



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 22087-03-14 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 32519-01-15 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

בפני כב' השופט אילן דפדי, סגן נשיא

תובעת בת"א 22087-03-14 1. פסגת השירותים בע"מ
נתבעים בת"א 32519-01-15 2. איתן ישראל שמיר
ע"י עו"ד מייק ביטון

נגד

נתבעת בת"א 22087-03-14 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
תובעת בת"א 32519-01-15 ע"י עו"ד יצחק לוי ועו"ד נטלי אושרנקו

פסק דין

1. לפניי שתי תביעות כספיות. בתביעה האחת שהוגשה בת"א 22087-03-14 ביקשה התובעת פסגת השירותים בע"מ (להלן: "פסגת השירותים") כי הנתבעת ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ (להלן: "שאג" או "אפרודיטה") תשלם לה דמי שכירות ותשלומים נוספים אותם היא מחויבת לשלם בהתאם להסכם שנחתם ביניהן.

בתביעה השנייה שהוגשה בת"א 32519-01-15 טענה שאג כי עקב התנהלותם של פסגת השירותים ומנהלה מר איתן שמיר נגרמו לה נזקים על סך של 4,822,933 ₪ ולפיכך, הגישה נגדם תביעה כספית. לצרכי אגרה ועל מנת להיכנס לגדר סמכותו של בית המשפט, העמידה שאג את סכום התביעה על סך של 2,500,000 ₪.

תיאור הצדדים וההליכים המשפטיים

2. פסגת השירותים היא חברה אשר בבעלותה נכס בקניון דיזנגוף סנטר המשמש להשכרה לחנויות.

3. מר איתן ישראל שמיר (הנתבע 2 בת"א 32519-01-15) הוא בעל מלוא הון המניות של פסגת השירותים ומשמש כדירקטור יחיד שלה.

4. שאג היא בעלים של רשת חנויות בתחום ההלבשה התחתונה המפעילה עשרות חנויות תחת המותג אפרודיטה במגוון קניונים ומרכזי קניות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 14-03-22087 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 15-01-32519 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

- 1
- 2 5. הנכס שבבעלות פסגת השירותים פוצל על ידי לשתי חנויות. חנות אחת הושכרה לחברה בשם
- 3 מאק חברה לממכר מוצרי איפור (להלן: "מאק") ואילו החנות השנייה הושכרה לשאג.
- 4 בהתאם להסכם עם שאג תקופת השכירות נקבעה ל- 5 שנים המתחילה ב-30.5.2011
- 5 ומסתיימת ביום 29.5.2016. בהתאם להסכם, דמי השכירות החודשיים עומדים על כ-54,000
- 6 ₪ בתוספת מע"מ ועל שאג לשלם מראש עד ה-1 לכל חודש.
- 7
- 8 6. שאג עזבה את המושכר בסוף ספטמבר 2013 וחדלה מאז 1.9.2013 לשלם לתובעת את דמי
- 9 השכירות והתשלומים החלים עליה. לאור טענתה של פסגת השירותים כי שאג מחויבת על
- 10 פי ההסכם לשלם לה את דמי השכירות והתשלומים הנוספים החלים על המושכר עד לתום
- 11 תקופת השכירות כאמור בהסכם ומאחר שמינואר 2014 נכנס לחנות שוכר חדש אשר שילם
- 12 דמי שכירות מופחתים, הגישה פסגת השירותים תביעה כספית בסדר דין מקוצר נגד שאג.
- 13 סכום התביעה עמד על סך של 880,169 ₪. סכום זה כלל את התשלומים המגיעים לה לטענתה
- 14 על פי ההסכם לרבות דמי ניהול, מיסים, היטלים, חשבונות חשמל ומע"מ עד למועד בו נכנס
- 15 שוכר חדש לנכס וכן את ההפרש בין דמי השכירות המוסכמים עם שאג לבין דמי השכירות
- 16 בהם חויב השוכר החדש לשלם על פי ההסכם עמו. זאת, בהנחה שהשוכר החדש יקיים את
- 17 מלוא התחייבויותיו.
- 18
- 19 7. שאג הגישה בקשת רשות להגן אותה תמכה בתצהיריהם של מר שמואל אבני, אשר על פי
- 20 תצהירו משמש כדירקטור ומנהל שלה, ושל גבי עדינה אקוקה ששימשה במועדים הרלוונטיים
- 21 כמנכ"לית של שאג. במסגרת בקשת הרשות להגן טענה שאג בין היתר כי נגרמו לה נזקים בגין
- 22 כך שהחנות שהושכרה לה הייתה ללא מזגן.
- 23
- 24 8. עוד טענה כי מר שמיר, מנהלה של פסגת השירותים, הודיע לה במהלך ספטמבר 2013 על
- 25 מציאת שוכר חלופי ועל סיום מוקדם של הסכם השכירות עד סוף ספטמבר 2013 ולפיכך אין
- 26 מקום לחיובה בגין דמי השכירות וההוצאות הנוספות בגין המושכר לאחר 30.9.2013 (טענות
- 27 אלו פורטו בפרק י' של בקשת הרשות להגן, בפרק ז' לתצהיר אקוקה ובפרק ח' לתצהיר אבני)).
- 28
- 29 9. בדיון שהתקיים ביום 18.11.2014 הסכימו הצדדים כי תינתן לשאג רשות להתגונן בגין
- 30 הטענות המפורטות בפרק י' לבקשת רשות להתגונן כפי שפורט לעיל. זאת, מבלי למנוע משאג
- 31 לטעון כנגד הסכום הנתבע לרבות הטענה כי סכום זה כולל סכום עתידי שטרם הגיע המועד
- 32 לתשלום.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 14-03-22087 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 15-01-32519 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

10. עוד הוסכם כי ינתן פסק דין חלקי בגין דמי השכירות עבור חודש ספטמבר 2013 על סך של 58,335 ₪ נכון למועד הגשת התביעה אשר יעוכב למשך 60 יום. ככל ששאג תגיש תביעה בגין נזקיה במהלך התקופה, הוסכם כי יעוכב פסק הדין עד להכרעה בתביעה שתגיש. הצדדים הסכימו כי בהסכמה דלעיל אין משום הודיה כלשהי בטענות מי מהצדדים וכל צד שומר על טענותיו.

11. ואכן ביום 15.1.2015 הגישה שאג תביעה במסגרת ת"א 15-01-32519 בגין הנזקים שנגרמו לה לטענתה בשל התנהלות פסגת השירותים ומנהלה מר שמיר. נזקים אלה עמדו לשיטתה על סך של 4,822,933 ₪ כאשר לצרכי אגרה ועל מנת להיכנס לגדר סמכותו של בית המשפט, העמידה את סכום התביעה על סך של 2,500,000 ₪.

12. הדיון בשני התיקים אוחד לפניי. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית. מטעם פסגת השירותים, הוגש תצהירו של מר איתן שמיר. מטעם שאג הוגשו תצהיריהם של מר שמואל אבני, של גבי עדינה אקוקה אשר כאמור במועדים רלוונטיים שימשה כמנכ"לית שאג וכן תצהירה של גברת הניה סברו אשר עבדה בחנות נושא התביעה. בדיוני ההוכחות נחקרו המצהירים בחקירה נגדית. בנוסף, נחקר מר משה רוזנבלום אשר הגיש חוות דעת מטעם שאג.

13. לאחר דיון ההוכחות הראשון, הגישה שאג בקשה להוסיף ראיות מטעמה - תצהיר אליו יצורפו תכתובות מייל ממנהל חברת מאק ששכרה כאמור את החנות הצמודה ופרסומים באינטרנט. זאת, על מנת להראות שחנות מאק נפתחה זמן רב לאחר החנות נושא התביעה. לטענתה, היה צורך בראיות אלה בשל טענת מר שמיר שהועלתה לראשונה במסגרת חקירתו הנגדית כי החנות של מאק החלה לפעול לפני החנות נושא התביעה. בהחלטה שניתנה על ידי נערתתי לבקשה. כן אפשרתי לפסגת השירותים להגיש תצהיר בתגובה לכך. עוד הוספתי כי בעל דין שיבקש לבצע חקירה יודיע על כך לבית המשפט וייקבע דיון לשם כך. ואכן, שאג הגישה תצהיר של מר רם ורשה המשמש כסמנכ"ל כספים בשאג אליו צורפו מסמכים כאמור.

14. ביום 21.12.2016 כחודש לאחר דיון ההוכחות האחרון, עתרה שאג בבקשה נוספת במסגרתה ביקשה לתקן את כתב התביעה. בבקשתה טענה כי מתוך עדותו של מר שמיר בחקירה נגדית התברר לה כי נזקיה החמורים נגרמו לא רק מכך שמערכת המיזוג לא עבדה כליל בשלושת החודשים הראשונה להפעלתה, אלא גם ובעיקר נוכח העובדה שהתיקון שבוצע לא כלל התקנת מערכת לאספקת אוויר צח בניגוד למתחייב על פי הדין, דבר שהוביל לתחושת מחנק



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 22087-03-14 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 32519-01-15 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

תמידית בחנות ובחכר גרם לכישלונה. לשיטתה, פסגת השירותים ומנהלה מסרו לה נכס שאינו ראוי לשימוש והפעלה ואינו עומד באישורים המחויבים על פי החוק. לאחר שהבקשה הועברה לתגובה ותשובה על פי התקנות, דחיתי את הבקשה הן לאור השלב המאוחר בו הוגשה והן בשל כך שלא קיבלתי את טענתה כי הצורך להגיש בקשה לתיקון התעורר עקב עדותו של מר שמיר. בהחלטתי ציינתי שמהשאלות שנשאל מר שמיר על ידי בא כוח שאג עלה כי הפרטים בגינם הוגשה הבקשה היו ידועים לשאג עוד קודם לכן.

15. יש לציין, כי במסגרת תגובתה לבקשה לתיקון כתב תביעה, הודיעה פסגת השירותים כי היא מוותרת על הגשת תצהיר נוסף מטעמה בתגובה לתצהיר הנוסף שהגישה שאג ולפיכך ניתן צו לסיכומים שהוגשו.

ת"א 22087-03-14

טענות התובעת פסגת השירותים בתמצית כפי שפורטו בכתב התביעה

16. על פי כתב התביעה, ביולי 2013 ביקשה שאג להפחית את דמי השכירות שנקבעו בהסכם מיום 30.5.2011 והודיעה על כוונתה לפנות באופן חד צדדי את המושכר ככל שבקשתה להפחתה לא תתקבל. מנכ"לית שאג אף שלחה מייל על כך ביום 31.7.2013. עוד באותו יום, השיבה פסגת השירותים במכתב ובו דחתה את בקשתה. במכתב זה הדגישה פסגת השירותים את חובתה של שאג לשלם את מלוא דמי השכירות בגין כל תקופת השכירות שמסתיימת רק ביום 29.5.2016. היא הפנתה גם להוראות ההסכם הקובעות כי לא ניתן לשנותו אלא בכתב ובחתימה של שני הצדדים והמחייב את שאג לשלם את מלוא דמי השכירות בגין כל התקופה גם אם פינתה את המושכר לפני כן.

17. בתחילת ספטמבר 2013, שאג לא שילמה את דמי השכירות בגין חודש זה ובכך הפרה את ההסכם. בנוסף, היא לא העבירה תשלומים נוספים בהם הייתה חייבת על פי ההסכם. בעקבות כך, פנתה פסגת השירותים ביום 12.9.2013 במכתב התראה בו הבהירה כי על שאג לעמוד בהוראות ההסכם. במכתב זה הודיעה פסגת השירותים כי תהיה מוכנה לשקול אפשרות למצוא שוכר חדש שייכנס למושכר, אולם ככל שכך יהיה, על שאג יהיה לשאת בכל עלות והוצאה שיגרמו לה כתוצאה מכך ובכלל זה תשלום הפרשי דמי שכירות ככל שיהיו. למרות זאת, נטשה שאג את החנות באופן חד צדדי והפסיקה לשלם את דמי השכירות והתשלומים החלים עליה כשוכר בגין התקופה שתחילתה ביום 1.9.2013.





