



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

7/1/012

בס"ד

ת"א 11-12-23081 דלק נדל"ן - נכסים מניבים בע"מ ואח' נ' הום סנטר (עשה זאת בעצמך) בע"מ

בפני כב' השופט מנחם (מריו) קליין

המבקשות:
1. דלק נדל"ן - נכסים מניבים בע"מ
2. מיקומים בע"מ

נגד

המשיבה:
הום סנטר (עשה זאת בעצמך) בע"מ

החלטה

רקע

1
2
3
4
5 ביום 13.12.11 הוגשה בקשה מטעם דלק נדל"ן נכסים מניבים בע"מ ומיקומים בע"מ
6 (להלן: "המבקשות") למתן צו זמני במעמד צד אחד. המבקשות הן בעלות זכויות במקרקעין
7 שברחוב שלום הגליל 1 בעכו שבהם מצוי קניון עכו (להלן: "הקניון"). המבקשות רכשו את
8 הזכויות בקניון מחברת באוהאוס בע"מ ונכנסו בנעליה מול השוכרים המפעילים את
9 עסקיהם בקניון. הום סנטר (עשה זאת בעצמך) בע"מ (להלן: "המשיבה") מפעילה חנות
10 בקניון. ביום 31.07.95 נחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת, בקשר לנכס ולאורך השנים נחתמו
11 תוספות להסכם כאשר התוספת האחרונה להסכם נחתמה בין הצדדים בחודש נובמבר 2010
12 ובסעיף 2 שבתוספת הוסכם כי תקופת השכירות מסתיימת ביום 30.06.13. לאור כוונת
13 המשיבה לסגור את החנות המבקשות פנו לבית המשפט בכדי שזה ייתן צו מניעה האוסר על
14 המשיבה לסגור את הסניף בקניון ולהמשיך ולהפעילו עד מועד סיום הסכם השכירות.
15



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

7/1/012

בס"ד

ת"א 23081-12-11 דלק נדל"ן - נכסים מניבים בע"מ ואח' נ' הום סנטר (עשה זאת בעצמך) בע"מ

טענות הצדדים

1
2 המבקשות טוענות כי לפני מספר חודשים ביקשה המשיבה לקיים פגישה בנוכחות מנכ"ל
3 וסמנכ"ל המבקשת עם נציגי המבקשת. לטענת המבקשות במסגרת הפגישה הודיעה המשיבה
4 כי הואיל ובכוונתה של המשיבה לפתוח סניף נוסף של הרשת בקניון אחר הנבנה בעכו הרי
5 שהיא מבקשת לבדוק אפשרות להשתחרר מההסכם ולסגור את הסניף שבקניון.
6 המבקשות טוענות כי במהלך הפגישה הודיע נציג המבקשות מר אוזן שמואל על התנגדותן
7 של המבקשות לסגירת הסניף שכן מדובר בהפרה של ההסכם שיגרום למבקשות נזקים
8 רבים. משכך המבקשות הסכימו לסיום מוקדם של תקופת השכירות בכפוף למציאת שוכרים
9 חלופיים.
10 ביום 08.12.11 נודע למבקשות כי המשיבה מתכוונת לסגור את הסניף באופן חד צדדי ובניגוד
11 להסכם וכי המשיבה כבר החלה לרוקן סחורה מהחנות. באותו היום שלחו המבקשות
12 למשיבה מכתב בו נדרשה המשיבה לקיים את התחייבותה להפעלת המושכר בהתאם להסכם
13 השכירות.
14 משלא נתקבל מענה למכתב ולאור העובדה כי ביום א' 11.12.11 סניף המשיבה בקניון עכו –
15 כלל לא נפתח, הגישו המבקשות כתב תביעה לאכיפת ההסכם אשר במסגרתו הוגשה הבקשה
16 דנן. המבקשות טענו כי מן הפן המשפטי הרי שבשל ההפרה היסודית שביצעה המשיבה
17 ראיות המבקשות לדרוש את אכיפת החוזה וכי הסייגים לאכיפתו של חוזה הקבועים
18 בסעיף 3 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א 1971 אינם מתקיימים בענייננו.
19 לבקשה צורף תצהירו של מר אוזן שמואל נציג המבקשות.
20 ביום 14.12.11 הוריתי על מתן צו מניעה זמני כמבוקש וזאת בכפוף להפקדת ערבויות
21 מתאימות. ביום 20.12.11 הוגשה תגובת המשיבה ולפיה בניגוד לטענות המבקשת הרי שאין
22 בהסכם כל התחייבות מצידה של המשיבה להפעיל בפועל את החנות. המשיבה ביקשה
23 להבהיר כי היא לא הפסיקה לשלם את דמי השכירות והיא מכירה בהתחייבותה ומתכוונת
24 להמשיך ולשלם את דמי השכירות גם כאשר החנות סגורה. המשיבה טוענת כי בשונה
25 מהסכמים אחרים עליהם חתומה המשיבה עם משכירים אחרים ברחבי הארץ, בהם קיימת
26 הוראה ספציפית המחייבת את המשיבה להפעיל את המושכר בימים ובשעות מסויימים הרי
27 שבהסכם בין המשיבה למבקשות אין כל הוראה המונעת מהמשיבה לסגור את החנות,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

