

3. הנתבעת הינה הבעלים של קרקע בשטח של 8,500 מ"ר באזור התעשייה הצפוני של העיר אשדוד, עליה בנויים מבנה תעשייתי, מבנה משרדים ומספר סככות.

(להלן: "הנכס").

4. הצדדים חתמו על הסכם לפיו התובעת תשכור מן הנתבעת את הנכס, תשכירו בשכירות משנה בתמורה לדמי שכירות, והשתיים תתחלקנה ביניהן ברווחים.

(להלן: "ההסכם"; ראה: נספח א' לת/1).

5. לטענת התובעת, הוסכם בין הצדדים כי הנתבעת תהא אחראית לביצוע תיקונים בנכס על פי דרישת שוכר המשנה הסופי שיתקשר עם התובעת, שכן ברור היה כי לא ניתן יהא להשכירו במצבו דאז.

6. לגרסתה, הפרה הנתבעת את הסכם השכירות ולא ביצעה את התיקונים כפי שהתחייבה, ועל כן, עליה לפצותה בגין נזקיה.

7. מנגד, טוענת הנתבעת כי התובעת היא זו שנטלה על עצמה לבצע את התיקונים הנדרשים בנכס ולא הובטח לה כי הנתבעת, או מי מטעמה, יבצעו את התיקונים, לרבות חברת F.B.S., אש הינה השוכרת הקודמת של הנכס.

8. כן הגישה הנתבעת תביעה שכנגד כנגד התובעת ומנהלה, מר קרטיץ שמואל, למתן פסק דין הצהרתי על פיו החוזה בוטל על ידה כדין עקב הפרתו היסודית על ידי הנתבעים שכנגד, אשר נדחתה על ידי בהחלטתי מיום 19.3.08.

דיון

9. מטעם התובעת העיד מנהלה, **מר שמואל קרטין, בתצהירו ת/1** כי במהלך שנת 2002 נפגש עם בעלי המניות של הנתבעת, מר דב ברלה ועו"ד יצחק גולדשטיין באתר הנכס.
10. בביקור זה, התחוור לו כי יש לערוך תיקונים רבים בנכס על מנת שיהיה ראוי לשימוש לשכירות.
11. לגרסתו, הסביר לו נציג הנתבעת כי השוכרת הקודמת, חברת F.B.S, התחייבה להשיב את מצב הנכס למצב סביר וראוי לשימוש ועל כן היא תבצע את התיקונים הנדרשים בנכס.
12. לאור התחייבות זו, החל משא ומתן בין הצדדים אשר הבשיל לידי הסכם שכירות, בו נתחייבה הנתבעת **בסעיף 2.3** לו כדלקמן:
- “ המשכירים לא יידרשו לבצע, משך כל תקופת השכירות, תיקונים, שיפוצים ו/או שיפורים במושכר, למעט תיקונים שתבצע F.B.S. במסגרת תיקון המושכר, לפי דרישת הדייר הסופי. ”**
13. לגרסתו, בשלב המשא ומתן טרם ידוע היה מה יהיו דרישות שוכר המשנה הסופי של הנכס, ולכן לא נקבעו מראש מהם התיקונים אותם יש לבצע.
14. ביום 15.10.02 נחתם הסכם השכירות בין הצדדים לתקופה של חמש שנים עם אופציה להארכה לחמש שנים נוספות.

15. לדבריו, הנתבעת התנערה מביצוע התיקונים בנכס והתברר לו כי אין בידה התחייבות בכתב מאת חברת F.B.S. לביצוע התיקונים.
16. עוד העיד כי ביום 22.10.02 פנה הוא בכתב לבא כוח הנתבעת, עו"ד גולדשטיין, אשר ערך את ההסכם, וביקש ממנו לתאם פגישה בנכס לשם מסירת החזקה בו לתובעת ועריכת רשימת התיקונים.
- (ראה : נספח 5 לת/1).
17. במסגרת הפגישה נערכה רשימת התיקונים ונציגי הנתבעת הפנו אותו לחברת F.B.S. לשם ביצוע התיקונים. במקביל, החל במשא ומתן עם חברת "מיכלי טריפלס" לשכירת הנכס.
18. ביום 1.12.02 פנה לעו"ד גולדשטיין במכתב בו ביקש להזכיר לו כי על מרשתו, הנתבעת, לבצע את התיקונים. בתשובתו, השיב כי לנתבעת אין כל התחייבות לבצע תיקונים וחברת F.B.S. היא זו שעליה מוטלת האחריות לביצוע התיקונים.
19. יתרה מזאת, ביום 31.12.02 נערך ביקור בנכס בו התברר לו כי המקום מוזנח והרוס, משקופים ודלתות נעקרו, לוח חשמל נעקר, לאמור, מצבו היה גרוע יותר ממצב הנכס בעת החתימה על ההסכם.
20. עוד ציין הוא כי בעקבות סירוב הנתבעת לבצע תיקונים בנכס, כפי שהתחייבה, התעוררה מחלוקת בנוגע לתשלום דמי השכירות.
- (ראה : חלופת המכתבים בין הצדדים - נספחים 10-19 לת/1).