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 14-03-22087 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 15-01-32519 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

18. במהלך ינואר 2014 קיבלה פסגת השירותים הצעה משוכר פוטנציאלי. במכתב בא כוחה שהופנה אל שאג לפניו משורת הדין, הוצגה ההצעה וניתנה לה האפשרות להציג את עמדתה ביחס לכך. במכתב של שאג מיום 15.1.2014, שבה ודחתה זו את דרישת פסגת השירותים לשלם לה את דמי השכירות עד לתום תקופת השכירות וטענה שאילו פסגת השירותים הייתה מסכימה להפחית את דמי השכירות שהיו קבועים בהסכם לאלו שהוצעו על ידי השוכר החדש, היא הייתה ממשיכה להפעיל את עסקה בחנות. בנסיבות אלה, לא נותרה לפסגת השירותים ברירה אלא להקטין את הנזק ולהשכיר את הנכס לשוכר החדש ולתבוע את דמי השכירות ואת יתר התשלומים המגיעים לה על פי ההסכם.

טענות שאג כפי שפורטו בתמצית בבקשת הרשות להגן שנתקבלה

19. כאמור, בהסכמת הצדדים ניתנה לשאג רשות להגן בטענות שפורטו בפרק י' לבקשת הרשות להגן. במסגרת פרק זה טענה שאג כי הביעה את רצונה זמן מה לפני שעזבה את המושכר לסיים את ההסכם ולפנות את המושכר באופן מוסכם לאור הנזקים וההפסדים שנגרמו לה. העניין אושר על ידי מר שמיר ושני הצדדים פעלו לאיתור שוכר חלופי. מר שמיר אף ויתר על הערבות הבנקאית אותה מסרה שאג ואשר תוקפה פג ביום 31.8.2013. מר שמיר לא פעל לחדשה ולא מימש אותה, שכן היה ברור וידוע לצדדים כי שאג אמורה לפנות את החנות בהקדם.

20. שוכרים פוטנציאליים נכנסו לחנות לצורך ביצוע מדידות ואלה הודיעו לעובדות כי החנות עתידה להיסגר והן עתידות להיות מפוטרות. דבר זה פגע בעובדות ובמוניטין של שאג. מיד לאחר מכן, התקשר מר אבני למר שמיר לברר את פשרו של אירוע זה. שמיר הודיע לו בשיחה זו כי איתר שוכר חלופי וכי על שאג לפנות את החנות בהקדם ולא יאוחר מסוף חודש ספטמבר 2013.

21. לאחר מכן, ביום 12.9.2013 יצר מר שמיר קשר מיוזמתו עם מנכ"לית שאג והורה לה באופן רשמי לפנות את החנות תוך שהוא מוסר לה כי הצליח לאתר שוכר חלופי וכך אמר: "כל כך רצית לפנות את החנות – אז בבקשה- פני אותה עד סוף ספטמבר ואני אפילו מעדיף אם תוכלי לבצע זאת עד העשרים לספטמבר". לאחר המתנה של חודשים ארוכים לתשובה החלטית של מר שמיר, שמחה שאג לקבל סוף סוף את הוראתו בדבר הפינוי וביצעה את ההכנות הנדרשות לכך שכללו החזרת סחורות, הזדכות על סחורות מול הספקים, פינוי הנכס



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 14-03-22087 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 15-01-32519 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

1 לרבות פיטורי העובדות או הצבתן מחדש על ידי מנהלות כוח האדם של הרשת. מאחר
2 שבספטמבר חלו חגי תשרי בהם הקניון היה סגור או בפעילות מצומצמת, הצליחה שאג לפנות
3 את החנות עד ליום 30.9.2013. שאג הבהירה לפסגת השירותים כי היא מפנה את החנות
4 בהתאם להנחיית מר שמיר וכי היא שומרת על מלוא זכויותיה בגין הנזקים וההפסדים
5 שנגרמו לה.

6
7 22. יום אחד לפני המועד שסוכם עם שמיר על פינוי החנות התקשר שמיר אל שאג בחוסר תום לב
8 ומסר שעליה לעצור את הפינוי. ככל הנראה ההתקשרות עם השוכר החלופי בוטלה. במועד
9 האמור שאג כבר נקטה אמצעים בלתי הפיכים לפינוי ולכן, בנסיבות העניין, לחזרתו של מר
10 שמיר מהדברים לא היה תוקף.

11
12 23. בערבו של יום 12.9.2013 נשלח מכתב מעורך הדין של פסגת השירותים אך הדברים שנכתבו
13 בו לא שיקפו את הלך הדברים בפועל ולא את הדברים שמסר שמיר למר אבני הדירקטור
14 ולגב' אקוקה המנכ"לית. זו האחרונה אף שוחחה עם עורך הדין של פסגת השירותים
15 והעמידה אותו על טעותו שכן שמיר הורה לפנות את החנות בהקדם האפשרי. לאחר מכן נשלח
16 מכתב מטעמם על ידי עורך הדין של שאג.

17
18 **ת"א 15-01-32519**

טענות התובעת שאג הרלוונטיות בתמצית כפי שפורטו בכתב התביעה

19
20
21
22 24. שאג מפעילה כ-70 חנויות במסגרת רשת אפרודיטה במגוון קניונים מובילים ובמרכזי קניות
23 יוקרתיים ונוהגת לקיים התחייבויותיה ולשלם תשלומים במועדם מזה עשרות שנים.

24
25 25. באותו קניון, שכרה שאג בשנת 2009 חנות נוספת בגודל של 49 מ"ר המופעלת בהצלחה רבה.
26 מספר שנים טרם החתימה על הסכם להשכרת החנות, שאג אף הפעילה מחלקה לממכר
27 מוצריה בנכס במסגרת חנות אשר הופעלה אז על ידי חברת מרודקס מוצרי גלישה בע"מ
28 במשך שנה וחצי מיולי 2007 ועד פברואר 2009. לאור זאת, הייתה לשאג יכולת לצפות את
29 הצלחת החנות ואף הייתה לה הערכה מדויקת של פדיונות חודשיים בהיקף של מאות אלפי
30 שקלים. החנות נושא התביעה הייתה בגודל של פי 2.36 מהחנות הנוספת אותה הפעילה
31 כאמור. הניסיון המצטבר של שאג הראה כי חנות בשטח גדול יותר במיקום טוב כמו החנות
32 נושא התביעה תהיה משגשגת יותר ולכן היו לה תקוות גדולות ביחס להצלחת החנות. לאור



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 14-03-22087 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 15-01-32519 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

זאת, היא ערכה שיפוץ בחנות ונקטה בפעולות שיווק ופרסום שלה. חרף כל זאת, נכזבו
תקוותיה. זאת, לאור מחדלי פסגת השירותים.

26. לאחר החתימה על הסכם השכירות התברר לשאג כי לפני מסירת החנות לידיה, חילקה פסגת
השירותים את הנכס לשתי חנויות והמזגן הושאר בחנות השנייה שהושכרה לחברה בשם
מאק. לדבריה, תעלות ומנוע המזגן הושארו בחנות שהושכרה לה ובכך גרמו להתחממות יתר
בשל פליטת החום מפעילות מנוע המזגן שביחידה האחרת מה שהיווה ליקוי חמור. הוצאת
המזגן מהחנות וחיבורו לחנות מאק בלבד נעשתה ללא הסכמתה וללא ידיעתה בניגוד
להוראות ההסכם, למרות שלפני חתימת ההסכם הציגה פסגת השירותים את החנות כשהיה
בה מזגן פועל. עוד טענה שאג כי בעבר, טרם השכירות, הפעילה במקום מחלקה והיה בחנות
מזגן שפעל.

27. לימים התברר לשאג כי פסגת השירותים נדרשה על ידי הנהלת הקניון להתקין מזגן בחנות.
זאת, עוד טרם כניסת שוכרים אליה שכן הפעלת חנות שאין בה מזגן אסורה ואינה אפשרית.

28. שאג הודיעה על הליקוי החמור למר איתן שמיר ומנכ"לית שאג עמדה אתו בקשר רצוף
בעניין. נוכח הדחיפות שהייתה לתיקונו, לאור ימי הקיץ החמים, ביקשה שהליקוי יתוקן עוד
לפני פתיחת החנות. התובעת סירבה לתקן את הליקוי משך חודשים ארוכים. זאת, חרף פניות
והתראות רבות מטעם מנכ"לית שאג ועורכי דינה. פסגת השירותים ומנהלה נמנעו מלתקן את
הליקוי על אף שהיה מדובר בתקופה של השקת החנות המהווה תקופת רגישות וחשובה ביותר
לביסוס החנות בקרב הציבור. יתרה כך, ההימנעות מתיקון הייתה על אף שמדובר היה
בתקופת הקיץ שהיא התקופה הפעילה והמכניסה ביותר בעסקי הנתבעת המוכרת בגדי ים
ומוצרים לחוף.

29. פסגת השירותים ומנהלה ידעו כי בהתאם להסכם הניהול נאסר על שאג לבצע כל פעילות
הקשורה למזגן. ניסיונה של שאג להציב מתקן מיזוג נייד בחנות בניסיון להקטין את הנזקים
סוכל על ידי חברת הניהול שדרשה את סילוקו באופן מיידי שאחרת יהווה הדבר הפרה
מהותית של הסכם הניהול שתגרור אחריה בהכרח קנסות והליכים משפטיים. הליקוי
במערכת המיזוג ואי יכולתה של שאג לפעול לתיקונו בכוחות עצמה הוביל למצב בו החנות
עמדה שוממה. לקוחות נמנעו מלהיכנס ואלה שכבר נכנסו לחנות יצאו ממנה רגעים ספורים
בלבד לאחר מכן. לשם השוואה, בחנות מאק הסמוכה בה מערכת המיזוג הייתה פעילה, ביקרו
לקוחות רבים מידי יום. קיומה של מערכת מיזוג תקינה להפעלת חנות להלבשה תחתונה הוא
תנאי בסיסי שכן בהעדרה לקוחות לא יכנסו לחנות ולא ימדדו וירכשו מוצרים. וכך אכן אירע



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 22087-03-14 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 32519-01-15 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

בפועל. סירובם העיקש של פסגת השירותים ומנהלה להתקין מערכת מיזוג בחנות או לתקנה, גרם ליציאת לקוחות ובהמשך להדרת רגליהם מהחנות. הדבר גרם לפגיעה קשה בתדמיתה כבר בשלב מיצובה ולהפסדים כספיים. החוויה השלילית והקשה שחוו הלקוחות נטמעה אצלם כחלק מתדמית החנות ועברה מפה לאוזן בין הלקוחות שרובם לקוחות חוזרים, דבר שגרם לפגיעה במוניטין של החנות.

30. בהתאם להסכם, האחריות לתקינות מערכת המיזוג היא על פסגת השירותים בלבד. שאג גם פנתה אל חברת הניהול בבקשה שזו תתקן את הליקוי במערכת המיזוג אך זו דרשה שפנייה כזו תעשה על ידי פסגת השירותים בלבד בהיותה בעלת הנכס.

31. הליקוי תוקן בסופו של דבר באמצע חודש ספטמבר 2011. זאת, רק לאחר ששאג הסכימה למשוך את מכתבי הפנייה ומכתבי ההתראה שנשלחו אל פסגת השירותים וכל זאת על פי דרישתו של מר שמיר.