7/1/012

בס"ד

ת"א 23081-12-11 דלק נדל"ן - נכסים מניבים בע"מ ואח' נ' הום סנטר (עשה זאת בעצמך) בע"מ

1 בהתאם לשיקול דעתה ועל פי בחירתה ובלבד שתעמוד בכל תשלומי השכירות וכך הוסכם
2 בהסכם המקורי שנחתם בין המשיבה לחברת באוהאוס בע"מ. גם בתוספת שנחתמה בחודש
3 נובמבר 2010 אין כל הוראה המונעת את סגירת החנות. המשך תפעול החנות מסבה לה
4 הפסדים. מהפך המשפטי טענה המשיבה כי בהתאם לפסיקה הרי שאל לו לבית המשפט
5 ליצור מחדש חוזה שונה ממה שהצדדים לו הסכימו ביניהם ולקרוא בחוזה התחייבות שלא
6 קיימת בו. עוד טענה המשיבה כי אף מאזן הנוחות נוטה לטובתה שכן הפעלת החנות מסבה
7 למשיבים נזקים כלכליים כבדים ואילו המבקשות לא הוכיחו כי נפגעו או כי ייפגעו מסגירתה
8 של החנות וזאת לאור כוונת המשיבה להמשיך ולשלם למבקשות את דמי השכירות וכל
9 תשלום נוסף החלים על המשיבה.

10 ביום 22.12.11 הוגשה תשובת המבקשות לתגובת המשיבה. בתגובה נטען כי טענתה של
11 המשיבה על כי אין בהסכם התחייבות של השוכרת להפעיל בפועל את החנות, נועדה לכישלון
12 שכן בסעיף 4.2 להסכם המקורי במסגרת הצהרות השוכר נקבע שהמשיבה חפצה לשכור את
13 המושכר למטרת תצוגה ומכירה של מוצרים שונים. כמו כן בסעיף 7.1 להסכם שעניינו מטרת
14 השכירות נכתב "השוכר ישתמש ויפעיל את מושכר למטרות תצוגה ומכירה של מוצרים
15 שונים המבוססים בין השאר, על שיטת עשה זאת בעצמך". עוד נטען בתגובה כי על פי עקרון
16 תום הלב מחוייב כל צד לחוזה לפעול בחריצות ובהגינות להגשמת כוונתם המשותפת של
17 הצדדים בהתאם לרוח העסקה ותוך שיתוף פעולה עם הצד האחר והתחשבות באינטרסים
18 שלו ואילו בענייננו המשיבה פעלה באופן חד צדדי ותוך התעלמות ופגיעה באינטרס
19 המבקשות. עוד נטען בתגובה כי בעוד המשיבה טוענת כי למבקשות לא נגרם ולא ייגרם נזק
20 שכן המשיבה תמשיך לשלם את דמי השכירות והניהול הרי שמדובר בחוסר תום לב שכן
21 סניפה של המשיבה מהווה "חנות עוגן" בקניון עכו המושך קהל רב שיפסיק להגיע אל
22 המתחם. חנות המשיבה מהווה את מרכז הכובד של הקניון המחולל תנועה של קונים ועל כן
23 נזק רב ייגרם למבקשות וליתר החנויות שבקניון שכן הקהל אף מופנה על ידי שילוט שתלתה
24 המשיבה להגיע אל הסניף החדש שבקניון אחר. עוד נטען כי על פי התוספת להסכם, דמי
25 השכירות הינם נגזרת של פדיון החנות ועל כן חנות סגורה מאיינת את סעיף הפדיון וגורמת
26 לנזק ישיר למבקשות. עוד נטען כי סניף המשיבה נפרש על שטח של כ-1,300 מ"ר והותרת
27 החנות סגורה משרה על הקניון מראה של עזובה והזנחה. כמו כן אין לקבל את טענת



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

7/1/012

בס"ד

ת"א 23081-12-11 דלק נדל"ן - נכסים מניבים בע"מ ואח' נ' הום סנטר (עשה זאת בעצמך) בע"מ