21. לגרסתו, ביטלה התובעת את ההסכם בהודעת ביטול ביום 15.10.03 לאור העובדה כי הנתבעת הטעתה אותה לסבור כי התיקונים יבוצעו על ידה, או על ידי מי מטעמה, ולאור חוסר תום ליבה של האחרונה.

(ראה : נספח 20 לת/1).

22. לדבריו, לאחר משלוח הודעת הביטול על ידי התובעת, חדלה הנתבעת לשלוח לה שוכרי משנה ובכך לא הקטינה את הנזק שנגרם לתובעת.

23. לאחר מאמצים, הצליחה התובעת להשכיר את הנכס בשכירות משנה לחברת "אמבט ליין" אך נאלצה לבצע את התיקונים על חשבונה. על כן, ביקשה התובעת לחזור בה מהודעת הביטול בכפוף לשמירה על זכויותיה לפיצוי בגין הנזקים שנגרמו לה.

(ראה : נספח 22 לת/1).

24. כמו כן, ביום 6.8.03, כעשרה חודשים לאחר החתימה על ההסכם, ביקרו בנכס פקחים מטעם הועדה לתכנון ולבנייה באשדוד ומסרו לתובעת מכתב התראה כי עליה לפנות שלוש סככות המהוות חלק מהנכס אשר נבנו בבנייה בלתי חוקית.

25. לגרסתו, לו היו יודעים כי הסככות נבנו ללא היתר, לא היו מתקשרים בעסקה, או לחילופין, דמי השכירות היו נמוכים מהמוסכם. במעשיהם אלו, הפכה הנתבעת למפרת חוק על לא כל עוול בכפה.

26. לעמדתו, מעשים אלו מהווים הפרת הסכם השכירות על פי **סעיפים 4 ו-6 לחוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971**, אשר לאורם יש לראות במעשי הנתבעת הפרתה של חובת הגילוי המוטלת עליה, ואף הטעיה.
27. כן העיד כי בעקבות מחדליה של הנתבעת הפסידה התובעת את החוזה עם חברת "אמבט לייץ" כשוכרת ועל כן סירבה התובעת לשלם לנתבעת את דמי השכירות.
28. הנתבעת הגישה כנגד התובעת שתי תביעות בסדר דין מקוצר לתשלום דמי שכירות, תביעות אשר התקבלו, וחייבו אותה לשלם את דמי השכירות לנתבעת.
29. עוד גורס הוא כי כתוצאה מהפרות הנתבעת נגרמו לתובעת נזקים בשל כך שנאלצה לשפץ ולבצע תיקונים בנכס על חשבונה על מנת להתאימו לדרישות השוכר הסופי.
30. לגרסתו, התיקונים הנדרשים הינם " **תיקונים שנועדו ליתן תשתית מינימלית לנכס המושכר בכדי שניתן יהיה להשכירו לשוכרי משנה באשר הם**".
- (ראה : סעיף 61 לת/1).
31. לעדותו, ניהלה התובעת משא ומתן עם חברת "מיכלי טריפקס" לשכירת הנכס, אך מאחר שלא בוצעו התיקונים בנכס, נסוגה חברה זו מלשכור את הנכס.
32. התובעת דורשת את השבת דמי השכירות אותם שילמה לנתבעת לתקופה בה הנכס לא הושכר לשוכרי משנה, שכן לא ניתן היה להשכירו ללא ביצוע התיקונים בנכס, וזאת בסך של 116,050 ₪.

33. כן דורשת היא תשלומי ארנונה בגין המושכר המתייחסים לתקופה בה הנכס טרם הושכר, בסך של 28,228 ₪.

34. עוד מבקשת היא סך של 440,088 ₪ בעבור תיקונים אותם נאלצה לבצע בעצמה לאחר שהנתבעת מיאנה לעשות כן.

35. בנוסף, דורשת היא פיצוי בגין הפרשי שכירות לסככות שנבנו בהיתר לעומת סככות שנבנו ללא היתר, לאמור, סך של \$ 120,000.

בסך הכל, דורשת התובעת פיצויים כדלקמן:

א. החזר הוצאות תיקונים שהוצאו בסך של 395,570.17 ₪ כולל מע"מ ובצרוף הפרשי הצמדה וריבית החל מיום 1.6.04 (ממוצע התקופה) עד ליום הגשת התביעה המסתכמים בסך של 453,204 ₪.

ב. הפסד בגין דמי השכירות ששולמו לנתבעת והפסד רווח בגין כל התקופה, בסך של 1,160,831 ₪ כולל מע"מ והפרשי הצמדה וריבית.

ג. החזר סכומי ארנונה ששולמו לעיריית אשדוד עד להשכרה מלאה בסך של 116,136.10 ₪, בצרוף הפרשי הצמדה וריבית מיום 14.9.05 עד למועד הגשת תביעה זו ובסך הכל 123,981 ₪.

ד. הפרשי שכר דירה בגין העדר היתרי בנייה בסך של \$12,000 בצירוף מע"מ, ששוויים ליום התביעה הינו 595,564 ₪.

לפיכך, סכום התביעה הכולל, לטיעונה, הינו 2,333,580 ₪.

(ראה : סעיף 74 לתצהיר ת/1).