32. שאג טענה כי ניתוח פעילות החנות בתקופת הפעלתה מלמד כי נגרם לה הפסד מצטבר בסך של 1,311,832 ₪. בנוסף, הליקוי במזגן גרם לה לאובדן רווחים שהיו מתקבלים אצלה מהפעלת החנות הן בתקופת קיומו של הליקוי במערכת המיזוג והן בתקופה שלאחר תיקונו. זאת, בשל הזיכרון הקולקטיבי של לקוחות החנות. לטענתה, ידוע ומקובל בקרב העוסקים במכירה בקניונים ואף בקרב מומחים לדבר, כי ליקויים בהפעלת החנות בתקופה הראשונה להפעלתה פוגעים בפעילותה למשך זמן רב ובעלי השפעה מצטברת וארוכת טווח. לדבריה לא יכול להיות שחנות קטנה יותר בקניון תהיה בעלת היקף מכירות אבסולוטי גדול מזה של החנות נושא התביעה. היא צירפה לכתב התביעה חוות דעת של המומחה מר משה רוזנבלום, מנהל חטיבת הקניונים בחברת מליסרון-קבוצת הקניונים הגדולה בישראל, הנחשב למומחה בינלאומי בתחום. בהתאם לכך, ערכה שאג תחשיב של תקבולי המכירות שהיו אמורים להתקבל בחנות בהתאם לגודלה, אלמלא קיומו של הליקוי במערכת המיזוג, זאת על פי יחס השטחים שבין החנות לחנות האחרת שלה. בהתאם לתחשיב, אמורה הייתה החנות להניב לשאג רווחים בסכום מצטבר של 3,511,101 ₪ נומינלי. סך נזיקה של שאג עמד על סך של 4,822,933 ₪ כאשר, כאמור, לצרכי אגרה ועל מנת להיכנס לגדר סמכותו של בית המשפט, העמידה את סכום התביעה על סך של 2,500,000 ₪.

טענות הנתבעים פסגת השירותים ומר שמיר הרלוונטיות בתמצית כפי שפורטו בכתב ההגנה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 14-03-22087 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 15-01-32519 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

33. בכתב ההגנה טענו פסגת השירותים ומר שמיר כי מדובר בתביעה חסרת שחר שהוגשה בחוסר תום לב קיצוני לאחר ששאג לא קיבלה רשות להתגונן בטענה זהה. שאג שכרה את החנות במצבה הנוכחי as is. בסעיף 3 להסכם השכירות הצהירה שאג במפורש כי ערכה את כל הבדיקות למושכר, כי אינה מסתמכת על כל הבטחה או מצג של פסגת השירותים וכי החנות מושכרת על ידה במצבה במועד חתימת ההסכם. כמו כן, כחלק מהסכם השכירות, חתמה שאג על הסכם עם חברת הניהול בו נאמר במפורש כי כל עבודות האחזקה והתיקונים של מערכת מיזוג האוויר והמים הקרים יבוצעו על ידי חברת הניהול בלבד. שאג אף הודתה במפורש בסעיפים 48-49 לכתב תביעתה בדבר אחריותה הבלעדית של חברת הניהול למערכת מיזוג האוויר במושכר. בהסכם השכירות שאג התחייבה להסדיר על אחריותה ועל חשבונה את נושא המיזוג מול חברת הניהול של הקניון. לפסגת השירותים ומר שמיר אין אחריות כלשהי ביחס לכך. עם זאת, לפני משורת הדין ומרצונם הטוב בלבד, הם פעלו וסייעו לשאג מול חברת הניהול להתקנת המיזוג.

34. עוד טענו כי שאג פעלה למעלה משנתיים במושכר. במשך כל אותה תקופה לא העלתה טענה כלשהי ביחס למערכת מיזוג האוויר וגם לא העלתה טענות בנוגע לנזקים שנגרמו לה. בחלוף יותר משנתיים מתחילת השכירות, ביקשה שאג להפחית את דמי השכירות כיוון שהיא מפסידה הרבה כסף. הם הפנו למייל של מנכ"לית שאג מיום 31.7.2013 בו ביקשה זאת. בפנייה זו, אין כל זכר לטענות הקשורות להתקנת המזגן שנתיים קודם. בעקבות סירוב פסגת השירותים להפחתת דמי השכירות, הפרה שאג את ההסכם הפרות יסודיות. בשלב הראשון חדלה שאג מלשלם את דמי השכירות באופן חד צדדי. בסמוך לאחר מכן, נטשה את המושכר שנתיים וחצי לפני תום השכירות ובגין כך הוגשה תביעתה.

35. הם הוסיפו וטענו כי אין כל יריבות בין שאג לבין מר שמיר וממילא גם לא מתקיימים מאומה מהתנאים להרמת מסך. שאג טענה בעצמה כי ההסכם נעשה בינה בין פסגת השירותים וכי מר שמיר אינו צד להסכם. אין בתפקידו בחברה כדי להטיל עליו התחייבויות אישיות כלשהן והוא גם לא נטל על עצמו התחייבויות אישיות כלשהן. לכן, יש לסלק את התביעה על הסף ככל שהיא נוגעת אליו. כל מטרת התביעה היא להטרידם על מנת לגרום לפסגת השירותים לוותר על דרישותיה המוצדקות.

דיון והכרעה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 22087-03-14 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 32519-01-15 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

36. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות, החלטתי לקבל את עיקר התביעה בת"א 22087-03-14 ולדחות את עיקר התביעה בת"א 32519-01-15.

37. על אתר אומר כי הדיון בתיק יהיה בהתאם לטענות הצדדים כפי שהובאו בכתבי הטענות שהגישו ובית המשפט יימנע מדיון בטענות המהוות הרחבת חזית. כך למשל, אין מקום לדון בטענת שאג כי התיקון שבוצע במערכת המיזוג של החנות לא כלל התקנת מערכת לאספקת אוויר צח, מה שגרם לטענתה לתחושת מחנק תמידית בחנות ובהכרח לכישלונה. טענה זו לא מצאה את ביטויה בכתבי הטענות מטעמה ומהווה הרחבת חזית. הטענה הועלתה על ידה לראשונה רק לאחר שתם שלב ההוכחות בתיק. בגין כך היא אף הגישה בקשה לתיקון כתב התביעה במסגרתה טענה כי ידעה על כך רק בעקבות חקירתו הנגדית של מר שמיר. בקשה זו כאמור נדחתה על ידי. למרות החלטתי זו מצאה שאג לנכון לחזור ולטעון טענה זו במסגרת סיכומיה. כאמור, איני מוצא לנכון לדון בטענה זו במסגרת פסק הדין.

על פסגת השירותים היה לגלות לשאג מיזמתה על מצב מערכת מיזוג האוויר עובר לחתימה על ההסכם

38. כאמור, פסגת השירותים טענה כי אין מקום לטענותיה של שאג אשר נתנה הסכמתה לשכירת החנות במצבה הנוכחי as is. לדבריה, בסעיף 3 להסכם השכירות הצהירה שאג במפורש כי ערכה את כל הבדיקות למושכר, כי אינה מסתמכת על כל הבטחה או מצג של פסגת השירותים וכי החנות מושכרת על ידה במצבה במועד חתימת ההסכם. אינני מסכים עם טענה זו ממספר טעמים כפי שיפורט להלן.

39. לצורך הדיון אביא את האמור בסעיף 3 להסכם השכירות על תתי סעיפיו עליהם נסמכת פסגת השירותים בטיעונה כדלקמן:

"השוכר מצהיר, מאשר ומתחייב בזה כלפי המשכיר, כי:

...

3.2 השוכר מצהיר כי הוא בדק, ראה ומכיר את המושכר ואת הפרויקט, בדק אותם, את מצבם הפיזי והמשפטי, את סביבתם, את הגישה אליהם ואת אפשרויות השימוש והניצול שלהם, את ייעודם, את ההיתרים והרישיונות הנדרשים לשימוש בהם לרבות היתרים לניהול עיסקו במושכר בהתאם למטרת השכירות, את זכויות המשכיר במושכר, קיבל את



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 14-03-22087 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 15-01-32519 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

- כל המסמכים שדרש, ומצא את כל המפורט לעיל לשביעות רצונו המלאה, אין לו כל טענה ביחס אליהם והם מתאימים לצרכיו"
- ..
- 3.5 המשכיר לא הציג בפניו כל מצגים ולא נתן לו כל הצהרות, למעט אלה המפורטות בהסכם זה.
- 3.7. הוא מתקשר בהסכם זה ושוכר את המושכר כמפורט בהסכם זה, במצבו כמו שהוא במועד חתימת הסכם זה בכפוף לבלאי סביר (as is), הוא מוותר בזה על כל טענה של פגם ו/או אי התאמה ו/או כל טענה אחרת".
40. לכאורה, הסעיפים שהובאו לעיל מקנים לפסגת השירותים חסינות כלפי כל טענה שהעלתה שאג בדבר הליקוי במערכת המיזוג. אני סבור שלא כך הדבר ולהלן אסביר מדוע.
41. לצורך הבנת המצב החוקי לאשורו נחוץ להביא מהוראות חוק השכירות והשאילה.
42. סעיף 8 לחוק השכירות והשאילה, התשל"א 1971 שכותרתו "העלמה של אי – התאמה או פגם" קובע כי "היו אי – התאמת המושכר או הפגם נובעים מעובדות שהמשכיר ידע או היה עליו לדעת עליהן בעת כריתת החוזה ולא גילה אותן לשוכר זכאי השוכר לזכויות לפי סעיפים 6 ו- 7 על אף האמור בכל הסכם".
43. סעיף 6 לחוק שכותרתו "אי – התאמה" קובע כי: "המשכיר לא קיים את חיוביו אם מסר לשוכר נכס שבזמן המסירה לא התאים מבחינת, סוגו, תיאורו, איכותו או תכונותיו או מבחינה אחרת למה שהוסכם בין צדדים (להלן – אי-התאמה) אולם אין השוכר זכאי להסתמך על אי- התאמה בכל אחת מאלה: (1) הוא ידע עליה בעת כריתת החוזה; (2) הוא לא הודיע עליה למשכיר זמן סביר לאחר שגילה אותה או, אם הודיע כאמור, לא נתן למשכיר הזדמנות נאותה לבדוק את המושכר; פיסקה זו לא תחול אם ידע המשכיר על אי ההתאמה".
44. סעיף 7 לחוק שכותרתו "חובת תיקון המושכר" קובע בסעיף קטן א' כי "המשכיר חייב, תוך זמן סביר לאחר שקיבל דרישה לכך מאת השוכר, לתקן במושכר, או בנכס שברשותו המשמש את המושכר, כל דבר השולל או המגביל הגבלה של ממש את השימוש במושכר לפי ההסכם או לפי המקובל בנסיבות (להלן – פגם), בין שהפגם היה בזמן מסירת המושכר



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 14-03-22087 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 15-01-32519 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

1 לשוכר ובין שהתהווה לאחר מכן, זולת פגם שהשוכר אחראי לו לפי חוק השומרים, תשכ"ז
2 1967, או שתקונו, לפי ההסכם או לפי המקובל בנסיבות, אינו חל על המשכיר".

3
4 45. מן המקובץ עולה כי חרף נוסחו הגורף של סעיף 3.7 להסכם שהובא לעיל לפיו הושכר הנכס
5 as is, היה על המשכירה פסגת השירותים לגלות את העובדה אותה ידעה או היה עליה לדעת
6 כי בעקבות הפיצול של הנכס לשתי חנויות, לחנות שאותה השכירה לשאג אין מיזוג וככל
7 שלא גילתה זאת ושאג לא ידעה על כך, זכאית שאג לזכויות על פי חוק השכירות והשאיילה
8 כאמור לעיל.