1 המשיבה על כי הפעלת החנות מסיבה לה נזקים כלכליים כבדים שכן המשיבה לא הציגה
2 ראיות בדבר הפסדים אלו. יתירה מזו, באם נגרמים למשיבה הפסדים מדוע ביקשה להאריך
3 רק לפני שנה את תקופת ההסכם בשלוש שנים נוספות, הסכימה להגדלת דמי השכירות ודמי
4 הניהול ותוספת אחוזי דמי הפדיון? עוד נטען כי גם לאחר מתן הצו הארעי על ידי בית
5 המשפט המשיבה מפעילה את החנות על ידי מספר מועט של עובדים ובצורה מוזנחת.
6 בהחלטתי מיום 24.12.11 קבעתי את התיק לדיון במעמד הצדדים.
7 ביום 29.12.11 התקיים הדיון בו נחקרו המצהיר מטעם המבקשות והמצהיר מטעם המשיבה
8 וב"כ הצדדים סיכמו את טענותיהם בע"פ.
9
10 ב"כ המבקשות המלומד טען כי מדובר במהלך כוחני וחד צדדי של רשת גדולה בפריסה
11 ארצית וכי המשיבה בחרה שלא להתייחס לפתיחת הסניף החדש שלה בקניון החדש. עוד טען
12 ב"כ המבקשות כי מההסכם ניתן ללמוד שיש חיוב על המשיבה לפתוח את הסניף וגם אם
13 נניח על פי שיטת המשיבה שחסר סעיף כזה הרי שיש לקיים חוזה בתום לב. עוד נטען כי
14 המבקשות הצביעו על הנזקים הכבדים שייגרמו להן ומדובר בנזק בלתי הפיך שלו השפעה על
15 כל הקניון לרבות השוכרים האחרים שבמתחם. כמו כן חזר ב"כ המבקשות על הטענה כי
16 המשיבה לא הוכיחה שנגרמים לה נזקים וכי מהארכת החוזה יש ללמוד שלא נגרמו לה
17 הפסדים.
18
19 ב"כ המשיבה טען כי יש לדחות את הבקשה שכן מדובר במעשה עשוי כי למעשה החנות
20 נסגרה כבר בשמיני או בתשיעי לחודש דצמבר ובאשר לנזקים טען כי המבקשת לא הוכיחה
21 נזקה ובכל מקרה מדובר בנזקים כספיים ויש לתבוע אותם בתביעה כספית ולא בצו מניעה.
22 ב"כ המשיבה חזר על הטענות לפיהן אין סעיף בהסכם האוסר על המשיבה לסגור את החנות.
23 באשר לסעיפים בחוזה אליהם מפנות המבקשות ומהם הן מבקשות ללמוד על התחייבות של
24 המשיבה לפעול טען ב"כ המשיבה כי מדובר בסעיפים המטילים מגבלה על השוכר באופן
25 השימוש במושכר ואין ללמוד מסעיפים אלו התחייבות להפעיל את החנות גם אם היא "חנות
26 עוגן".
27



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

7/1/012

בס"ד

ת"א 11-12-23081 דלק נדל"ן - נכסים מניבים בע"מ ואח' נ' הום סנטר (עשה זאת בעצמך) בע"מ

דיון והכרעה

המסגרת הנורמטיבית

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26

ארבעה הם המבחנים אשר לאורם תבחן בקשת המבקשות, ושקיומם המצטבר יזכה אותן בסעד הזמני המבוקש, בעוד שכישלון בקיומו של אך אחד מהם - יביא לדחייתה של הבקשה:

1. מבחן הצורך בהתערבות בית המשפט בטרם מתבררת התובענה בתיק העיקרי - לצורך שמירה על המצב הקיים.
2. קיומה של עילת תביעה שסיכוייה טובים והמתבססת על ראיות מהימנות להוכחת זכות שלכאורה קנוייה לה.
3. מבחן מאזן הנוחות, הבודק מה הם הנזקים שיגרמו למבקשות אם לא ינתן הצו המבוקש לעומת הנזקים שיגרמו למשיבה אם צו שכזה כן ינתן.
4. מבחן תום הלב, הבודק האם המבקשות באו ביושר ובניקיון כפיים או שמא העלימו עובדות חשובות מידיעת בית המשפט, ובלבד לזכות בצו.

תכליתם של צווי המניעה הזמניים היא לשמור, כל עוד תלויה ועומדת בבית המשפט תובענה בנדון, על מצב הדברים, כפי שהיה בעת הגשתה, זאת על מנת למנוע מצב בו בית המשפט יעמוד בפני עובדות מוגמרות טרם היה בידו להכריע לכאן או לכאן.

בית המשפט לא יעניק למבקש צו מניעה זמני - אשר יש בו כדי להביא שינויים במצב העובדתי והמשפטי, כפי שהיה קיים בין בעלי הדין, בעת הגשת התובענה בתיק העיקרי.

בית המשפט יבחן האם מתן הסעדים הזמניים המבוקשים הם כה הכרחיים עד כדי להצדיק את התערבותו כבר בשלב מוקדם, לפני בירור התביעה. הצידוק להתערבותו של בית המשפט, בשלב כה מוקדם של התובענה, נעוץ לעיתים בדוחק הנסיבות - המדובר בצורך לשמור על מצב קיים - שמא יחול בו שינוי עד לגמר הדיון העלול לקפח את זכותו של המבקש. שיקול



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

7/1/012

בס"ד

ת"א 11-12-23081-12 דלק נדל"ן - נכסים מניבים בע"מ ואח' נ' הום סנטר (עשה זאת בעצמך) בע"מ