36. מנגד, העידה הנתבעת, באמצעות מנהלה, מר יצחק גולדשטיין בתצהירו 9/נ כי טענות אלו הועלו בפני בית המשפט השלום בתל אביב בת.א 53236/03 ובת.א [57059/04](#) [פורסם בנבו], בפני כבוד השופטים צבי כספי ומשה סובל, ונדחו על ידם.

(ראה : נספחים א' ו- ב' לנ/9 וכן המוצג ת/3).

37. הנתבעת הגישה שתי תביעות כנגד התובעת בבית משפט השלום בתל אביב לאי תשלום דמי השכירות, והתובעת הגישה בקשות רשות להתגונן והעלתה טענות אלו, אולם השופטים דן דחו את בקשותיה ונתנו פסקי דין כנגד התובעת.

38. לגרסתה, במהלך המשא ומתן בין הצדדים הבהירה לתובעת כי אין בכוונתה לבצע תיקונים בנכס וכי היא משכירה אותו במצבו כפי שהיה באותה עת.

39. כן ברור היה לתובעת מצב הנכס בעת הרלוונטית וכן העובדה כי נדרשו תיקונים בטרם הכניסה לנכס, ועל כן הוסכם כי ישולמו דמי שכירות פחותים מאלו שהנתבעת היתה מקבלת משוכרים קודמים.

40. כמו כן, נמסר לתובעת כי חברת F.B.S., השוכרת הקודמת, בנתה בנכס בסיסי בטון לעגורן אותו התקינה, וכשעזבה הוחלט שלא לפרק אותם בשלב דאז שמא יוכלו לשמש כיסודות למבנה. הוחלט כי התובעת תודיע במועד מאוחר יותר, על פי דרישת השוכר הסופי, באם להסיר את בסיסי הבטון.

41. כן נמסר לתובעת כי ייתכן שחברת F.B.S. תסכים לבצע תיקונים במבנה המרכזי במידה שיתברר לה כי אלה נגרמו באשמתה, ותיקונים אלו יבוצעו על פי דרישת השוכר הסופי.

(ראה : נספח 33 לת/1).

42. לדידו, ההתחייבות היחידה של חברת F.B.S. כלפי הנתבעת, וכפועל יוצא, כלפי התובעת, הינה סילוק בסיסי הבטון מהנכס, וזו לא התחייבה לבצע תיקונים כלשהם בנכס, אלא אם יתברר כי הליקויים בנכס נוצרו באשמתה.

43. לגרסתו, הובהר בהסכם שנחתם בין הצדדים כי הנכס מושכר במצבו הנוכחי, קרי, "AS IS", וזאת לאחר שהתובעת הצהירה כי בדקה את מצבו הפיסי, התכנוני והמשפטי של הנכס ומצאה אותו מתאים לצרכיה ולמטרותיה.

44. כמו כן העיד כי בחוזה הודגש כי הנתבעת בעצמה לא תידרש לבצע, משך כל תקופת השכירות, תיקונים ושיפוצים בנכס, למעט תיקונים שתבצע חברת F.B.S. בהתאם לדרישת השוכר הסופי.

45. עוד גורס הוא כי התובעת במהלך המשא ומתן היתה ערה לאפשרות כי הנכס יעמוד ריק במשך תקופה מסוימת, עד אשר יושכר בשכירות משנה. אשר על כן, נקבע בהסכם מרווח זמן של חודשיים וחצי בין מועד חתימת חוזה השכירות לבין מועד תחילת השכירות, המאפשר לתובעת למצוא שוכר משנה ולבצע את התיקונים הנדרשים.

46. כן נקבע בסעיף 3.4 להסכם כי מתוספת דמי השכירות המגיעים לנתבעת, במידה שהנכס יושכר בסך העולה על \$10,000, יופחתו דמי השכירות שישולמו בגין התקופה שבה הנכס טרם הושכר לשוכרי משנה.
47. עוד העיד כי התובעת ומנהלה הפרו את ההסכם הפרות חוזרות ונשנות, ובין היתר, בכך שלא שילמו תשלום דמי שכירות במלואם ובמועד, בנו בנייה בלתי חוקית ללא אישור הנתבעת, השתמשו בו ללא היתר וללא רישיון עסק כדין, נמנעו מלדווח לעירייה על החזקתה בנכס, לא שילמו חובות לעיריית העיר אשדוד, הפרו החובה להמחות לנתבעת את זכויותיה כלפי שוכרי המשנה ושיגרו הודעת ביטול חוזה שלא כדין.
48. כן גורס הוא כי הללו דרשו מן הנתבעת לשלם לה סכומי עתק בגין התיקונים שביקשו לערוך בנכס, סכום השווה לדמי שכירות של חמש שנות שכירות.
49. לדידו, הנתבעת אינה צריכה לשאת בעלויות אלו שכן היה ידוע במועד החתימה על ההסכם כי הנכס נמכר כמות שהוא, ולאור העובדה שהתובעת הצהירה מפורשות כי בדקה את הנכס ומצאה אותו מתאים לצרכיה, אין עליה לשאת באלה.
50. כאמור, התובעת לא שילמה את דמי השכירות ועל כן הגישה הנתבעת שתי תביעות בבית משפט השלום בתל אביב, אשר התנהלו בפני כבוד השופטים צבי כספי ומשה סובל, בהן נדחו טענות התובעת דנן והיא אולצה לשאת בתשלום דמי השכירות.
51. לעדותו, הפרה התובעת את סעיפים 6.1 ו-6.2 להסכם, אשר זהו לשונם:
- 6.1" מוסכם בזה כי על מנת להתאים את הנכס לצרכי השוכרת, תהיה השוכרת רשאית לבצע שינויים פנימיים בנכס בהתאם לתוכניות שיוכנו על ידה ועל חשבונה ובתנאי**