פסגת השירותים ידעה או היה עליה לדעת על מצב מערכת מיזוג האוויר

9
10
11
12 46. חזקה היא שפסגת השירותים כבעלים של הנכס אותו ייעדה להשכרה ידעה כי בעקבות פיצול
13 הנכס לשתי החנויות, החנות נושא התביעה תיוותר ללא מערכת מיזוג פועלת. אין ספק כי
14 לפחות היה עליה לדעת זאת. במיוחד לאחר שהתברר כי הפיצול בוצע ללא קבלת אישור
15 חברת הניהול לפני כן. בנסיבות אלה, מצופה היה שפסגת השירותים תבדוק מהן השלכותיו
16 של פיצול הנכס.

17
18 47. הדברים מקבלים משנה תוקף נוכח מכתבו של מר רונן סלטון מנכ"ל חברת הניהול של הקניון
19 מיום 23.6.2011 שהופנה אל מר שמיר מנהלה של פסגת השירותים (נספח 3 לתצהיר אבני) בו
20 נכתב כדלקמן:

21
22 "הובא לידיעתי על ידי אלון פילץ (מבעלי הקניון, הערת הח"מ) כי הנכס פוצל לשני נכסים
23 ללא אישור חברת הניהול. בזמנו אלון פילץ דיבר אתך בנדון והדגיש כי מאחר שלא רוצה
24 "להרוס לך את העיסקה" לא הפסיק את העבודה אבל בפרוש ציין בפנייך כי עליך לוודא
25 שני דברים:

- 26 1. לדאוג שיבצעו הפרדה של המערכות על מנת שלא יהיו בעיות לשוכרים החדשים.
- 27 2. לוודא החוזים יהיו מבחינת תקופות על מנת שבעתיד אפשר יהיה להחזיר את הנכס
28 לקדמותו.
- 29 מבדיקה שנעשתה על ידי מחלקת האחזקה שלנו עולה כי לא בוצעה הפרדה של מערכת
30 מיזוג האוויר למרות שזה מה שסוכם בינך לבין אלון וברגע שהדייר MAC יתחיל לשפץ לא
31 יהיה מיזוג לחנות אפרודיטה.
- 32 אבקשך לדאוג בהקדם האפשרי שהדברים שהובטחו יתבצעו בהקדם האפשרי".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 14-03-22087 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 15-01-32519 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

מר שמיר אישר בעדותו כי המכתב מאת מנכ"ל חברת הניהול התקבל אצלו (עמוד 10 לפרוטוקול שורות 22-23, עמוד 11 שורות 1-4).

שאג לא ידעה על הליקוי במיזוג האוויר עובר לחתימת ההסכם ומיד כשנודע לה עליו פנתה בבקשה לתקנו

48. על אתר אומר כי שוכנעתי כי שאג ומי מטעמה לא ידעו עובר לחתימה על הסכם השכירות על הליקוי במערכת מיזוג האוויר, שנוצר עקב חלוקת הנכס לשתי חנויות על ידי פסגת השירותים.

49. כפי שעלה מעדויותיהם בתצהיר של מר שמואל אבני וגב' עדינה אקוקה, נודע להם על כך רק לאחר חתימת ההסכם ועובר לחתימתו הם היו משוכנעים כי בחנות קיימת מערכת מיזוג פועלת (ראו סעיפים 22-24 לתצהיר אבני, וסעיפים 10-12 לתצהיר אקוקה).

50. אין גם כל היגיון ששאג ומנהליה היו מסכימים לשכור את החנות ללא מערכת מיזוג פועלת. זאת לאור החשיבות הרבה שיוחסה על ידם למערכת המיזוג לצורך הפעלתה התקינה של החנות. שוכנעתי כי אם עובדה זו הייתה ידועה להם קודם לכן הם היו מתנים את שכירת החנות בקיומה של מערכת מיזוג פועלת. מכל מקום, מיד כשנודע לשאג על הליקוי, היא פנתה אל מר שמיר וביקשה שידאג לתיקונו.

הליקוי במזגן מהווה אי התאמה או פגם נסתרים

51. כפי שעולה מהעדויות, פסגת השירותים ביצעה בנכס עבודות פיצול לשתי חנויות נפרדות. במסגרת זו, יחידת המזגן שהייתה בנכס פורקה והועברה לחנות שהושכרה לחנות מאק כך שהחנות שהושכרה לשאג הייתה ללא יחידת מזגן (ראו סעיף 18 לתצהיר אבני וסעיף 10 לתצהיר אקוקה).

52. העובדה שבחנות נושא התביעה לא הייתה יחידת מזגן פעילה לא ניתנת הייתה לגילוי בעין. נהפוך הוא. מהעדויות עולה כי בחינה של החנות בעין הקימה הנחה כי בחנות הייתה קיימת מערכת מיזוג אוויר. זאת בשל כך שבחנות נותרו במקומם תעלות האוורור והמנוע של מערכת



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 14-03-22087 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 15-01-32519 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

המיזוג (סעיף 15 לתצהיר אבני. כן ראה חקירתו הנגדית של מר אבני בעמוד 20 שורות 28-30).

53. גב' אקוקה בתצהירה אף העידה כי: "לא היינו יכולים להעלות על הדעת כי קיימת האפשרות כי פתח האוורור ("הגריל") אשר מצוי היה בחנות לא יפעל" (סעיף 12 לתצהירה).

זכויותיה של שאג מכוח הוראות חוק השכירות והשאלה

54. לסיכום עד כאן, אף שבסעיף 3.5 להסכם הצהיר השוכר כי המשכיר לא הציג בפניו כל מצג למעט זה שבהסכם ועל אף שבהסכם לא קיימת התייחסות מיוחדת לנושא המזגן, היה על המשכירה פסגת השירותים בהתאם להוראות חוק השכירות והשאלה שהובאו לעיל, לגלות לשאג על הליקוי במערכת המיזוג. מששוכנעתי כמפורט לעיל, כי פסגת השירותים ידעה או לכל הפחות היה עליה לדעת על מצב מערכת המיזוג בחנות כי אי ההתאמה או הפגם היו נסתרים וכי שאג לא ידעה על כך ומיד כשהתגלה לה הדבר פנתה לתיקון המצב, יש להחיל את הוראות סעיף 8 לחוק האמור לפיו זכאית שאג לזכויות בהתאם לסעיפים 16-7 לאותו חוק על אף האמור בכל הסכם.

חובת הגילוי מכוח עיקרון תום הלב

55. אף לנוכח עיקרון תום הלב, היה על המשכירה פסגת השירותים לגלות לשאג על מצב מערכת מיזוג האוויר. סעיף 12 (א) לחוק החוזים קובע כי "במשא ומתן לקראת כריתתו של חוזה חייב אדם לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב".

56. הסתרת המידע המהותי בקשר למערכת המיזוג עומדת בניגוד גמור לחובה לנהוג בתום לב. חובת גילויים של פרטים מהותיים לעסקה הוכרה זה מכבר כחלק מהחובה לנהל משא ומתן בדרך מקובלת ובתום לב.

57. יפים הדברים שנקבעו בע"א 8871/02 קליר כימיקלים שווק (1994) בע"מ נ' צבי עצמון ז"ל על ידי כב' הנשיאה דאז בייניש, כדלקמ: "החובה לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב במשא ומתן אינה דורשת אמנם מהצדדים למשא ומתן החוזי להתעלם מהאינטרס האישי שלהם, אך היא מחייבת אותם לנהוג ביושר ובהגינות כלפי שותפיהם למשא ומתן. פעמים רבות מוצאת החובה לנהל משא ומתן בדרך מקובלת ובתום לב את ביטוייה בהטלת חובה על צד



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 14-03-22087 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 15-01-32519 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

1 אחד למשא ומתן לגלות עובדות מסוימות לצד שעמו הוא מנהל את המשא ומתן. חובה זו היא
2 חובה אקטיבית והיא תוטל ביחס לעובדות, שעל –פי הנסיבות ניתן היה לצפות שהאדם
3 המנהל את המשא ומתן, יגלה אותן לצד שכנגד. חובת הגילוי של פרטים מהותיים היא חובה
4 שקמה בשגרה ואינה מותנית בקיום יחסי אמון מיוחדים בין הצדדים למשא ומתן".

5
6 58. על פסגת השירותים היה לגלות מיוזמתה למרות "מראה העיניים" כי בחנות אין מערכת
7 מיזוג אוויר פעילה. אי גילוי כאמור יש בו משום יצירת מצג מוטעה ואולי אף מטעה כלפי
8 השוכר. בנסיבות בהן הנכס שיועד להשכרה לחנויות בקניון, בו במצב רגיל פועלת מערכת
9 מיזוג מרכזית אשר כל שינוי בה חייב שיבוצע על ידי חברת הניהול של הקניון, כאשר בשל
10 פיצול הנכס לשתי חנויות מערכת מיזוג האוויר אינה פועלת באחת החנויות וכאשר ידוע כי
11 שוכר החנות מייעד אותה למכירת הלבשה תחתונה בה צפוי שיבקרו לקוחות רבים, חובת
12 תום הלב מחייבת את בעל הנכס לגלות לשוכר כי בחנות אין מערכת מיזוג אוויר פעילה. חובה
13 זו, כאמור, קיימת עוד בשלב המשא ומתן לקראת כריתתו של ההסכם ולפני החתימה עליו.

14
15 59. בעניין זה מקובלים עלי דברי מר אבני בעדותו בדבר הציפייה הסבירה שלו לקבל חנות עם
16 מזגן כדלקמן:

17 "יחידת המזגן היא יחידה של צ'ילרים היא מערכת שמחוברת לעמוד הקירור של חברת
18 הניהול ואי אפשר לשים מזגנים בקניונים. אני מבין בעניין הזה כי יש לי חברה שנקראת
19 שאג ניהול קניונים ויש לי בנוסף עוד 60 חנויות בקניונים אחרים ואין מצב שנקבל בהסכם
20 השכירות חנות ללא מזגן.

21 ש. זה לא מה ששאלתי. שאלתי איפה זה כתוב בהסכם?
22 ת. בהסכם צריך להיות כתוב הפוך שאתה מקבל חנות ללא מזגן" (עמוד 21 לפרוטוקול שורות
23 12-17).

24
25 60. נושא זה של התנהלות בחוסר תום לב ויצירת מצג מוטעה ואולי אף מטעה מקבל משנה תוקף
26 לנוכח העובדה שהתבררה כי פסגת השירותים ביצעה את פיצול הנכס לשתי חנויות ללא
27 אישורה של חברת הניהול של הקניון וידעה על הפגם שנוצר והשלכותיו על שוכרי החנות.
28 כאמור, חברת הניהול אף דרשה ממנה לפעול לתיקון האמור טרם זה יושכר לשוכרים דוגמת
29 שאג (ראו מכתבו של מר רונן סלטון מנכ"ל חברת הניהול של הקניון מיום 23.6.2011 שהופנה
30 אל מר שמיר מנהלה של פסגת השירותים (נספח 3 לתצהיר אבני) שתוכנו הובא לעיל). חרף
31 האמור לעיל, ועל אף שפסגת השירותים לא פעלה לתיקון האמור מבעוד מועד, היא נמנעה
32 מלגלות לשאג על מצב בעייתי זה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 14-03-22087 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 15-01-32519 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

61. מר שמיר שאישר כאמור בעדותו כי המכתב מאת מנכ"ל חברת הניהול נתקבל אצלו (עמוד 10 לפרוטוקול שורה 22-23, עמוד 11 שורה 4-1), אישר אף כי לא גילה לשאג על מצב מערכת מיזוג האוויר:

"ש. תסכים איתי בוודאי שבין אם השיחה עם מר פילץ בעניין הפיצול התקיימה או לא, אתה לאפרודיטה או כל נציג שלה לא אמרת כי אין מיזוג אוויר בחנות? ת. כל מי שבא לנכס הוא ראה את הנכס איך שהוא קיים בדיוק והיה צריך לדעת אם צריך לעשות שם שיפוצים או לא. גם בהסכם כתבו אז איז. כשבית המשפט אומר לי שלא השבתי על השאלה, אני משיב שאני לא אמרתי לאפרודיטה או לנציג מטעמה שאין מיזוג אוויר בחנות אבל אפרודיטה ביקרו בנכס מספר פעמים" (עמוד 12 לפרוטוקול שורות 12-17).