1 הדעת הנתון בידי בית המשפט הבוחן את הבקשה - משחררו מן המעטה הפורמאלי של
2 הבקשה, על מנת שיבחן את מהותה האמיתית ואת תוצאות הצו הלכה למעשה.
3
4 מבחן הוכחת קיום עילת תביעה עניינו בשאלה האם הוכיח המבקש זכות לכאורה אשר
5 למענה יינתנו צווי המניעה.
6 יש לזכור כי ההכרעה בסוגיה של מתן סעד זמני מתקבלת, בעיקר, על דרך איזון בין שני
7 מרכיבים המקיימים ביניהם זיקת גומלין: זכות לכאורה ומאזן הנוחות.
8 ברע"א 2826/06 שלמה אליהו אחזקות בע"מ נ' ישעיהו לנדאו אחזקות 1993 בע"מ הובהר
9 כיצד מופעל מבחן מאזן הנוחות תוך איזון עם מבחן הזכות לכאורה:
10
11 "...שנזקו, אם לא יינתן הסעד הזמני והוא יזכה בבוא היום בתביעה, יהיה גדול יותר
12 מהנזק שייגרם לבעל הדין שכנגד אם יינתן הסעד הזמני והתביעה תידחה בסופו של דבר.
13 שני התנאים אינם נבחנים במנותק, אלא נשקלים תוך שימת לב לזיקת הגומלין ביניהם, על
14 בסיס מה שמכונה לעתים – מקבילית כוחות. ככל שבית המשפט יתרשם כי סיכויי מבקש
15 הסעד לזכות בתביעתו גבוהים, כך יקל עימו בדרישת מאזן הנוחות. וכן גם להיפך, ככל
16 שיעלה בידי מבקש הסעד להצביע על כך שמאזן הנוחות נוטה לטובתו באופן חד, כך יקפיד
17 פחות בית המשפט על עוצמת הזכות לכאורה עליה הוא נדרש להצביע".
18
19 בעניין עקרון תום הלב, מיגל דויטש בספרו קניין (כרך א' התשנ"ז), בעמ' 321, מציין:
20
21 "סעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, בשילוב עם סעיף 61(ב) לאותו חוק,
22 מגביל בהגבלות של תום-לב ודרך מקובלת כל שימוש בזכויות. לאור כוללניותו וגורפות
23 תחולתו של עקרון תום-הלב, אין מנוס מהכרה בכך שנודע לו משקל גם בהגבלה של
24 הכוחות הקנייניים".
25
26 מתחולתו של עקרון תום-הלב על השימוש בזכויות מתבקשת המסקנה, שהשימוש בזכויות
27 צריך להיעשות מתוך הגינות. מושג תום-הלב בהקשר זה משמעו אמת-מידה אובייקטיבית.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

7/1/012

בס"ד

ת"א 11-12-23081-2011 דלק נדל"ן - נכסים מניבים בע"מ ואח' נ' הום סנטר (עשה זאת בעצמך) בע"מ

1 לשם פגיעה בעקרון תום-הלב, אין נדרש כי בעל הזכות יפעל מתוך זדון או רוע-לב. די בכך
2 שפעולתו אינה עולה בקנה אחד עם "הסטנדרטים הערכיים הראויים של החברה הישראלית,
3 כפי שבית המשפט מבין אותם מעת לעת" (בג"ץ 59/80 שירותי תחבורה ציבוריים נ' בית דין
4 ארצי לעבודה פד"י ל"ה(1)828).

מן הכלל אל הפרט

5
6
7
8 לעניין מבחן הצורך בהתערבות בית המשפט טען ב"כ המשיבה כי למעשה במתן הצו
9 מתבצעת בפועל השבת המצב לקדמותו ולא שמירה על המצב הקיים שכן מדובר כבר במעשה
10 עשוי. איני יכול לקבל טענה זו שכן היא שומטת את הקרקע מתחת לכל מהות הסעד הזמני
11 באם תתקבל טענה זו הרי שכל אדם או חברה אשר מתבקש נגדם סעד זמני ימהרו ויפעלו
12 בזריזות לשם שינוי המצב כדי שיוכלו לטעון שמדובר במעשה עשוי. לא מצאתי כי המבקשות
13 נהגו בשיהוי, הן פעלו בזריזות הסבירה והנדרשת כאשר נודע להן על מעשי המשיבה באופן
14 חד צדדי ולא כל הודעה למבקשות. אשר על כן אני קובע כי המבקשות עומדות במבחן זה וכי
15 אכן קיים צורך בהתערבות בית המשפט לצורך שמירה על קיומו של הסניף במתחם
16 המבקשות בטרם מתבררת התובענה בתיק העיקרי.
17 באשר לקיומה של עילת תביעה שסיכוייה טובים טוענת המשיבה כי אין בהסכם סעיף
18 המחייב אותה להשאיר את החנות פתוחה ולהפעילה וכי אין כל מניעה שהחנות תישאר
19 סגורה כל עוד היא משלמת את דמי השכירות. המבקשות מצידן טוענות כי קיימים סעיפים
20 בחוזה בהם רשום כי המשיבה 'תפעיל' את המושכר ובנוסף טענה כי מדובר בחוסר תום לב
21 של המשיבה שכן לא יעלה על הדעת שהמבקשות היו מסכימות להארכת החוזה לשלוש שנים
22 נוספות כדי שחנות בשטח 1,300 מ"ר תישאר סגורה.
23 לאחר שעברתי על החוזה המקורי ועל התוספת בעיון רב סבורני כי דין טענת המבקשות
24 להתקבל. חנותה של המשיבה היא חנות עוגן שבגינה מגיעים למתחם לקוחות רבים ובשל כך
25 אף קיבלה המשיבה תנאים מועדפים. הגם שהמונח 'חנות עוגן' איננו מופיע במפורש בהסכם
26 מצאתי כי טענה זו בדין יסודה. בפרק 7 להסכם המקורי בדבר מטרת השכירות נכתב (7.3) :
27 "המשכיר מתחייב שלא להשכיר או למכור את יתרת השטחים והחנויות שבפרויקט ולא