שתוכניות אלו אושרו מראש ובכתב על ידי המשכירים. למען הסר ספק מודגש כי השוכרת תישא בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע השינויים והיה בלבד תהיה אחראית לשינויים שיבוצעו.

6.2 פרט לשינויים האמורים לעיל, לא תהיה השוכרת רשאית לעשות כל שינוי בנכס, אלא אם התקבלה הסכמת המשכירים, בכתב ומראש. "

(ההדגשה אינה במקור- ח.י.)

52. התובעת השכירה בשכירות משנה את החזית המזרחית של הנכס לחברת "שחר כימיקלים בע"מ" והתחייבה בפני האחרונה לבצע תיקונים שונים, כגון, סגירת חלק משטח החצר בפח "איסכורית" עד גדר השכן, התחברות נוספת לביוב, העמדת מכולה ופתיחת שער.

(ראה : נספח י" לנ/9).

53. לגרסתו, התובעת ביצעה עבודות אלו מבלי לקבל היתר בנייה כדין ועל כן התקבלה התראה ממחלקת הפיקוח של עיריית אשדוד על בניית סככות בגודל של 100 מ"ר + 220 מ"ר בחזית המזרחית של המגרש ללא היתר.

54. כמו כן, השכירה התובעת חלק מהנכס לחברת "אמבט ליין" וגם שם בוצעו עבודות ללא קבלת הסכמת הנתבעת, ואף הוגש כתב אישום כנגדה על בנייה ללא היתר ועל שימוש חורג בשטח של כ-200 מ"ר.

55. לגרסתו, הנתבעת אינה אחראית על תיקונים אלו שכן התובעת היא שביצעה את הבנייה הבלתי חוקית ברובה, ואת יתרתה ביצעה שוכרת המשנה- "חברת שחר כימיקלים".

56. סעיף 10.1 לחוזה קובע כדלקמן:

"... השוכרת מחויבת ואחראית כלפי המשכירים למילוי כל הוראות חוזה זה, ובכלל זה אחראית כי שוכר המשנה ימלא אף הוא אחר כל ההתחייבויות שבחוזה זה."

57. עוד גורס הוא כי ביום 14.11.06 הודיעה הנתבעת כי היא מבטלת את החוזה. במסגרת הודעת הביטול נדרשה התובעת, על פי סעיף 9.2 להסכם, לפנות את הנכס לאלתר וללא דיחוי, להרוס כל בנייה שנעשתה ללא הסכמת הנתבעת וללא קבלת היתר כדין ולהשיב לאחרונה את החזקה בנכס כשהוא פנוי וריק מכל מחזיק.

(ראה: נספח כ"ד לנ/9).

58. תצהיר זהה מסר מנהל נוסף של הנתבעת, מר דב ברלה, בתצהירו נ/10.

הכרעה

59. לאחר עייני בראיות הצדדים, בעדויותיהם ובחקירותיהם הנגדיות, מגיעה אנוכי לכלל מסקנה כי דין התביעה להידחות, מן הטעמים שיובאו להלן.

60. סלע המחלוקת בין הצדדים הינו פרשנות סעיף 2.3 להסכם: האם היה על הנתבעת לשאת בתשלום ההוצאות אותן הוציאה התובעת על מנת להתאים את הנכס לצרכי שוכר המשנה?

61. התובעת מבקשת בתביעתה השבת הכספים אותם הוציאה על מנת לשפץ את המבנים והסככות שעל גבי הנכס לקראת השכרתם לשוכרי המשנה.

62. כן מבקשת היא פיצוי בגין ההפסד שנגרם לה עקב סירובה של הנתבעת לשאת בהוצאות השיפוץ שנדרשו על ידי השוכרת הפוטנציאלית, "חברת מיכלי טריפלסקס", אשר קיימה משא ומתן עם התובעת לשכירת הנכס, אך עקב מחדלי הנתבעת לא הושכר לה הנכס בסופו של דבר.

63. **סעיף 2.3 להסכם** קובע כדלקמן:

" המשכירים לא יידרשו לבצע, משך כל תקופת השכירות, תיקונים, שיפוצים ו/או שיפורים במושכר, למעט תיקונים שתבצע F.B.S. במסגרת תיקון המושכר, לפי דרישת הדייר הסופי."

64. סבורתני, כי הפרשנות הנכונה של הסעיף, הינה כי הנתבעת התחייבה, לכל היותר, לבצע תיקונים שנועדו ליתן תשתית מינימלית לנכס על מנת שניתן יהיה להשכירו בשכירות משנה.