62. מן המקובץ לעיל עולה כי מאחר שפסגת השירותים לא גילתה לשאג עובר לחתימת ההסכם על הליקוי במערכת מיזוג האוויר שנגרם בשל פיצול הנכס, הרי שבכך היא הפרה את חובת תום הלב כלפיה.

היקף הבדיקות שביצעה שאג מתאים לנסיבות המקרה

63. יתרה מכך, אין גם מקום לקבל את טענתה של פסגת השירותים אשר הסתמכה על סעיף 3.2 להסכם שהובא לעיל ולפיו לאחר ששאג הצהירה שערכה בנכס את הבדיקות ומצאה את הנכס מתאים לה הרי שיש לדחות את טענותיה. כפי שהתברר, אכן נעשו בדיקות על ידי שאג, אולם היקפן התאים למצב הדברים אותו הכירה שאג ובהתאם למצג החסר בדבר אי תקינות מערכת מיזוג האוויר כאמור לעיל.

64. כפי שעולה מהעדויות, שאג הפעילה בעבר באותו נכס, שהושכר על ידי חברת מרודקס, מחלקה במסגרתה מכרה מתוצרתה. באותה עת מערכת המיזוג בנכס פעלה כסדרה.

65. אין גם מחלוקת שבנוסף לחנות נושא התביעה ובמקביל הפעילה שאג חנות נוספת בקניון, כך שקיומה של מערכת מיזוג אוויר מרכזית בקניון הייתה מוכרת וברורה לה.

66. זאת ועוד, מר אבני העיד כי לפני חתימת ההסכם ביקר בחנות ביחד עם המתווך ואף הפעיל את מערכת מיזוג האוויר וראה שהיא פועלת. להלן הדברים: "אני בטרם חתמנו על ההסכם הייתי עם המתווך חנוך רביד בחנות ופתחנו את החנות ונכנסתי פנימה והיו כל התעלות של מיזוג האוויר והיה מנוע של מיזוג האוויר וירדתי למטה למחסן והפעלתי את המערכת





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 14-03-22087 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 15-01-32519 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

וראיתי שזה עובד וזה היה בסמוך מאוד לחתימת ההסכם. כאשר חתמנו על ההסכם, מיד
בתחילה התברר שהמזגן לא עובד. זאת אומרת, מישוהו ניתק את המערכות והעביר אותן
למקום אחר. כל הדברים היו במקום כולל המנוע וכולל הגרילים והתעלות ואנחנו קיבלנו
למעשה מזגן דמי שלא עבד וכשאני הייתי שם בביקור הוא כן עבד. אני לא הייתי אח"כ
בחנות במועד החתימה אבל אחרי שהחנות נפתחה הייתי" (ראו עמוד 20 לפרוטוקול שורה
28 עד עמוד 21 שורה 5).

67. יש לציין שדברים אלו מתיישבים אף עם תוכן מכתבו של מנכ"ל חברת הניהול מר סלטון
מיום 23.6.2011 שהובא לעיל (נספח 3 לתצהיר אבני) כי ברגע שהדייר מאק יתחיל לשפץ לא
יהיה מיזוג לחנות אפרודיטה. כלומר, בהחלט ייתכן שהבדיקה נעשתה קודם לשיפוץ שנעשה
על ידי מאק וכי רק במהלך השיפוץ פסקה מערכת המיזוג בחנות אפרודיטה מלפעול.

68. מאחר שכאמור לעיל שאג הכירה את החנות ואת פעילות מערכת המיזוג בקניון, ומאחר
שפסגת השירותים לא עדכנה אותה בדבר השינוי המהותי שערכה בנכס מבלי לטפל במערכת
המיזוג כמתחייב, אני סבור שדי היה בבדיקות שערכה כמתואר לעיל כדי להניח את דעתה כי
מערכת המיזוג תקינה. בנסיבות אלה, אין מקום לדרוש ממנה ביצוע בדיקות מעמיקות יותר.

69. לסיכום נקודה זו: מאחר שהליקוי המהותי במערכת מיזוג האוויר היה פגם נסתר מבחינתה
של שאג, לאור הוראות חוק השכירות והשאילה, לנוכח חובת תום הלב המוטלת על פסגת
השירותים בשלב ניהול המשא ומתן וכן לאור השינוי המהותי שביצעה פסגת השירותים בנכס
בגינו דרשה ממנה חברת הניהול לטפל במערכת מיזוג האוויר באופן שימנע פגיעה בשוכרים
חדשים דוגמת שאג, אני קובע כי על פסגת השירותים היה לגלות לשאג מיוזמתה על הליקוי
במערכת מיזוג האוויר עובר לחתימה על ההסכם. משלא עשתה כן, עליה לשאת בתוצאות
מחדלה. על כך ארחיב בהמשך.

ההסכם בין הצדדים לא בוטל בעקבות הליקוי במערכת מיזוג האוויר ועל שאג לעמוד בהתחייבויות על פיו

70. כפי שהתברר מהעדויות, עד מחצית ספטמבר 2011 מערכת מיזוג האוויר בחנות תוקנה.
בעדותו לפניי בחקירה נגדית, הודה מר אבני כי בעיית המזגן נפתרה בספטמבר 2011 (ראו
עמוד 26 לפרוטוקול שורות 22-24) במכתב ב"כ שאג מתאריך 20.9.2011 (נספח 5 לתצהיר
אבני) צוין כי החנות הופעלה ללא מזגן עד כשבוע לפני מועד המכתב. בעדותה של גבי אקוקה
היא אישרה שבסביבות 15.9.2011 הותקן בחנות מזגן חדש (עמוד 37 לפרוטוקול שורה 1).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 14-03-22087 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 15-01-32519 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

71. במהלך התקופה שמיום כריתת ההסכם ועד תיקון הליקוי, שאג לא ביקשה לבטל את ההסכם אלא לקיימו. מעדותה של מנכ"לית שאג גב' אקוקה עלה כי היא חזרה ופנתה אל מר שמיר בבקשה שידאג לביצוע התיקון הנדרש במערכת מיזוג האוויר (ראו סעיף 25 לתצהיר אבני וסעיף 14 לתצהיר אקוקה).

72. יש לציין גם שמר אבני וגב' אקוקה העידו כי מר שמיר דרש כתנאי לביצוע התיקון כי מכתבי ההתראה והדרישה שנשלחו יבוטלו (ראו סעיפים 38 ו-39 לתצהיר אבני).

73. לאור כל האמור, ברור כי לאחר ביצוע התיקון במערכת מיזוג האוויר, הסכם השכירות היה שריר וקיים ולפיכך יש לקיים את הוראותיו.

74. בסעיף 9.5 להסכם נכתב כדלקמן: "למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזה במפורש, כי השוכר ישלם את דמי השכירות במשך כל תקופת השכירות, גם אם לא ישתמש במושכר מכל סיבה שהיא וגם אם הוא יפנה את המושכר לפני תום תקופת השכירות מכל סיבה שהיא, לרבות במקרה שהוא לא יצליח להשיג היתרים ו/או רשיונות לניהול עסקו במושכר". במילים אחרות, כל זמן שההסכם עומד בתוקפו על שאג לעמוד בהתחייבותיה על פיו ולשלם את התשלומים בהתאם.

פסגת השירותים לא הסכימה לפטור את שאג מהתחייבותיה על פי הסכם השכירות החל מיום 30.9.2013

75. אני דוחה את טענת שאג כי פסגת השירותים הסכימה שהסכם השכירות יסתיים ביום 30.9.2013 (כשנתיים לאחר תיקון הליקוי במזגן) וכי לאחר מועד זה היא פטורה מההתחייבויות על פיו.

76. בעניין זה יש להביא את האמור בסעיף 1.4 להסכם הקובע כי "לא יהיה תוקף לכל שינוי בהסכם זה או בהוראה מהוראותיו, אלא אם כן נעשו בכתב בחתימת הצדדים". לא הוצג כל מסמך בכתב בחתימת הצדדים ממנו ניתן היה ללמוד על הסכמה של פסגת השירותים כי ההסכם יסתיים ביום 30.9.2013 וכי שאג תהיה פטורה מהתחייבותיה על פיו. די בכך כדי לדחות את טענתה של שאג.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 14-03-22087 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 15-01-32519 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

77. שאג נשענה בטענתה על עדותה של גב' אקוקה לפיה מר שמיר הורה לה טלפונית ביום 12.9.2013 לפנות את החנות עד לסוף ספטמבר 2013 ומסר כי הצליח לאתר שוכר חלופי. לטענתה, הוא אמר לה: **"כל כך רצית לפנות את החנות – אז בבקשה- פני אותה עד סוף ספטמבר ואני אפילו מעדיף אם תוכלי לעשות זאת עד העשרים לספטמבר"** (סעיף 30 לתצהירה). כמו כן הסתמכה על עדותו של מר אבני בסעיף 64 לתצהירו לפיה מר שמיר הודיע לו כי איתר שוכר חלופי וכי עליהם לפנות את החנות לא יאוחר מסוף חודש ספטמבר.

78. מר שמיר הכחיש בעדותו בתצהיר את אופן הצגת הדברים. לדבריו, הוא אכן שוחח ביום 12.9.2013 עם מנכ"ל אפרודיטה אך באותה שיחה הבהיר לו שבכל מקרה פסגת השירותים לא תוותר על זכויות כלשהן העומדות לה מכוח הסכם השכירות גם אם זו תפנה את החנות לפני תום תקופת השכירות (סעיף 3 לתצהיר התשובה של מר שמיר).

79. בעניין זה העיד מר שמיר כדלקמן:

"למוד ניסיון מניסיונות מנכ"ל אפרודיטה לסלף את דבריי ולייחס לי "הסכמות" או "ויתורים" שמעולם לא נתתי, מיד לאחר השיחה הנ"ל הוריתי לבאי כוחי להוציא מכתב למנכ"ל אפרודיטה שמשקף את הדברים שאמרתי באותה שיחה. ואכן, עוד באותו היום ובסמוך לאחר השיחה הנ"ל, ב- 12.9.2013, נשלח למנכ"ל אפרודיטה מכתב התראה (נספח 8 לתצהירי מ- 10.11.2015) לתשלום דמי השכירות בגין חודש ספטמבר 2013. במכתב הנ"ל מ- 12.9.2013 הובהר במפורש:

"אין לכם שום זכות להפסיק את השכירות, להפחית מדמי השכירות, להימנע מלהעמיד ערבות בנקאית עפ"י הסכם השכירות או לא לקיים התחייבות כלשהי עפ"י ההסכם".
יותר מכך, בפסקה האחרונה במכתב הנ"ל ובהתאם להוראותיי, ב"כ הודיעו שבמקרה ובו אפרודיטה תוחלף בשוכר חדש "אתם תישאו בכל עלות נוספת, ישירה או עקיפה, בקשר עם החלפתכם בשוכר חדש" (ראו סעיף 3 לתצהיר התשובה של מר שמיר וכן ראו נספח 8 לתצהירו העיקרי).