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

7/1/012

בס"ד

ת"א 11-12-23081-23 דלק נדל"ן - נכסים מניבים בע"מ ואח' נ' הום סנטר (עשה זאת בעצמך) בע"מ

1 ליתן רשות שימוש בהן למטרות או לשימושים הבאים: סופרמרקט או היפרמרקט או
2 דרגסטור או איטליז או חנות לממכר ירקות ופירות או חנות למכירת דגים או חנות לממכר
3 מזון או חנות למימכר רהיטי בית להרכבה עצמית, מטבח וגן או חנות למימכר שטיחים או
4 חנות למימכר מוצרים שונים הנמכרים הרשת מחסני תצוגה ומכר של השוכר והידועים
5 כמוצרי עשה זאת בעצמך". בסעיף 7.4 נכתב כי המשכיר יכלול בכל חוזי השכירות החדשים
6 של החנויות אשר ישכיר בפרוייקט סעיף האוסר על אותו שוכר לנהל עסק לתצוגה ומכירה
7 של המוצגים כנזכר בסעיף 7.3.

8

9

ס' 25(א) לחוק החוזים (חלק כללי) התשלג 1973 קובע כי :

10

11 "חווה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהיא משתמעת מתוך החווה, ובמידה
12 שאינה משתמעת ממנו - מתוך הנסיבות".

13

14 השי' לויך התייחס לעניין ניסוח חוזים ולפרשנות הראויה שיש ליתן להם עוד בע"א 631/83
15 המגן חברה לביטוח בע"מ נ' מדינת הילדים בע"מ, פ"ד לט(4) 561, שם בעמ' 572 אמר בהאי
16 לישנא :

17

18 "יש להתייחס אל הניסוח הכולל ואל המלים שנבחרו למתן הביטוי לכוונת המתקשרים
19 בראייה כוללת ומעמיקה, החודרת אל מטרת דבר החקיקה או כתב ההסכם ולתכלית
20 שביקשו להשיג. לכן נמצא לא מעט חריגים לכלל הראשוני והפשטני, שהתייחס אליו בא-
21 כוח המשיבה, ויתברר, כי במקרה המתאים מותר וגם ראוי לתת לכתב פירוש ליבראלי,
22 אפילו הוא עומד, לכאורה, בניגוד למלים המפורשות, כפי שנכתבו בכתב הפוליסה. זאת,
23 על-מנת להגיע לאותה משמעות הגיונית ואמיתית, שאליה נתכוונו המתקשרים בכתב
24 הפוליסה, וכך, כמובן, כאשר קריאה כוללת של הכתוב מביאה אותנו לכלל המסקנה,
25 שהמלים כפשוטן אינן מייצגות את כוונת הכתוב".

26



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

7/1/012

בס"ד

ת"א 23081-12-11 דלק נדל"ן - נכסים מניבים בע"מ ואח' נ' הום סנטר (עשה זאת בעצמך) בע"מ