65. זו התכלית הכלכלית המסתברת אשר על פי נסיבות העניין יחדיו העניקו הצדדים להסכם, לאמור, המשכירים לא יידרשו לבצע משך כל תקופת השכירות תיקונים כלשהם, למעט תיקוני חברת F.B.S.

66. לעניין פרשנות חוזה לפי מטרתו הכלכלית המסתברת נקבע [בע"א 4628/93 מדינת ישראל נ' אפרופים שיכון ויזום \(1991\) בע"מ, פ"ד מ"ט\(2\), 265](#), כדלקמן:

"כאשר החוזה הוא בעל מטרה כלכלית, או מסחרית, נקבעת התכלית האובייקטיבית על פי "ההגיון הכלכלי" או "ההגיון המסחרי". התכלית האובייקטיבית נקבעת על פי שיקולים של סבירות... בגיבוש התכלית האובייקטיבית יש להתחשב ביעילות עסקית, וכיוצא

בהם שיקולים "כפי שצדדים הוגנים, המגינים על האינטרסים הטיפוסיים, מעצבים אותה... תכלית (הסופית) של החוזה מתגבשת על בסיס התכליות הסובייקטיביות ("אומד דעת הצדדים") והתכליות האובייקטיביות של החוזה. עם זאת, בהתנגשות ביניהם, יד התכלית הסובייקטיבית ("אומד דעת הצדדים") על העליונה. זהו, כפי שראינו, המסר המרכזי העולה מתוך הוראת סעיף 25 לחוק החוזים (חלק כללי). זאת ועוד: בגדרי התכלית הסובייקטיבית נתונה עדיפות נורמטיבית לאומד הדעת העולה מלשונו הרגילה והטבעית של החוזה, על פני אומד הדעת העולה מלשונו החריגה או מהנסיבות החיצוניות. "החזקה הינה, כי תכלית החוזה תוגשם, אם תינתן ללשון החוזה המשמעות הרגילה, הנודעת לו בלשון בה נקטו הצדדים."

עוד ראה ע"א 3978/99 אוליצקי כריה (1990) בע"מ נ' מנורה איזו, פ"ד נה (2), 565, עמ' 573 כדלקמן:

חוזה מסחרי יש לפרש בדרך שתתאים לתכלית המסחרית של העיסקה. יש ליישם שכל ישר של אנשי עסק סבירים והוגנים, ובדרך זאת יש להפוך בחוזה על-מנת להתחקות אחר כוונות הצדדים. חוזה הינו מכשיר בידיהם של אנשי עסקים, ועל דרך זו יש לפרשו ולהפיח בו חיים."

67. לטעמי, ההוצאות אותן דורשת התובעת מן הנתבעת חורגות בצורה משמעותית מהתיקונים אליהם התכוונו הצדדים בסעיף 2.3 דלעיל, בהיותן כה גבוהות בסכומן.

68. שוכרת המשנה ביקשה מן התובעת לבצע מפרט תיקונים, הכולל ארבעה עמודים של עשרות דרישות לתיקונים ולהתאמות. התובעת דרשה מן הנתבעת לבצע "התאמות" אלו, תיקונים אשר, לדידי, אינם עולים בקנה אחד עם לשון סעיף 2.3 להסכם, וחורגים ביותר מהמוסכם בין הצדדים.

69. אציין בנידון כי אף כבוד השופט צבי כספי קבע בהחלטתו, בת"א 53236/03, כדלקמן:

" ניתן ללמוד מהאמור לעיל שעלות התיקונים אליה התכוונו הצדדים, או שלהם התחייבה F.B.S הייתה קטנה יחסית..."

70. כמו כן, מקובלת עלי מסקנתו בנידון של כבוד השופט סובל משה בפסק דינו בת"א [57059/04](#), כדלקמן:

"גם אם אקבל את פרשנות המבקשים כי הסיפא מטילה חובה על המשיבה לביצוע תיקונים ע"י אותה חברה, לא יהיה בכך כדי להועיל למבקשים.

ראשית, נוסחו המילולי של הסעיף לא קובע את פרשנות המבקשת אלא עולה כי היה ידוע לצדדים שאותה שוכרת התחייבה לבצע תיקונים בגין נזקים שגרמה ובקשו לעכב ביצועם של התיקונים עד להשכרתו של המושכר לשוכר חדש שיחליט אם ברצונו בתיקונים או בהשארת המצב כפי שהוא..."

71. סבורתני, כי כאשר בוחנים את כוונת הצדדים במהלך המשא ומתן למדים אנו כי התובעת בדקה ובחנה את הנכס ומצאה אותו מתאים לצרכיה, ולא היתה לה כל טענה בדבר מוס, פגם או אי התאמה במושכר בעת ההתקשרות החוזית.

72. לטעמי, הסעיף דלעיל נהיר הוא וברור וממנו עולה כי המשכירים לא עוסקים בתיקונים ובשיפוצים אלא השוכר הוא זה שנוטל עליו את הנטל לביצוע התיקונים, דהיינו, הנתבעת שוכרת את הנכס "AS IS", כמות שהוא, שכן לו פורטו בפניה העלויות הנדרשות דנן, יש להניח, בסבירות רבה, כי כלל לא היתה מתקשרת בחוזה שכזה.