80. יש לציין שגב' אקוקה הודתה בתצהירה כי המכתב מיום 12.9.2013 התקבל והיא אף שוחחה עם עורך הדין של פסגת השירותים על הדברים כאשר בשיחה זו הבהירה כי האמור במכתבו אינו משקף את הדברים שאמר לה מר שמיר (סעיף 37 לתצהירה). דברים אלה הוכחו על ידי מר שמיר מכל וכל בסעיף 4 לתצהיר תשובתו. מר שמיר אף נשאל על השיחה בחקירתו הנגדית והכחיש את הדברים (עמוד 17 לפרוטוקול שורה 17).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 14-03-22087 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 15-01-32519 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

81. לאור האמור לעיל ולאור הגרסאות השונות בסוגיה זו, ברור מדוע יש חשיבות רבה לאמור
בסעיף 1.4 להסכם אשר קובע כי לא יהיה תוקף לכל שינוי בהסכם זה או בהוראה מהוראותיו,
אלא אם כן נעשו בכתב בחתימת הצדדים.

82. מכל מקום, אם היה ספק לגבי משמעות הדברים שנאמרו בעל פה על ידי מר שמיר, בא מכתבו
של בא כוחו אשר נכתב עוד באותו יום ובו הובהרו הדברים. לפיכך, אין מקום לקבל טענות
אלה של שאג הנטענות על בסיס חילופי דברים בעל פה והן נדחות. אציין גם שאין מקום לייחס
משמעות כלשהי לבדיקת הפולגרף אותה צירפה גב' אקוקה לתצהירה שכן זו אינה קבילה.
ייתכן שכך הבינה גב' אקוקה את הדברים, אולם אין בהבנתה זו כדי לבטל את הוראות
ההסכם ואת התחייבויות שאג על פיו.

83. על כל פנים, הן מר אבני והן גב' אקוקה הודו בתצהיריהם שיום אחד לפני המועד שסוכם עם
מר שמיר על פינוי החנות, התקשר מר שמיר אל שאג ואמר שעליה לעצור את הפינוי, אם כי
לשיטתה של שאג זה כבר היה מאוחר מדי.

84. חשוב גם לציין שבמכתב ב"כ פסגת השירותים מיום 12.9.2013 צוין כי באותה עת עמדה על
הפרק הצעה להכניס לנכס שוכר חדש בתנאים מסוימים. מדובר היה בהצעה בלבד. זאת מבלי
לוותר על כל סכום המגיע לפסגת השירותים על פי ההסכם (ראו המכתב בנספח 8 לתצהיר
שמיר).

85. לאור כל האמור, אני דוחה את טענתה של שאג כי ההסכם הסתיים ביום 30.9.2013. מאחר
ששוכר חלופי נכנס לנכס בסופו של דבר והחל לשלם דמי שכירות רק החל מפברואר 2014,
הרי שהיא חייבת בתשלום מלא בגין התקופה שמיום עזיבת המושכר ועד כניסתו של השוכר
החדש לנכס.

הסכומים להם זכאית פסגת השירותים

86. כאמור, ביום 18.11.2014 ניתן בתיק פסק דין חלקי לתשלום דמי שכירות עבור חודש ספטמבר
2013 ולפיכך עם מתן פסק דיני זה קמה זכותה של פסגת השירותים לקבל את סכום פסק
הדין החלקי.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 14-03-22087 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 15-01-32519 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

87. אשר לסכום לתשלום בגין התקופה שמיום 1.10.2013 ואילך - בדיון הראשון בו ניתנה לשאג רשות להגן בהסכמה בטענות שפורטו בפרק י' לבקשה, שמרה שאג על זכותה לטעון כנגד הסכום הנתבע לרבות הטענה כי זה כולל סכום עתידי שטרם הגיע המועד לתשלום.

88. בבקשת הרשות להגן העלתה שאג טענות בדבר גודל השטח בגינו נעשה חישוב תשלום דמי השכירות וטענה בין היתר כי שטח החנות אינו 116 מ"ר וכולל שטח של חדרי הלבשה ומעבר אשר אותו יש לחשב על פי תעריף מחסנים. בתצהירי העדות הראשית מטעמה לא העלתה לדיון סוגיה זו. כך גם בסיכומיה. לפיכך יש לראותה כמי שזנחה טענה זו. לגופו של עניין, אציין כי בהסכם עליו חתמו שני הצדדים נכתב במפורש בסעיף 9.1.1 כי שטח החנות עומד על 116 מ"ר ושטח המחסנים עומד על סך של 55 מ"ר ולכן בהעדר הסכמה אחרת בכתב הרי שעל פניו נראה כי טענה זו של שאג הייתה נדחית גם לגופה.

89. אשר לתקופה שלאחר הגשת התביעה ועד לתום תקופת ההסכם - מדובר בתקופה שלאחר הגשת כתב התביעה כך שבמועד הגשתה טרם התגבשה זכותה של התובעת לקבל את הסכומים לתשלום ולפיכך איני פוסק סכום לתשלום בגין תקופה זו. עם זאת, אציין כי התובעת זכאית על פי הסכם השכירות לקבל את מלוא תשלום דמי השכירות כאמור בהסכם וזאת עד לתום תקופת השכירות, כאשר מסכום זה יש לנכות את התשלומים אשר שולמו על ידי השוכר החלופי ככל ששולמו בגין אותה תקופה. ככל ששאג לא תישא בתשלום סכום זה, רשאית פסגת השירותים להגיש תביעה מתאימה.

90. אשר לתקופה המתחילה ביום 1.10.2013 ועד ליום הגשת התביעה - התובעת זכאית לתשלום מלוא דמי השכירות והתשלומים הנוספים על פי ההסכם שלא שולמו לה ובהם נשאה וכן להפרש הסכום בין דמי השכירות על פי ההסכם לבין הסכום ששולם על ידי השוכר החלופי.

91. סכום דמי השכירות החודשיים להם זכאית פסגת השירותים בהתאם לסעיף 9.1.1 להסכם השכירות עומד על סך של 54,254 ₪ לחודש בתוספת מע"מ (116 מ"ר כפול 444 ₪ למ"ר + 55 מ"ר כפול 50 ₪ למ"ר). זאת, בגין החודשים אוקטובר 2013 ועד ינואר 2014 ביום הראשון של כל חודש. בגין חודש פברואר 2014 זכאית פסגת השירותים לקבל 22,254 ₪ (54,254 ₪ פחות 32,000 ₪ שנתקבלו מהשוכר החלופי) ובגין חודש מרץ 2014 סך של 14,254 ₪ (54,254 ₪ פחות 40,000 ₪ שנתקבלו מהשוכר החלופי) כאשר לסכומים אלה יש להוסיף מע"מ.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 14-03-22087 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 15-01-32519 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

92. בנוסף, זכאית פסגת השירותים לקבל החזר עבור דמי ניהול אותם שילמה לחברת הניהול בגין התקופה אוקטובר 2013 ועד ינואר 2014. בגין כך היא שילמה סך של 25,018 ₪ ביום 31.12.2013 (ראו נספח 13 ב לתצהיר שמיר) וכן סך של 15,113 ₪ ביום 25.2.2014 (ראו נספח 13 א לתצהיר שמיר).

93. עוד זכאית פסגת השירותים לקבל החזר תשלום ארנונה בה נשאה בגין התקופה נובמבר – דצמבר 2013 בסך של 8,315 ₪ נכון ליום 2.1.2014 (נספח 13 ג' לתצהיר שמיר) ובגין ינואר 2014 בסך של 4,584 ₪ נכון ליום 31.1.2014 (מחצית סכום הארנונה לחודשים ינואר – פברואר 2014 – נספח 13 ד לתצהיר שמיר).

94. בנוסף היא זכאית לתשלום עבור חוב חשמל בו נשאה בסך של 1,300 ₪ נכון ליום 6.3.2014 (נספח 13 ה' לתצהיר שמיר).

95. בתחשיבים לתשלום כללה פסגת השירותים סכום ריבית פיגורים המגיע לה לטענתה. זאת בהסתמך על סעיף 24.3 להסכם לפיו לחוב יש להוסיף ריבית פיגורים בשיעור שגובה בנק לאומי לישראל בע"מ בגין פיגורים. לא הוצגו בפניי בתצהיר שיעורי הריבית אותם גובה בנק לאומי באותה תקופה. כל שצורף זהו תחשיב עלום של סכום שלא ידוע כיצד בוצע בפועל. לפיכך אני קובע שלכל סכום חוב יוספו הפרשי הצמדה וריבית כדין.

התביעה שהגישה שאג

96. על אתר אומר כי טענת שאג כי הליקוי של המזגן בחודשים הראשונים להפעלת החנות שעלות תיקונו עמדה על 12,000 ₪ ואשר בו נשאה בפועל פסגת השירותים, גרם לה לנזקים בסך כולל של 4,822,933 ₪ נראית על פניה מרחיקת לכת אם לא לומר מופרכת. על מנת להוכיח נזקים כאלה היה עליה להציג ראיות משמעותיות ולהוכיח קשר סיבתי בין הליקוי הנטען לבין הנזק העצום שנטען כי נגרם בגינו.

97. על מנת להדגים את היותה של התביעה כה מרחיקת לכת, אביא מדבריו של מר אבני בתצהירו כדלקמן: "אבהיר מפורשות, כי אם מר שמיר היה מסייע לרשת כפי שהבטיח רבות ומעניק לנו הקלה בדמי השכירות או מאפשר לנו להשכיר את החנות באותם התנאים אשר העניק לשוכר החלופי - הינו ממשיכים להפעיל את החנות, החנות לא הייתה עומדת ריקה מספר חודשים (עד אשר מר שמיר הצליח לאתר שוכר חלופי) וביחס ליתרת התקופה נשוא



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 14-03-22087 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 15-01-32519 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

1 התביעה - הרי שש.א.ג. היתה משלמת את דמי הניהול, חיובי ארנונה ויתר הוצאות החנות
2 וכל המצב האמור היה נחסך (סעיף 75 לתצהיר אבני).
3

4 98. במילים אחרות, אם דמי השכירות היו מופחתים בכ- 14,000 ₪ לחודש (מ-54,000 ₪ ל-
5 40,000 ₪) הרי שבכך היו נחסכים לשאג עד לתום תקופת השכירות לא יותר מכמה מאות
6 אלפי ₪ בודדים. בנסיבות אלה, על פי מר אבני התביעה לא הייתה מוגשת ולא הייתה מועלות
7 מטעם שאג טענות להפסדים כה עצומים. עניין זה מלמד על חוסר רצינות התביעה שהוגשה.
8 יתרה מכך, הדברים לעיל מחזקים את טענתה של פסגת השירותים כי מטרתה של שאג
9 מלכתחילה הייתה אך ורק להקטין את תשלום דמי השכירות.
10

שאג לא הוכיחה את הקשר הסיבתי בין הליקוי במזגן לבין הנזק הנתבע

חוות דעת רוזנבלום

11
12
13
14
15 99. זאת ועוד, אציין שחוות דעת מר משה רוזנבלום אותה הגישה שאג לא כללה אזהרה עצמית
16 בהתאם לפקודת הראיות ולפיכך מבחינה ראייתית לכאורה אין חוות דעת.
17

18 100. על אף האמור ואף אם הייתי מניח לטובת שאג כי בפני בית המשפט מונחת חוות דעת
19 כדן, הרי שאיני מקבל את הקביעות בה כטעם לקבלת התביעה כנוסחה.
20