1 הלכה זו פותחה והתבססה בדנ"א 2485/95 אפרופים שיכון וייזום נ' מדינת ישראל, פ"ד
2 מט(2) 265, 311 (1995), שם נקבע:
3
4 "הגישה הפרשנית הרווחת בפסיקה העניפה והעולה מדברי מלומדים בסוגית פרשנות
5 חוזה, גורסת, כי אין פרשנותו של סעיף בחוזה מתמצית בבחינת משמעותן הלשונית של
6 המילים הכתובות בו (ע"א 554/83 "אתא" חברה לטכסטיל בע"מ נ' עזבון המנוח זולוטוב
7 ז"ל ואח', פ"ד מא(1) 282, בעמ' 304-305) וכי בבוא בית המשפט לפרש תניה בחוזה, אל לו
8 להיות כבול למונח המילולי של המילים שעה שראיית החוזה כמכלול על רקע תכליתו
9 ונסיבות כריתתו, מלמדת על כוונה אחת מזו העולה מן הפירוש המילולי. לא אחת נתן בית
10 משפט זה פירוש לחוזה, שאינו מתיישב עם המובן הרגיל של המילים בהן השתמשו
11 הצדדים, וקבע כי המילים אינן מכריעות אלא יש לפרש חוזה על פי רוחו ותכליתו ולענין
12 בחוזה כולו כדי ללמוד על התכלית והמטרה העומדים בבסיסו (ראה: ע"א 324/63 ישראל
13 הלוי סגל נ' חברת גורג'ני מג'י בע"מ, פ"ד יח(4) 371 בעמ' 373 וע"א 46/74 אליעזר מורדוב
14 נ' יוסף שכטמן, פ"ד כט(1) 477, בעמ' 481, המאזכר אותו בהסכמה. כן ראה ע"א 453/80 בן
15 נתן נ' נגבי, פ"ד לה(2) 141, בעמ' 145, המאזכר את שניהם בהסכמה). הלכות אלה עוברות
16 כחוט השני לאורך הפסיקה (ראה למשל: ע"א 627/84 נודל ואח' נ' עזבון פינטו ז"ל ואח',
17 פ"ד מ(4) 477, בעמ' 472; ע"א 327/85 קוגלר נ' מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד מב(1) 97 בעמ'
18 102). לא אחת נקבע, כי יש להמנע מלפרש מילים בחוזה באופן שיגרום לתוצאה אבסורדית
19 או באופן שיטיל על צד לחוזה התחייבות שבלתי סביר להניח שהוא לקח על עצמו (ע"א
20 552/85 אגסי נ' ח.י.ל.ן חברה ישראלית לעבוד נתונים בע"מ ואח', פ"ד מא(1) 241, בעמ'
21 246-245). יש "לרדת לסוף דעתם של בעלי ההסכם כאנשי עסק סבירים המבקשים להשיג
22 מטרה מסחרית משותפת" (ע"א 345/89 נאות דברת נ' מעליות ישראל לפט י.מ.ש. אילן
23 נהול והשקעות בע"מ וערעור שכנגד, פ"ד מו(3) 350, עמ' 355). יש להתאים את פרשנות
24 החוזה לתכלית מסחרית של העיסקה (ע"א 464/75 פרומוטפין בע"מ נ' קלדרון ואח', פ"ד
25 ל(2) 191, בעמ' 195). עוד נקבע, כי הפרשנות המילולית הפשוטה והסבירה היא נקודת
26 מוצא טובה ונוחה, אולם יש להתייחס למילים "בראייה כוללת ומעמיקה החודרת אל
27 מטרת דבר החקיקה או כתב ההסכם ולתכלית שביקשו להשיג... מותר וגם ראוי לתת לכתב



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

7/1/012

בס"ד

ת"א 11-12-23081-12 דלק נדל"ן - נכסים מניבים בע"מ ואח' נ' הום סנטר (עשה זאת בעצמך) בע"מ

1 פירוש ליברלי, אפילו הוא עומד, לכאורה, בניגוד למילים המפורשות" (ע"א 631/83
2 "המגן" חברה לביטוח בע"מ ואח' נ' "מדינת הילדים" בע"מ וערעור שכנגד, פ"ד לט(4)
3 561, בעמ' 572. יתכנו מקרים שבהם תגבר הפרשנות התכליתית של החוזה על פני פרשנותו
4 המילולית והוא כאשר הקשר הדברים מצביע על כוונה שונה מזו העולה מן המילים
5 כפשוטן. ה"השתחררות מעול הפרוש המילולי עולה בקנה אחד עם עקרון תום הלב" (ע"א
6 1395/91 וינוגרד נ' ידיד וערעור שכנגד, פ"ד מז(3) 793, בעמ' 800). "דומה שפסיקתם של
7 בתי המשפט בשנים האחרונות מצביעה יותר ויותר על אותה מגמה, להתיר את מוסרותיהן
8 של המילים הכתובות ולהגיע לחקר הכוונה האמיתית, שהיתה לנגד עיניהם של
9 המתקשרים" (ע"א 453/80 הנ"ל, שם)."

10

11 הפרשנות היא פרשנות רחבה שנקודת המוצא שלה הן המילים אולם אין הן חזות הכל,
12 וההשתמעות מתוך החוזה אין פירושה השתמעות רק מתוך מילותיו של החוזה, אלא מתוך
13 תכליתו, ראייתו הכוללת, התייחסות סעיפיו זה לזה והתייחסות לנסיבות כריתתו. בסופו של
14 דבר התכלית הפרשנית של חוזה היא לרדת לאומד דעתם של הצדדים ולממש את רצונם
15 המשותף. יש לבחון את לשון הסכם בין הצדדים, בד בבד עם בחינת הנסיבות החיצוניות של
16 חתימת ההסכם בכדי ללמוד על אומד דעת הצדדים. תכלית ההסכם היא זו העומדת במרכז
17 ההליך הפרשני (ראו ע"א 6518/98 הוד אביב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד
18 נה(4)28(2001) פסקה 7).