73. לעניין התחקות אחר כוונת הצדדים נקבע בדנ"א [2045/05](#) ארגון מגדלי הירקות - אגודה חקלאית שיתופית בע"מ נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו], כדלקמן:

" בבדיקת אומד דעתם של צדדים לחוזה כתוב, תחנתנו הראשונה היא באותו כתב שהצדדים הסכימו עליו ויצרוהו, אך אין זו התחנה האחרונה במסענו לגילוי כוונתם המשותפת. כוונה, כוונה משותפת, אומד דעת - והם מחוז בירורינו בפירושו של חוזה - הינם כולם מושגים מופשטים שאינם בני-מישור... מתוך ששואפים אנו לברר היקפו ותחומי פרישתו של אותו מושג מופשט - אומד דעתם של הצדדים - ממילא לא נוכל להגביל עצמנו אך לפירושו המילולי של החוזה."

ובהמשך נקבע:

"ההליך הפרשני, כאמור, אינו אלא ניסיון להתחקות אחר אומד דעת הצדדים. לשם כך נדרש בית המשפט לראיות השונות המובאות בפניו ומייחס להן משקלות שונים... המשקל שיש לייחס למשמעות האינטואיטיבית העולה מקריאת החוזה, עשוי להשתנות בין קטגוריות שונות של חוזים שונים, והוא

תלוי בנסיבות המקרה הקונקרטי. במקביל עשוי גם להשתנות המשקל שיש ליתן לנסיבות שמחוץ לחוזה הכתוב."

כן נקבע בע"א 8817/02, קליר כימיקלים שווק (1994) בע"מ נ' צבי עצמון ז"ל, [פורסם בנבו], כדלקמן:

"על בית משפט הנדרש לפרש הוראה מסוימת בחוזה לעשות כל שביכולתו כדי להתחקות אחר כוונתם המשותפת של הצדדים לאותו חוזה ולשם כך עליו לנסות ולעמוד על התכלית הסובייקטיבית של ההתקשרות ביניהם, עליה ניתן ללמוד הן מלשון החוזה והן מהנסיבות האופפות את כריתתו."

עוד ראה: ע"א 6025/92 צמיתות (81) בע"מ נ' חרושת חימר בע"מ, פ"ד נ (1), 826, בעמ' 834, כדלקמן:

" יש להתחקות אחר אומד דעתם של הצדדים על-יסוד ההנחה כי פעלו כאנשים הגונים וסבירים. כדברי המשנה-לנשיא, השופטת בן-פורת בע"א 554/83 "אתא" חברה לטכסטיל בע"מ נ' עזבון המנוח זולוטוב יצחק ז"ל ואח', פ"ד מא (1) 282, 322 "בעת שתרים [אחר אומד הדעת] מותר ואף צריך להיעזר בכללי הגינות, המקובלים על הבריות".

וכן נקבע בע"א 4628/93 פסק דין אפרופים, שם, בעמוד 310, כדלקמן:

"המסר הנורמאטיבי העולה מתוך סעיף 25(א) לחוק החוזים (חלק כללי) הוא כפול:

ראשית, אמת המידה המרכזית לפרשנות חוזה הוא אומד דעתם של הצדדים לחוזה. אומד דעת זה הוא המטרות, התכליות, היעדים, והאינטרסים (הסובייקטיביים, אשר מצאו ביטוי חיצוני) אשר הצדדים ביקשו (במשותף) להגשים באמצעות החוזה. אומד דעת זה יכול שישתמע מתוך החוזה, ויכול שישתמע מתוך הנסיבות. שנית, אם לאחר בחינת לשון החוזה והנסיבות החיצוניות עדיין קיימת התנגשות בין אומד הדעת של הצדדים כפי שהוא משתמע מתוך החוזה, לבין אומד הדעת של הצדדים כפי שהוא משתמע מתוך הנסיבות, יד אומד הדעת של הצדדים המשתמע מתוך הנסיבות על העליונה."

74. כמו כן, עיון בחלופות המכתבים ובטיוטות ההסכמים שהוחלפו בין הצדדים במסגרת המשא ומתן מעלה כי בנוסח הראשון לא צויין כי חברת F.B.S תבצע תיקונים כלשהם בנכס, ואילו לאור בקשת מנהלה של התובעת, מר שמואל קרטיין, הוסף סעיף 2.3 בנוסחו כיום. מעשה זה מהווה ראייה נוספת לכוונת הצדדים כי הנתבעת כלל לא תשא בעלות ביצוע התיקונים.

(ראה: נספחים ד' – ח' לנ/9).

75. דהיינו, הצדדים ניהלו ביניהם משא ומתן ארוך ומייגע והוחלפו טיוטות רבות עד אשר הוחלט בדבר ההסכם הסופי, שהוא גיבוש הסכמותיהם המשפטיות והכלכליות של הצדדים.

76. איני מקבלת את טענת התובעת כי סברה כי ניסוח זה משקף את ההסכמה שהיתה בין הצדדים על פיה אין התנגדות לנתבעת כי התיקונים יבוצעו בפועל על ידי השוכרת הקודמת, חברת F.B.S, וכי לא העלה על דעתו כי הנתבעת תסתמך על סעיף זה על מנת להתנער מאחריותה לביצוע תיקונים בנכס.