21 101. עיון במסמך מלמד כי המומחה רוזנבלום הניח כהנחת מוצא כי ההפסדים מהפעלת
22 החנות נגרמו עקב הליקוי במזגן. הא ותו לא. לדבריו, הפעלת חנות ללא מיזוג גורמת לפגיעה
23 לתקופה ארוכה בשל זיכרון קולקטיבי של הלקוחות ולכן יש לקחת בחשבון את הפסדי
24 החנות לא רק בתקופה בה לא היה מיזוג אוויר בחנות אלא בכל תקופת חיי החנות. אמירה זו
25 נאמרה על ידו מבלי לערוך כל בדיקה של הגורמים האפשריים להפסדים הנטענים. אף שייתכן
26 מבחינה רעיונית כי אי הפעלת מזגן בחנות המופעלת בקניון במשך תקופה מסוימת עלולה
27 לגרום לפגיעה כזו או אחרת בזיכרון הקולקטיבי של הלקוחות כטענת רוזנבלום, אין די בלומר
28 את הדברים אלא שיש להוכיחם. הוכחה כזו לא הוצגה בפניי.
29

30 102. המומחה יצא מנקודת הנחה (שלא הוכחה) כי כאשר פועלות 2 חנויות של אותה רשת
31 בקניון הרי שבניהול סביר, הפדיון למ"ר בחנות הגדולה גבוה בצורה משמעותית מהפדיון
32 למ"ר בחנות הקטנה. הראייה היחידה שהציג היו נתוני השוואה של פדיון בשתי חנויות של



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 14-03-22087 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 15-01-32519 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

שאג הפועלות בקניון הזהב בשנים 2010 ו-2011. לדבריו, מאחר שהחנות נושא התביעה גדולה פי 2.36 מהחנות הנוספת של שאג הפועלת בקניון, על הפדיון של החנות נושא התביעה להיות גדול לפחות פי אותו יחס. המסקנה שהוא מבקש שנגיע אליה היא שאם בקניון הזהב שיעור הרווח של החנות הגדולה גדול יותר מהחנות הקטנה הרי שאם לא כך קרה בחנות נושא התביעה ביחס לחנות הקטנה באותו קניון, הדבר נגרם בגין הליקוי במזגן. איני מקבל זאת. ראשית, המומחה לא הציג הוכחה לטענתו זו. שנית, אין אפשרות לגזור מסקנות כלשהן על סמך השוואה למצב בקניון אחד בלבד. שלישית, לא הוצגו כלל נתונים לגבי אותן חנויות בקניון הזהב, כמו למשל: מה המרחק בין החנויות, אופן ניהול החנויות, הרכב כוח האדם המפעיל אותן, מי החנות שהחלה את פעילותה קודם - הקטנה או הגדולה, האם יש הבדל בסוג המוצרים הנמכרים בשתי החנויות ועוד. כמו כן לא ברור אילו חנויות של מותגים מתחרים פועלים בקניון הזהב והיכן הן ממוקמות ביחס לחנויות של שאג ועוד כהנה וכהנה נתונים רלוונטיים.

103. כפי שעולה מחוות הדעת, והמומחה אף הודה בכך בחקירתו הנגדית, לא נערכה על ידו שום בדיקה אמפירית ביחס ללקוחות שפקדו את החנות נושא התביעה ולא נעשה כל סקר בדבר הרגלי הקנייה של הלקוחות של מוצרי שאג בקניון זה. זאת, על מנת לבדוק עד כמה מתקיימת בפועל ההנחה שהניח בדבר קיומו של "זיכרון קולקטיבי" של הלקוחות ועד כמה זיכרון זה אכן השפיע על פעילותה של החנות (ראו חקירתו הנגדית בעמודים 44 ו-45 לפרוטוקול).

104. המומחה אף לא בדק האם יש הבדלים בין שתי החנויות מבחינת הרכב המוצרים וכל נתון רלוונטי אחר שממנו ניתן היה ללמוד על הסיבה לפער בהצלחה בין שתי החנויות. המומחה גם לא בדק האם החנות הקטנה שפעלה בקניון כשנתיים קודם נהנתה מ"זיכרון קולקטיבי" חיובי כך שהנטייה של הלקוחות, אשר שאג טענה כי הרבה מהם הם לקוחות חוזרים, הייתה לחזור ולרכוש באותה חנות קטנה ולהעדיפה על פני החנות הגדולה.

105. המומחה אף לא התייחס בחוות דעתו לעובדה שבתחילת הפעלתה של החנות נערכו בה עבודות שיפוץ על ידי שאג, אשר ייתכן והשפיעו בדרך זו או אחרת על אופן התנהלותה. בעניין זה יש להרחיב כדלקמן.

106. בהתאם לסעיף 8.1 להסכם השכירות, החזקה בחנות נמסרה לשאג במועד החתימה על ההסכם ביום 30.5.2011. בסעיף 23 לתצהירה העידה הגב' אקוקה כי "קודם לפתיחת החנות לקהל הלקוחות ש.א.ג. השקיעה כספים רבים, בין היתר בגין שכירת שירותיו של



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 14-03-22087 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 15-01-32519 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

אדריכלית ומעצבת בכדי שיתכננו ויתאימו את שטח החנות לקו העיצוב הרשתי של
אפרודיטה, דבר שכאמור דרש שיפוץ נרחב בשטח החנות, הצבת ארונות בהתאמה אישית,
מידוף, וכיוצ"ב, כל אלה ירדו לטמיון בעקבות התנהלותם של פסגת השירותים ומר שמיר".

107. מסעיף 19 לתצהירו של מר אבני עלה כי החנות נפתחה לקהל הלקוחות לאחר
התאריך 26.6.2011. גם בסעיף 25 לתצהירו העיד מר אבני כי התקלה התגלתה בעת עריכת
השיפוץ בחנות ולכן גב' אקוקה דחקה במר שמיר לתקן את המזגן באופן דחוף לפני מועד
פתיחת החנות. בחקירתו הנגדית טען מר אבני כי כוונתו הייתה לפתיחה הרשמית של החנות
(עמוד 23 לפרוטוקול שורות 28-29) וניסה להראות כי זו פעלה כבר בסמוך לחתימה על
ההסכם.

108. מהעדויות שהובאו לעיל התרשמתי כי בחודשים הראשונים ולפחות במהלך חודש
יוני 2011, החנות לא עבדה בשיאה בשל העבודות שנעשו בה והכנתה לקראת הפתיחה שארעה
לאחר מכן. זאת, ללא קשר לתקלה במזגן.

109. אציין שהמומחה רוזנבלום גם לא עיין כלל בדוחות הכספיים של החברה ולמעשה
פעל על סמך נתונים שהוצגו לו על ידי שאג בדבר פדיונות החנות.

110. למעשה, מבחינתו של המומחה, הדבר היחידי שגרם למצב הנטען הוא העובדה
שבחנות נושא התביעה לא פעל מזגן במהלך התקופה שעד תיקון הליקוי בספטמבר 2011. אני
סבור שזו קביעה לא נכונה ובלתי מבוססת.

111. בעניין זה אציין כי מעיון בנתונים שנכללו בחוות הדעת עולה כי גם הטענה לעניין
קיומו של זיכרון קולקטיבי שלילי אינה מתיישבת עם נתוני הפדיון אשר מראים במשך הזמן
על גידול. כך למשל, בחודש יולי 2011 הפדיון עמד על סך של 110,201 ₪. בשנה לאחר מכן,
גדל זה ל – 185,178 ₪ ושנתיים לאחר מכן לסך של 195,145 ₪. בחודש אוגוסט 2011 המחזור
עמד על סך של 124,027 ₪ ובאותו חודש, שנה לאחר מכן, עמד על סך של 200,687 ₪ ושנתיים
לאחר מכן על סך של 203,743 ₪.

112. אשר על כן, אינני מקבל את חוות הדעת של המומחה ואין להסיק ממנה כי קיים
קשר סיבתי בין הליקוי במזגן להפסדים הנתבעים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 14-03-22087 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 15-01-32519 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

אין מקום להסתמך על התחשיבים שערכה שאג

113. מבלי למעט מהאמור לעיל, אין מקום גם להסתמך על אותם תחשיבים שצורפו לתצהיריהם של מר אבני וגב' אקוקה. לא הוצגו דוחות כספיים מבוקרים של החברה ולא ידוע מהי איכותם ואמינותם של אותם נתונים כספיים שהוצגו.

114. כידוע, הוכחת גובהם של הפסדים כספיים כנטען היא עניין שבמומחיות. לא הוגשה חוות דעת מומחה של רואה חשבון או כלכלן בלתי תלוי. לא ניתן להסתמך על תחשיבים הנערכים על בסיס נתונים שאיכותם כאמור לא ידועה כשהם מוצגים על ידי בעלי העניין.

115. על מנת להדגים את הבעייתיות בהסתמכות על הנתונים שצורפו לתצהירים, אפנה לנספח 13 לתצהירו של מר אבני. בתחשיב המופיע שם עורך מר אבני השוואה בין רווח שלשיטתו הופק מהחנות הקטנה שהופעלה בקניון על ידי שאג שגודלה 49 מ"ר לרווח שהפיקה החנות נושא התביעה שגודלה לשיטתו 116 מ"ר. בטור השני בטבלה המתייחס לחנות הקטנה מציין מר אבני נתון של "קניות מלאי". לעומת זאת בטור השני המתייחס לחנות הגדולה מצוין נתון "עלות מכר (58.5% רווח גלמי)" ולא "קניות מלאי". אין המדובר באותם נתונים.

המילים "קניות מלאי" (בחנות הקטנה) משקפות את הסחורה שנקנתה באותו חודש. אין זה אומר שזו הסחורה שנמכרה באותו חודש בפועל.

מנגד, המילים "עלות מכר" (בחנות הגדולה) משקפות את עלות הסחורה שנמכרה באותו חודש.

קרי, מר אבני השווה בין נתונים בעלי משמעות שונה.

116. ניתן ללמוד כי אכן מדובר בנתונים בעלי משמעות שונה גם מהשוואה בין הנתונים המופיעים בנספח 11 לתצהיר אבני לבין אלה המופיעים בנספח 13 לתצהירו.

בנספח 11 הציג מר אבני תחשיב של ההפסדים שנגרמו לשאג בגין שנת הפעילות הראשונה - 2011. בהתאם לטבלה, ההפסד שנגרם לשאג עמד על סך של 363,017 ₪.

לעומת זאת, בנספח 13 לתצהירו הציג מר אבני תחשיב של ההפסדים שנגרמו לשאג בגין אותה תקופה ואלה עמדו על סך של 227,613 ₪.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 14-03-22087 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 15-01-32519 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

בחינת הנתונים המופיעים בשתי הטבלאות מגלה כי ההבדל ביניהן נובע מכך שבנספח 11 התחשיב נעשה על בסיס "קניות מלאי" ואילו התחשיב בנספח 13 נעשה על בסיס "עלות המכר".

117. ודוגמא נוספת: עיון בטור "משכורות" של נספח 13 מלמד כי בשתי החנויות הוצאות המשכורות היו ללא הבדלים משמעותיים. כך למשל באוקטובר 2011 בחנות הקטנה הוצאות משכורת בסך של 25,405 ₪ ובחנות הגדולה סך של 25,050 ₪ או למשל במרץ 2012 משכורת בחנות הקטנה עמדה על סך של 25,311 ₪ ואילו בחנות הגדולה סך של 25,210 ₪. אם ציפתה שאג כי החנות הגדולה תניב רווח שהוא גדול פי 2.36 לפחות מהחנות הקטנה, היה מצופה מן הסתם כי אותו יחס יקבל ביטוי גם בתשלומי המשכורות, שהרי יש להניח שבחנות הגדולה הועסקו יותר עובדים בזמן נתון מאשר בחנות הקטנה. אם לא כך היה, אולי הדבר מסביר את הפער ברווחי החנויות. זאת, ללא קשר לליקוי במזגן.

118. לאמור לעיל יש להוסיף כי שאג טענה במסגרת בקשת הרשות להגן לעניין הסכום הנתבע כי שטח החנות הגדולה צריך להיות קטן יותר כיוון שלקחו בחשבון גם שטחי הלבשה ומעבר אשר יש להתייחס אליהם כאל מחסן. כאמור, טענה זו נזנחה על ידי שאג. מכל מקום אם שאג סבורה הייתה כי יש להתייחס לחלק מהשטח כאל שטח מחסן ולא כשטח מכירה, אזי דבר זה היה אמור להילקח בחשבון גם בתחשיבים שעשתה בהשוואה בין החנויות.

119. אם לא די בכך, הרי שמעיון בתחשיבי אובדן הרווחים שנגרמו לשאג לטענתה, הסך של 3,511,101 ₪ כלל בתוכו גם את ההפסדים הנטענים שנגרמו לשאג בתקופת הפעלת החנות. אלה נכללו כבר בתוך סכום ההפסד הנטען בסך של 1,311,832 ₪, כך שמדובר למעשה בכפילות (ראו נספחים 11 ו-13).

120. הדוגמאות לעיל הובאו כדי להמחיש מדוע אין להסתמך על הנתונים והתחשיבים אותם הציגה שאג. במיוחד כשאלה לא הוצגו באמצעות חוות דעת מומחה.

121. לאמור לעיל יש להוסיף את העובדה שבמשך כשנתיים לאחר תיקון הליקוי, המשיכה שאג לשכור את החנות ולעשות בה שימוש. כפי שהובא לעיל, נראה כי במהלך הזמן המחזוריים אף עלו, כך שעל פניו לא מצאתי קשר בין הכשל במזגן בתקופת ההפעלה הראשונה לבין ההפסדים להם טענה שאג בגין השנים שלאחר מכן.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 14-03-22087 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 15-01-32519 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

יש להפחית מתשלום דמי השכירות בתקופה שעד תיקון הליקוי ובסמוך לאחריה

122. על אף האמור אני סבור כי יש מקום להפחית מתשלום דמי השכירות בגין התקופה שעד לתיקון הליקוי שבוצע באמצע ספטמבר 2011. בתקופה זו שאג שכרה חנות פגומה ללא מזגן. עבור חנות כזו אין לשלם דמי שכירות מלאים. סעיף 9(א)(2) לחוק השכירות והשאיילה קובע כי: "לא תיקן המשכיר את הפגם תוך זמן סביר לאחר שקיבל על כך דרישה מאת השוכר, רשאי השוכר: (2) להפחית את דמי השכירות, כל עוד לא תוקן הפגם, לפי היחס שבו פחת שווי השכירות עקב הפגם לעומת שוויה לפי החוזה".

123. אני סבור שיש מקום להפחית מתשלום דמי השכירות גם בגין התקופה שבסמוך לאחר תיקון הליקוי לצורך היערכות של שאג לשיווק מחדש של החנות ללקוחותיה וכפיצוי על שנגרם לה בגין כך.

124. בהתאם לשיקול הדעת הנתון לבית המשפט קביעת סכום ההפחתה והפיצוי יכול שייעשה על פי אומדנה (לעניין שיקול הדעת כאמור ראה ע"א (ת"א) 55383-10-15 דוד זכריה ובניו בע"מ ואח' נ' סלע שיווק מוצרי בטון (2002) בע"מ סעיף 27 לפסק הדין (פורסם באתר משפטי) וכן ראו ע"א 3400/03 רובינשטיין נ' עין טל (1983) בע"מ פ"ד נט (6) 490).

125. לאחר ששקלתי את הדברים ובהתחשב בכך שהליקוי במזגן היה קיים בתקופת הקיץ, אני סבור כי הפחתת דמי השכירות בשיעור של 50% למשך 5 חודשים - תקופה של 3.5 חודשים בה היה ליקוי במזגן וחודש וחצי נוספים לצורך התארגנות - היא סבירה בנסיבות העניין וכך אני קובע. סכום זה זכאית שאג להפחית מכל סכום לו זכאית פסגת השירותים.

דחיית התביעה נגד מר שמיר

126. לא היה מקום להגיש את התביעה נגד מר שמיר באופן אישי. מר שמיר פעל מטעמה של פסגת השירותים. לא הייתה כל יריבות בין שאג לבין מר שמיר והאחרון לא נטל על עצמו כל התחייבות אישית. שאג לא הראתה כי התקיימו התנאים שנקבעו בסעיפי החוק אליהם הפנתה בסיכומיה (סעיפים 6 (א) (1) (א) ו-6 (ב) לחוק החברות) אשר מצדיקים הרמת מסך וחיובו של מר שמיר באופן אישי וטענותיה בעניין זה נטענו באופן כללי ובלתי מספק.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 14-03-22087 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 15-01-32519 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

127. סעיף 6 (א)(1) (א) אליו הפנתה שאג קובע כי בית משפט רשאי לייחס חוב של חברה לבעל מניה בה אם מצא כי בנסיבות העניין צודק ונכון לעשות כן במקרים החריגים שבהם השימוש באישיות המשפטית הנפרדת נעשה "באופן שיש בו כדי להונות אדם או לקפח נושה של החברה".

128. סעיף 6(ב) קובע כי: "בית משפט רשאי לייחס תכונה, זכות או חובה של בעל מניה לחברה או זכות של החברה לבעל מניה בה, אם מצא כי בנסיבות העניין, צודק ונכון לעשות כן בהתחשב בכוונת הדין או ההסכם החלים על העניין הנדון לפניו".

129. לפסגת השירותים לא היה במועד הגשת התביעה חוב כספי כלפי שאג ובאותה עת שאג כלל לא הייתה נושה שלה. מעבר לכך, שאג לא הראתה כי המקרה דנן נכלל במסגרת החריגים בהם יש להורות על הרמת מסך והטלת חיוב אישי על בעל המניות. לא הוכח גם כי נעשה מעשה הונאה או תרמית או כי התקיימו נסיבות מיוחדות אשר בגינן יש מקום לפעול בהתאם לסעיפי חוק אלה. אף שקבעתי כי פסגת השירותים פעלה בחוסר תום לב בשלב ניהול המשא ומתן לקראת כריתתו, אני סבור כי בנסיבות אלה פעולתו של מר שמיר הייתה עבור החברה בשמה הוא פעל וכי בפעולתו עבורה הוא לא חצה את הרף בגינו יש הצדקה להטיל עליו חיוב אישי. חיוב אישי בנסיבות דנן יאיין את העיקרון העומד בבסיס קיומו של תאגיד לפיו מדובר באישיות עצמאית הנפרדת מבעליה.

130. עיינתי בפסק הדין ע"א 4606/90 מוברמן נ' תל מר בע"מ (פורסם בפ"ד מו(5) 353) אליו הפנתה שאג בסיכומיה לתמיכה בטענותיה ולא מצאתי כי יש בו לתמוך בהן. נהפוך הוא. עובדות המקרה והמצב המשפטי אשר נדונו שם שונים מן המקרה דנן. בפסק הדין שם דובר על בעלי מניות (מערערים 11-2) שהיו צד ישיר להסכם מכוחו הוגשה על ידם תביעה לקבלת פיצוי בגין נזקים. הסוגיה עלתה לדיון לאחר שאלה העבירו את זכויותיהם במקרקעין לתאגיד בו היו בעלי מניות ולפיכך הדיון עסק בשאלה האם יש להם זכות תביעה אישית או שזכות זו עברה אל התאגיד. בדיון שם לא נדונה כלל שאלת אחריותם האישית לנזקים שנגרמו לבעל הדין שכנגד. הדיון בהרמת המסך נועד למעשה להגן על זכויותיהם של בעלי המניות. לא כך הם פני הדברים בענייננו. מר שמיר מלכתחילה לא היה צד להסכם. להבדיל מפסק הדין שם בו דנו בקיומה של זכות תביעה אישית של בעלי המניות, בתיק דנן הדיון הוא האם לשאג יש זכות לקבל סעד נגד מר שמיר באופן אישי. הרמת המסך המבוקשת במקרה זה נועדה להגן על זכויותיהם של מי שהתקשר עם החברה. לסיכום, מדובר במקרה שונה לחלוטין אשר אין ללמוד ממנו את מה ששאג מבקשת.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 22087-03-14 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 32519-01-15 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

131. כאמור מפסק הדין אליו הפנתה שאג ניתן ללמוד בדיוק את ההיפך. על פי פסק הדין הטלת אחריות אישית על בעל מניות הוא דבר שיש לעשותו במשורה. כבי' השופט ד' לויין כותב בפסק הדין כי "אין לנהוג בדרך זו על דרך השיגרה, שהרי אם כך נעשה, יתערער יסוד היסודות של תורת האישיות המשפטית הנפרדת של התאגיד בתור שכזה" (ראו סעיף 6 לפסק הדין). כך בענייננו.

סוף דבר

תביעת פסגת השירותים בת"א 22087-03-14

132. לאור כל האמור שאג תשלם לפסגת השירותים כדלקמן :

דמי שכירות

54,254 ₪ בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה מיום חתימת ההסכם ועד ליום 1.10.2013 ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד זה ועד התשלום בפועל.

54,254 ₪ בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה מיום חתימת ההסכם ועד ליום 1.11.2013 ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד זה ועד התשלום בפועל.

54,254 ₪ בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה מיום חתימת ההסכם ועד ליום 1.12.2013 ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד זה ועד התשלום בפועל.

54,254 ₪ בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה מיום חתימת ההסכם ועד ליום 1.1.2014 ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד זה ועד התשלום בפועל.

22,254 ₪ בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה מיום חתימת ההסכם ועד ליום 1.2.2014 ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד זה ועד התשלום בפועל.

14,254 ₪ בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה מיום חתימת ההסכם ועד ליום 1.3.2014 ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד זה ועד התשלום בפועל.

דמי ניהול



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 14-03-22087 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 15-01-32519 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

25,018 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 31.12.2013.

15,113 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 25.2.2014.

ארנונה וחשמל

8,315 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 2.1.2014.

4,584 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 31.1.2014.

1,300 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 6.3.2014.

הסכומים כולם ישולמו בתוך 30 יום.

תביעת שאג בת"א 15-01-32519

133. תביעת שאג בעיקרה נדחית. עם זאת היא זכאית להפחית מכל תשלום שמגיע לפסגת השירותים סך של 135,635 ₪ (המהווה 50% מ- 54,254 ₪ לחודש כפול 5 חודשים) בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה מיום חתימת ההסכם ועד ליום 1.10.2013 ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד זה ועד התשלום בפועל.

134. התביעה נגד מר שמיר נדחית.

הוצאות משפט

135. אף שתביעתה המוגזמת של שאג נדחתה ברובה המכריע הרי לאור התוצאה אליה הגעתי אני סבור אין מקום ליתן צו להוצאות לטובת מי מהחברות. עם זאת לאור הגשת התביעה נגד מר שמיר באופן אישי שלא לצורך, תשלם שאג למר שמיר הוצאות בסך של 7,500 ₪.

המזכירות תשלח את פסק הדין ותסגור את שני התיקים



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ק 14-03-22087 פסגת השירותים בע"מ נ' ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ
ת"א 15-01-32519 ש.א.ג. ניהול קניונים בע"מ נ' פסגת השירותים בע"מ ואח'

ניתן היום, לי' אב תשע"ז, 22 אוגוסט 2017, בהעדר הצדדים.

אילן דפדי, שופט, סגן נשיא