19

20 כמו כן בע"א (ירושלים) 2449/01 בנק דיסקונט לישראל נ' דוד סיני, [פורסם בנבו], נפסק
21 כדלקמן:

22

23 "הלכה ידועה ומושרשת היא, כי אין לפרש טקסט משפטי באופן העלול להביא לתוצאה
24 אבסורדית, המשוללת כל היגיון מסחרי או כדאיות כלכלית".

25

26 נדרשים אנו אם כן, לבחון את לשון החוזה, כמו גם את הנסיבות הנוגעות לחתימתו מהן ניתן
27 להסיק על אומד דעת הצדדים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

7/1/012

בס"ד

ת"א 11-12-23081 דלק נדל"ן - נכסים מניבים בע"מ ואח' נ' הום סנטר (עשה זאת בעצמך) בע"מ

1 לדידי סביר – לפחות בשלב זה של הדיון – לצאת מנקודת הנחה כי בכוונת שני הצדדים
2 המקוריים בבואם לחתום על הסכם השכירות היה לאזן בין האינטרסים הנוגדים: האינטרס
3 של המשכיר מחד, להשכיר שטח מסחרי משמעותי (כ-1,100 מ"ר בהסכם המקורי) לשוכרת
4 יחידה ולתקופה לא קצרה כאשר המדובר בשוכרת שהיא חלק מרשת גדולה ומפורסמת אשר
5 תביא למתחם קונים רבים ומנגד, אינטרס השוכרת נשמר בזכות הבלעדיות שניתנה לה
6 במתחם. בחוזה אומנם אין קביעה מפורשת האם מותר לשוכרת לסגור את חנותה אם לאו –
7 והמשיבה טענה כי אל לו לבית המשפט הנכבד לשכתב הסכמים בין הצדדים ולקרוא לתוכם
8 התחייבות שלא קיימת בהסכם סבורני כי מהחוזה ניתן בקלות להסיק שאילו המשיבה
9 הייתה מעלה אפשרות שבמשך שנתיים החנות תעמוד ריקה ועזובה אפילו שהמשיבה תמשיך
10 לשלם דמי שכירות ועדיין יעמדו על תנאי החוזה שאל לו למשכיר לפגוע בבלעדיותה (של
11 חנות סגורה) – החוזה לא היה נחתם.

12 כמו כן יש בסיס לקביעה שבהתנהלות המשיבה יש משום חוסר תום לב שהרי המשיבה פעלה
13 וביקשה פגישה עם נציגי המבקשות וביקשה להשתחרר מהחוזה ושם התנגדו נציגי
14 המבקשות לאפשרות זו למעט האפשרות לסיים את החוזה בכפוף למציאת שוכרים חלופיים
15 שיהוו אף הם חנות עוגן. חרף השיחה בין הצדדים החליטה המבקשת לסגור את החנות ללא
16 שהמציאה שוכרים חדשים וללא שהודיעה למבקשות דבר לעניין זה.

17 רק לפני שנה חתמה המשיבה על הסכם לפיו הוארכה תקופת השכירות לשלוש שנים נוספות
18 וזאת לאחר שהמבקשות פעלו למלא את בקשות המשיבה לעניין מקומות חנייה נוספים,
19 וכעת משבאה לה הזדמנות עסקית טובה יותר היא בוחרת לפעול בצורה דווקנית ובאופן חד
20 צדדי כלפי המבקשות – סבורני כי אף מהטעם של חוסר תום לב בקיום ההסכם מצידה של
21 המשיבה, קיימת למבקשות עילה תביעה שסיכוייה טובים.

22 וכפי שנקבע ברע"א 2826/06 שלמה אליהו אחזקות בע"מ נ' ישעיהו לנדאו אחזקות 1993
23 בע"מ:

24 "ככל שבית המשפט יתרשם כי סיכויי מבקש הסעד לזכות בתביעתו גבוהים, כך יקל עימו
25 בדרישת מאזן הנוחות".

26



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

7/1/012

בס"ד

ת"א 23081-12-11 דלק נדל"ן - נכסים מניבים בע"מ ואח' נ' הום סנטר (עשה זאת בעצמך) בע"מ