77. לעניין זה העיד מר קרטיין בחקירתו הנגדית כדלקמן:

”ש. אתה פעם חתמת על חוזה שכירות שבו אתה אמרת מה

שתרצה אני משפץ לך, אני נותן לך צ'ק פתוח, חתמת פעם?

ת. מה זה צ'ק פתוח, פה לא מדובר על צ'ק פתוח פה מדובר על

הדייר הסופי, עכשיו הרי מר גולדשטיין ידע את מצבו של

הנכס, הוא ידע שבמצב כזה לא קיים דייר סופי והראייה

אצל גולדשטיין, חברת שרמר כבר רצתה לשכור ממנו את

הנכס ואמרה לו אנחנו מוכנים בתנאי שתשקיע פה סדר

גודל של מאה אלף דולר.

ש. והוא הסכים?

ת. לא, הוא חיכה לפראייר, הוא חיכה לפראייר שהוא יבוא

והוא ישקיע.

ש. אוקי והפראייר הגיע,

ת. מה, נכון והפראייר הגיע וזה אני ולכן אני נמצא כאן.

ש. אז באמת היה לך טעות,

ת. מה?

ש. בוא נאמר ככה לכל היותר תסכים איתי שהיתה לך טעות.

- ת. היתה לי טעות בזה שהאמנתי בו, בזה שלא לקחתי עו"ד לעמוד מולו.
- ש. עובדה, עובדה שאתה רואה שאתה בעצמך אומר ששרמר רצו לשכור את הנכס והוא לא הסכים לשפץ, כלומר זה היה מבחינתו עיקרון וזה מה שגם הוא אמר לך וזה גם מה שאתה הבנת, עכשיו.
- ת. אני לא יודע אם זה היה, אני לא יודע אם זה היה מבחינתו עיקרון או לא עיקרון, כן, זה אפשר לקרוא לזה עיקרון, אפשר לקרוא לזה יבוא פראייר שהוא ישקיע עבור שרמר."

(ראה : פרטיכל בעמוד 36 שורות 4-24)

78. משמע, מר קרטין לא סבר באמת ובתמים כי הנתבעת תקח על עצמה שיפוץ בסכומי עתק, שאינם ידועים מראש, ותאמר הן לכל דרישה שהיא שאינה מעוגנת בחוזה.
79. התרשמתי כי הצדדים אומנם לא קבעו מפורשות מהו היקף התיקונים הנדרשים על פי נוסח הסעיף, אך סבורתני כי אין הכוונה לתיקונים ולהתאמות נרחבים, כפי שגורסת התובעת על כל שלל טענותיה, לאמור, על סך של 2,333,580 ₪.
80. היגיון כלכלי רב מצוי בגרסת הנתבעת כי דמי השכירות אשר נקבעו בהסכם עומדים על שליש מדמי השכירות אותם שילמה השוכרת הקודמת, והדבר נקבע כך מלכתחילה על מנת שהתובעת תשכור את הנכס מן הנתבעת במצבו הנוכחי והאחרונה לא תאלץ לבצע תיקונים כלשהם במושכר.

81. באשר לטענת התובעת כי יש לפצותה בגין "פיצויי קיום" עבור הפסד דמי שכירות והפסד רווח שנגרם לה עקב אובדן לקוח פוטנציאלי הוא "חברת מיכלי טריפלקס" – הרי שהתובעת לא הציגה כל בדל ראיה או עדות מפי מי מחברת טריפלקס שיש בהם להעיד כי האחרונה הסכימה לשלם דמי שכירות על סך של 12,000 דולר לחודש, וכי לא התקשרה עם התובעת בהסכם רק משום שהנכס לא שופץ. לפיכך, יש לדחות פרופוזיציה זו.
82. אף מר קרטין בעדותו נאלץ להודות כי הוא מעריך ב 85% בלבד את האפשרות כי הסכם בין התובעת למיכלי טריפלקס אכן היה נחתם, ולפיכך המדובר בהערכה בלבד ולא בתשתית ראייתית של ממש לטענה זו.
83. התובעת טוענת עוד ל"פיצויי הסתמכות", וזאת עקב טענה ל"פגם בכריתת חוזה", טענה שלא ראיתי כל תימוכין לה לאור דברי בכל הנוגע לבהירות החוזה, וזאת בסכום עתק של 1,472,749 ₪, אולם גם לחלק זה של תביעתה אין תימוכין שכן התובעת רשאית היתה להוציא מכיסה הסכום היאות על פי ראות עיניה לשיקום המושכר, אולם אין כל הצדקה – ואפילו קיים העדר תום לב - בכך שתתבע את הנתבעת בסכומי עתק אלה, אשר ברי הוא כי הנתבעת לא היתה מסכימה להתקשרות מעין זו מכל וכל.
84. עוד, אציין, לעניין העדר תום לב מצד התובעת כי בסיכומיו מציין בא כוחה כדלקמן:

" כאמור, קרטין אינה תובעת את אותן התאמות שבוצעו על ידה ואשר לאור החוזה עם פרוטאזן, פרוטאזן אינה מחויבת לבצע, אלא את אותם תיקונים מינימליים אשר נועדו לאפשר את השימוש במושכר למטרתו. תיקונים אלו מסתכמים, כמפורט בת/1, בסך של 453,204 ₪ כולל מע"מ, כולל הפרשי הצמדה וריבית מיום 1.6.04 (ממוצע התקופה) עד ליום הגשת התביעה. "

(ראה : סעיף 86 לסיכומי התובעת ; ההדגשה אינה במקור – ח.י.).