1 על אף זאת, סבורני כי אף במבחן מאזן הנוחות ידן של המבקשות על העליונה. המשיבה
2 טענה כי הפעלתה של החנות מסיבה לה נזקים כלכליים כבדים אך לא צורפו אסמכתאות
3 לטענה זו ורק לפני שנה ביקשה המשיבה להאריך את תקופת ההסכם לשלוש שנים נוספות
4 והסכימה אף להעלאת דמי השכירות ודמי הניהול. יתירה מזו, בתוספת שנחתמה לפני שנה
5 הצדדים האמינו כי בעקבות הבנייה המתוכננת של שטח חנייה תגבר גם תנועות הקונים
6 ויעלה הפדיון וראיה לכך יש לראות בסעיף 7 לתוספת להסכם בו התחייבה המשיבה לבצע
7 עבודות שדרוג ושיפוץ בסניף.
8 במהלך חקירת המצהירים הוגש מטעם המשיבה מסמך בו מופיעה טבלה ומכוח מסמך זה
9 ביקשה המשיבה להראות כי דמי השכירות ששולמו בפועל למבקשות לא שולמו על פי
10 האופציה של אחוז מהפדיון מפני שזה לא עבר את דמי השכירות המינימאליים שנקבעו ובכך
11 יש להצביע על ההפסדים של המשיבה.
12 איני יכול לקבל טענה זו. ראשית, סבורני כי המסמך שהוגש אינו מספיק הן בכדי ללמד על
13 הפסדי המשיבה והן לעניין תשלום דמי השכירות. בחברה גדולה ומסודרת כמו המשיבה ניתן
14 היה ללא מאמץ רב לספק ראיות מעולות בדבר הפסדים ובדבר תשלום דמי השכירות שהוכנו
15 על ידי אנשי מקצוע שבחברה והחתומים על ידי מורשים בה – במקום זאת הוגש מסמך A4
16 בודד ובו טבלה פשוטה וכפי שעלה מחקירת המצהיר מטעם המשיבה הנתונים בה לא
17 מדויקים ולא מספיקים.
18 לעומת זאת סבורני כי נזקן של המבקשות משמעותי, ראשית עצם השארת החנות סגורה
19 מאיינת כליל את המוסכם בין הצדדים בחוזה אודות אפשרות לדמי שכירות גבוהים יותר על
20 פי אחוז מהפדיון, שנית חנות בסדר גודל שכזה הנותרת סגורה וריקה אכן מעבירה תחושה
21 לבאי המתחם כולו כי אולי כדאי לבקר במתחם אחר בו החנויות פועלות כסדרן ועל אחת
22 כמה וכמה כאשר על חלונות החנות הסגורה תלתה המשיבה שלטים המפנים את באי המקום
23 אל הסניף החדש שפתחה בקניון מתחרה. סבורני כי הנזק שייגרם למבקשות על ידי השארת
24 החנות סגורה הוא נזק משמעותי שיש לו השפעה גם על שאר שוכרי המתחם ובכך השפעה
25 כלכלית ישירה על המבקשות. כמו כן סבורני כי המשיבה מבקשת למעשה 'לאכול את העוגה
26 ולהשאיר שלימה' שכן היא טוענת שכל עוד היא משלמת את דמי השכירות הרי שהיא
27 מקיימת את החוזה אף כאשר החנות סגורה, אולם מנגד על פי ההסכם המקורי למשיבה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

7/1/012

בס"ד

ת"א 11-12-23081-2012 דלק נדל"ן - נכסים מניבים בע"מ ואח' נ' הום סנטר (עשה זאת בעצמך) בע"מ

1 זכות בלעדיות כך שבאם יבקשו המבקשות לפתוח במקום אחר במתחם חנות אחרת
2 שבתחום הבלעדיות של המשיבה – הרי שהם מפירים את החוזה.
3 לעניין תום הלב סבורני כי המבקשות הגיעו לבית המשפט ביושר ובניקיון כפיים בכדי לזכות
4 בסעד בשל פעולתה החד צדדית של המשיבה. לא מצאתי כי המבקשות העלימו עובדות
5 חשובות מידיעת בית המשפט, ובלבד לזכות בצו, או שבקשתן נגועה בשיהוי. מנגד סבורני כי
6 מעבר לאמור לעיל לעניין חוסר תום ליבה של המשיבה בקיום החוזה בין הצדדים הרי שיש
7 להזכיר לעניין זה את העובדה שהמשיבה בחרה להתעלם בכתבי טענותיה מלהזכיר כי היא
8 פותחת סניף בקניון מתחרה חדש.

9

10 לאור כל האמור לעיל אני מותיר את הצו על כנו וזאת עד להכרעה בתובענה העיקרית
11 המשיבה תשאיר את הסניף שבמתחם המבקשות פתוח ותפעילו באותה מתכונת שבו פעל
12 בימים כתיקונם. כמו כן תסיר המשיבה כל שילוט בדבר סגירת החנות והפניית הקונים אל
13 הקניון המתחרה.
14 הערבויות שהוגשו לצורך הוצאת הצו הארעי יישארו בתוקף עד 30 יום לאחר מתן פסק דין
15 סופי בתובענה.
16 המבקשת תישא בהוצאות המבקשות ובשכ"ט עו"ד בסך כולל של 18,000 ₪, ללא קשר
17 לתוצאה הסופית של ההליך.

18

19 **המזכירות תמציא החלטה זו לצדדים ותקבע את התיק העיקרי בפני מותב מצוות**
20 **הדן בתביעות מסוג זה.**

21

22

23

24

25

26

ניתנה היום, ח' טבת תשע"ב, 03 ינואר 2012, בהעדר הצדדים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

7/1/012

בס"ד

ת"א 23081-12-11 דלק נדל"ן - נכסים מניבים בע"מ ואח' נ' הום סנטר (עשה זאת בעצמך) בע"מ

מנחם קליין, שופט

1