85. משמע, התובעת גורסת, באופן זהיר, כי אינה תובעת את דמי ההתאמות שבוצעו על ידה - אלא את אותם "תיקונים מינימליים" אשר נועדו לאפשר השימוש במושכר, בסכום גבוה של 453,204 ₪, משל היה סכום זה סכום פעוט וזניח, אשר בסופו של יום על הנתבעת היה, כביכול, להפרישו מדמי שכירות שתקבל משוכר המשנה חדשים רבים, אם לא שנים, שיקול שאינו כלכלי בעליל.

86. כמו כן, איני מקבלת את טענת התובעת כי הנתבעת הפרה את ההסכם כאשר הסתירה ממנה קיומן של שלוש סככות בנכס שנבנו שלא כדין, שכן התובעת הצהירה כי בדקה את הנכס ואת מצבו המשפטי ומצאה אותו מתאים לצרכיה.

87. יש לראות בכך, לטעמי, לכל היותר "טעות בכדאיות העסקה", אשר אין עימה זכות לביטול החוזה ולדרישה לפיצוי ולהשבה מן האידך גיסא להסכם.

88. לעניין זה קובע סעיף 14(ד) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, כדלקמן:

"טעות"

(א) מי שהתקשר בחוזה עקב טעות וניתן להניח שלולא הטעות לא היה מתקשר בחוזה והצד השני ידע או היה עליו לדעת על כך, רשאי לבטל את החוזה.

...

(ד) "טעות", לעניין סעיף זה וסעיף 15 – בין בעובדה ובין בחוק, להוציא טעות שאינה אלא בכדאיות העסקה".

לעניין טעות החלה אצל בעל דין בכדאיות העסקה נקבע בע"א [2469/06 רונן סויסה נ' חברת זאגא בגוש 5027 חלקה בע"מ](#), [פורסם בנבו], כדלקמן:

"טעות בכדאיות העסקה היא טעות ביחס לסיכון שנטל על עצמו צד לחוזה, או שראוי, על פי הנסיבות, לייחס לאותו צד נטילת סיכון כזו. אם צד נטל על עצמו סיכון מסויים, אזי אין הוא יכול להתנער ממנו אחר כך".

כן נקבע בנושא זה בע"א [1804/05 אהוד אלוני נ' פקיד שומה כפר סבא](#), [פורסם בנבו], כדלקמן:

"כדאיות עסקה היא תשואה, טובת הנאה, תועלת, ערך או שווי, שאדם מתעתד להפיק מעסקה. טעות בכדאיות העסקה היא טעות המתייחסת לערך העסקה, לשוויה המסחרי או הכלכלי היחסי. מי שחשב שהוא עשוי להרוויח מעסקה מסוימת שיעור רווח מסויים, ומטעמים שונים הצטמצמו רווחיו כדי מחצית – טעה לגבי כדאיות העסקה. כמוהו גם מי שקנה נכס שערכו נמוך במחיר גבוה או מי שהעדיף לקבל מיד סכום כסף ולא להמתין בערך הריאלי של מנייתו".

עוד נקבע בע"א [1514/04 שיכון השקעות בע"מ נ' יון חנית נכסים בע"מ](#), [פורסם בנבו], כדלהלן:

"לא ניתן לבטל חוזה בשל טעות בכדאיות העסקה או בשל העובדה שאחד הצדדים לא העריך נכונה את הקצאת הסיכונים שבבסיס החוזה".

עוד ראה לעניין זה בספרה של **פרופ' ג. שלו, "דיני חוזים"**, מהדורה שניה, בעמ' 203, שם נאמר כדלקמן:

”טעות שאינה אלא בכדאיות העסקה איננה בגדר טעות - לא לענין ס' 14 הדין בטעות ואף לא לענין סעיף 15 הדין בהטעיה. הוראת סעיף 14 (ד) לחוק, המוציאה טעות בכדאיות מגדר טעות אופרטיבית, חשובה וחיובית כדי לקיים דינמיות מסחרית ולשמור על בטחון העסקאות. צד לחוזה אינו יכול להתנער מחוזה שערך רק על-סמך הטענה שהעסקה אינה כדאית לו.”

89. אשר על כן, ולאור טעמים מצטברים אלה, התביעה נדחת.

90. התובעת תשלם לנתבעת הוצאות בסכום כולל של 12,500 ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד למועד התשלום המלא בפועל.

המזכירות תשלח העתק פסק הדין לב"כ הצדדים בדואר רשום.

ניתן היום, ה' באדר, תשס"ט (1 במרץ 2009), בהעדר הצדדים.

חנה ינון 54678313-57094/06

חנה ינון, שופטת

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה