



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

לפני כבוד השופטת תמר אברהמי

1. יניב אבידן	תובעים/נתבעים שכנגד
2. אור עמית ניהול מועדונים בע"מ	
סמי אבידן	[נתבע שכנגד 3]

ע"י ב"כ עו"ד עדי בן כוכב [דנהירש ושות']

נגד

1. ח.ל. ונציה אירועים בע"מ	נתבעים/תובעת שכנגד
2. משה רופא	
3. ג'קי לוי	
4. חיים לוי	
5. גדעון רופא - נמחק	

ע"י ב"כ עו"ד ליאורה אפרתי ועו"ד יפית חנני-שפיר

6. יעקב אילדיס	נתבעים
7. שלמה קדר	

ע"י ב"כ עו"ד תומר מזרחי

פסק דין



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

תוכן עניינים

כללי

הערות דיוניות ואחרות

סדר הדיון

מסמכי ההתקשרות

הסכם השכירות הראשי

הסכם שכירות המשנה

טענות התובע כלפי בעלי הנכס

תמצית עמדות הצדדים

הוראות רלוונטיות במסמכי ההתקשרות

הודעת סיום ההתקשרות – ההפרה הנטענת

בנייה וחריגות בנייה קודם להריסה שבוצעה ב-2008

השתלשלות עניינים

היחס בין השתלשלות העניינים לבין הטיעון

הבנייה שבוצעה לאחר יולי 2008 וההפרה הנטענת

תמצית טענות הצדדים

נספח 2009 (הסוכר העונתי) והבנייה שבוצעה בפועל ע"י התובע

טענת התובע לשכירות ובנייה בצד הדרומי של המבנה להבדיל מהצד

המזרחי

שאלת ידיעת בעלי הנכס והסכמתם בעת הבנייה

מכתב סיום ההתקשרות – המשך ומשמעות משפטית

ביטול הסכם בשל הפרה

אי חידוש אופציה?

אפשרות לתיקון הפרה?

סיכום ביניים ומסקנות

טענות התובע כלפי שוכרי המשנה (ונציה)

עמדות הצדדים

השתלשלות עניינים

דיון



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

סיכום ביניים

הסעדים

אובדן רווח/הכנסה

פיצוי חוזי מוסכם

הפרשי שער

התביעה – סיכום ביניים

טענות שוכרי המשנה לקיזוז ותביעה שכנגד

יתרת הלוואה

הפרשי דמי שכירות

מערכת החשמל

פיצוי חוזי מוסכם

הפיצוי הנזיקי

טענות הקיזוז – סיכום; אחריות אישית; תביעה שכנגד – המחאת ביטחון

לפני סיום: נטל התשלומים להכשרת הבנייה

למול בעלי הנכס

למול שוכרי המשנה

הערות וסיום

1. במרכז הליך זה – שכירות נכס מסחרי בראשון לציון, בו פעל בעת הרלוונטית אולם אירועים.

בתמצית: זוהי תביעה של מי שהיה שוכר ראשי בנכס כנגד הבעלים וכנגד מי שהייתה שוכרת משנה וכעת היא שוכרת ראשית. נטען כי בעלי הנכס ושוכרת המשנה עשו יד אחת "להוציא" את התובע ולהתקשר במישרין, והכל תוך הפרת דינים שונים. הוגשה תביעה שכנגד מטעם שוכרת המשנה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

כללי

2. הנכס שבבסיס המחלוקת מהווה חלק ממבנה מסחרי ברחוב ברשבסקי 3 בראשון לציון (בהתאמה: "המבנה", "הנכס"), ונמצא בבעלותם של הנתבעים 6 ו-7 ("בעלי הנכס")¹. לבעלי הנכס זכויות בקומת הקרקע ובקומת המרתף של המבנה. לא תמיד הושכרו קומות אלה יחדיו.
3. מאז שלהי שנת 2000 לערך התקיימו יחסי שכירות בין בעלי הנכס לבין התובעים או מי מהם. התובע 1 הוא "הרוח החיה" מאחורי התובעת 2 שהיא חברה פרטית בבעלותו. למען הנוחות הדיונית יעשה להלן על פי רוב, שימוש במושג "התובע" בלשון יחיד גם עבור התובעים יחדיו או מי מהם.
4. טיעוני התביעה נסמכים בעיקרם על הסכם שכירות שנחתם בשנת 2007 ("הסכם השכירות הראשי", "ההסכם הראשי" או "הסכם 2007"). תקופת השכירות בהסכם זה נקצבה לשנה אחת החל מיום 1.1.2007, וניתנו לשוכר, התובע, תקופות אופציה עוקבות ורצופות של שנה כל אחת, שנועדו להתחדש אוטומטית בכפוף לתנאים שצוינו.
- ברבות השנים נחתמו מספר נספחים להסכם הראשי. הנספח המרכזי לענייננו נחתם ביום 8.2.2009. בנספח זה סוכם בין השאר כי התובע יתקין במושכר סוכך עונתי ובעלי הנכס ישתפו ב-50% מעלויות הרישוי. כן ניתנו לתובע זכויות אופציה שנתיות למשך 12 שנים בתנאים מסוימים².
5. החל משלב מסוים השכיר התובע בשכירות משנה את החלק אותו שכר.
6. הסכם שכירות משנה מיום 4.1.2011 נחתם עם הנתבעת 1, חברת ח.ל. ונציה אירועים בע"מ (בהתאמה: "ונציה", "הסכם שכירות המשנה").

¹ כנראה ביחד עם גב' רות קדר וגב' מרלה אילדיס (נספח 34 לתצהירי בעלי הנכס; עמ' 566 ש' 13-18 לפרוטוקול). חלוקת הזכויות במבנה כולו, שהוא בעל קומות נוספות, היא כנראה באמצעות הסכם (עמ' 887 ש' 24-23 לפרוטוקול).

² תקופת האופציה האחרונה אמורה הייתה להסתיים ביום 31.12.2019. לתובע ניתנו 3 תקופות של "אופציות נוספות", במידה שבעלי הנכס לא ימכרו את הנכס, עד ליום 31.12.2022.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

במועדים הדרושים לענייננו פעלה ונציה בעיקר באמצעות הנתבע 2, מר משה רופא ("משה") ובאמצעות הנתבע 3, מר ג'קי לוי ("ג'קי").

קודם לכן, היה גם התובע 1 (לעתים: "יניב") חלק מוונציה, בשרשור: יניב ומשה היו בעלי מניות בחברת יאמ אירועים בע"מ ("יאמ אירועים"). יאמ אירועים החזיקה בחלק ממניות חברת ונציה. במקביל לחתימת הסכם שכירות המשנה, העביר יניב למשה את זכויותיו ביאמ אירועים ובכלל זאת בוונציה ובאולם האירועים.

7. במתכונת כזו ואחרת, כפי שיפורט בהמשך, המשיכו יחסי השכירות בין בעלי הנכס, התובע, וונציה, מהלך מספר שנים.

8. במכתב מיום 23.12.2014 הודיעו בעלי הנכס לתובע על סיום ההתקשרות עמו לנוכח אי קיום תנאי הסכם השכירות, ודרשו את פינוי המושכר עד ליום 31.12.2014. התובע דחה את הודעתם.

9. החל מחודש ינואר 2015 החלה ונציה לשלם לבעלי הנכס שכירות באופן ישיר, ובהמשך אותו חודש חתמה עמם במישרין על הסכם שכירות.

10. התובענה דן הוגשה בחודש אפריל 2015.

בכתב התביעה מפרט התובע את השתלשלות העניינים מנקודת ראותו וטוען כי סיום ההסכם ע"י בעלי הנכס נעשה שלא כדין, מתוך ניסיון לפגוע בזכויותיו כשוכר ראשי וכדי להסיר מבעלי הנכס אחריות לפעולות שהיה עליהם לבצע בעניין הנכס. לטענת התובע, נעשה מהלך משותף של בעלי הנכס ושל שוכרת המשנה (ונציה), מעין קנוניה, במסגרתה הוצא התובע מהנכס שלא כדין; ונציה הסתמכה שלא כדין על הודעת סיום ההתקשרות וחתמה על חוזה שכירות עם הבעלים תוך הפרת הסכם שכירות המשנה שבינה לבין התובע.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

11. התביעה הוגשה תחילה כנגד חברת ונציה (נתבעת 1), כנגד משה, כנגד ג'קי, וכן כנגד אביו של ג'קי (חיים לוי, הנתבע 4) וכנגד דודו של משה (גדעון רופא, הנתבע 5) אשר נטען כי ערבו אישית להתחייבויות ונציה לפי הסכם שכירות המשנה, או כי קיימת להם כלפי התובע אחריות אישית מכוח דין אחר. ההליך בעניינו של הנתבע 5 הסתיים בהסכמה במהלך שמיעת הראיות.

למען הנוחות יכונה הנתבעים 1-4 להלן לעתים יחדיו לצורך הנוחות: "שוכרי המשנה" או "ונציה".

12. כתב התביעה הוגש מלכתחילה לבית משפט השלום וכנגד הנתבעים הנזכרים בלבד. בהמשך התבקש והותר תיקונו של כתב התביעה באופן שהעלה את ההיקף הכספי לכדי סמכותו של בית המשפט המחוזי. ההליך הועבר לבית משפט זה. במסגרת אותו תיקון גם צורפו בעלי הנכס כנתבעים נוספים.

13. בגדר התובענה דורש התובע סעד כספי אשר נסמך על טענת הכנסה שנמנעה ממנו (סך של 3,175,569 ₪) וכן דורש פיצוי חוזי מוסכם (150,000 ₪) והפרשי שער (25,886 ₪). סך התביעה: 3,351,455 ₪.

הסעד המרכזי נדרש הן משוכרי המשנה והן מבעלי הנכס, ביחד ולחוד³. דרישות הפיצוי המוסכם והפרשי השער מועלות כלפי שוכרי המשנה בלבד.

14. לתיק הוגשו שני כתבי הגנה. האחד מאת שוכרי המשנה והאחר מאת בעלי הנכס. כמו כן הוגשה תביעה שכנגד ע"י חברת ונציה כלפי התובעים וכנגד מר סמי אבידן, אביו של יניב ("סמי").

15. שוכרי המשנה ובעלי הנכס מפרטים בכתבי הטענות את השתלשלות העניינים מנקודת ראותם ודוחים את טענות התובע. לשיטתם, התובע הפר את הסכם השכירות הראשי באופן חמור ואף ביצע מעשי זיוף ומרמה. משכך, הודיעו בעלי הנכס לתובע על סיום ההתקשרות. הנתבעים מדגישים כי עסקין בהיעדר חידוש הסכם בתום תקופת אופציה,

³ הדרישה מנתבע 4, מר חיים לוי, מוגבלת לסך של 250,000 ₪, לנוכח ערבותו (הנטענת).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

להבדיל מביטול הסכם בשל הפרה. עמדת הנתבעים היא כי הסכם השכירות הראשי לא חודש כדין וכי הסכם שכירות המשנה פקע בהתאם. הנתבעים סבורים כי ככל שנגרמו לתובע נזקים כלשהם (טענה המוכחשת על ידם), אין לו להלין אלא על עצמו, שכן התנהלותו-שלו היא אשר גרמה לאותם נזקים.

16. כל הצדדים מתייחס בטיעוניהם לבנייה שבוצעה בנכס ללא היתר, להליכים מנהליים ואחרים, לצווי הריסה, לתוכנית עבור תב"ע נקודתית שנועדה להכשיר בנייה, ועוד.

בעלי הנכס מעלים טענות גם לגבי ערבות בנקאית, תשלומי דמי השכירות ואף העברת זכויות ללא אישור. מצד שוכרי המשנה, חברת ונציה בפרט, מועלות בכתב ההגנה ובכתב התביעה שכנגד טענות כספיות לגבי: סכומים שנגבו ע"י התובע שלא כדין; תשלומים לגבי מערכת חשמל לא תקינה שהותקנה ע"י סמי, אביו של יניב; יתרת הלואה שהעמידה ונציה לתובע ולא נפרעה במלואה; פיצויים נזיקיים ופיצוי חוזי מוסכם. בכתב ההגנה מועלים הדברים בגדרה של טענת קיזוז שהיקפה כ-2.1 מיליון ₪. התביעה שכנגד הועמדה לצרכי אגרה על סך של 300,000 ₪.

17. לשיטת הנתבעים שכנגד, הדוחים את מכלול הטענות, סמי (הנתבע שכנגד 3) נגרר להליך על לא עוול בכפו, מבלי שטיעונים בסוגיה זו הועלו בעבר, ואך מתוך מטרה "לנפח" את היקף הטיעון. באופן פרטני דוחים הנתבעים שכנגד את הטענות לגבי זיוף ההסכם הראשי ומעלים חשדות דומים ומקבילים.

18. אין באמור כדי למצות את טענותיהם הרבות עד מאוד של הצדדים אלא כדי להביא רקע כללי בלבד.

הערות דיוניות ואחרות

19. הליך זה אינו ההליך המשפטי הראשון או היחיד שהיה בין הצדדים או מי מהם. בחודשים הספורים שבין הודעת סיום ההתקשרות (23.12.2014) לבין מועד הגשת התובענה דכאן (שלהי אפריל 2015), נפתחו ע"י התובע מספר הליכים נוספים:
א. בחודש פברואר 2015 הגיש התובע כנגד רוב הנתבעים תביעה בבית משפט השלום בראשון לציון (ה"פ 1470-02-15), בה עתר לסעדים הצהרתיים בדבר המשך תוקפם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

של הסכם השכירות הראשי והסכם שכירות המשנה. לתובענה צורפה בקשה לסעד זמני שנדחתה. לאחר ימים ספורים נמחק ההליך לבקשת התובע.

ב. בהמשך חודש פברואר 2015 הגיש התובע כנגד חברת ונציה תביעה לפינוי מושכר בבית משפט השלום בתל אביב (תא"ח 55973-02-15). בדיון שהתקיים ביום 10.9.2015 הסתיים אותו הליך בדחייה ללא צו להוצאות.

ג. תובענה שלישית הוגשה ע"י התובע כנגד בעלי הנכס, במקביל להגשת התובענה כאן, בבית משפט השלום בראשון לציון (ת"א 44995-04-15). תובענה זו הסתיימה במחיקה בסוף חודש נובמבר 2015.

למיטב ידיעתו של מותב זה, כיום אין הליכים התלויים ועומדים בין הצדדים פרט להליך הנוכחי.

20. העדים שנשמעו מטעם הצדדים הם אלה:

- א. מטעם התביעה וההגנה שכנגד – יניב, סמי, מר אבירן אבידן (אח של יניב), מר עידן אבידן (אח של יניב), גב' קרן רווה (חו"ד), האדריכלית מילי בן עזרא, מר דרור תורג'מן, מר חואן קרלוס כץ, מר מריו מוטי נחום, מר חיים לוי (בעל עסק סמוך), האדריכל ומעצב הפנים הושע קרופ.
- ב. מטעם ההגנה והתביעה שכנגד – משה, ג'קי, חיים לוי (הנתבע 4), יעקב אילדיס (הנתבע 6), מר אלי אילדיס (בנו של נתבע 6), עו"ד שי קידר (אחיינו של נתבע 7) ("קידר" או "עו"ד קידר"), מר נרקיס מנחם, גב' פנינה אריאלי (חו"ד).

21. לאחר שהושלמה שמיעת הראיות, נקבעו מועדים להגשת סיכומי הצדדים. על התובע היה להגיש את סיכומיו עד ליום 3.3.2019. סיכומי התובע לא הוגשו במועד או בסמוך לכך. חלף זאת התבקשו דחיות וארכות. דיון תזכורת שהתקיים בחודש ספטמבר 2019 במטרה לקדם ולסיים את ההליך, לא השיג את מטרתו. לאור אי התקדמות ההליך הוחלט ביום 18.12.2019 על דחיית דיון ללא מועד לפי תקנה 153 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984 וההליך נסגר מינהלית.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

22. ביום 22.9.2020 הוגשה מטעם התובע בקשה להחזיר את התיק למצבת התיקים התלויים והעומדים ונטען כי הסיכומים מוכנים. לאחר הגשת טיעונים ולפנים משורת הדין הוחלט לקבל את הבקשה בכפוף לתשלום הוצאות, הכל כמפורט בהחלטה מיום 23.11.2020. הגשת הסיכומים הושלמה בקיץ 2021. בהמשך ולבקשת הצדדים, קיום ביקור במקום. לאחר אלו ניתן פסק דין זה.

23. ההפניות להלן לעמודים ושורות הן הפניות לפרוטוקולים של הדיונים כפי שהם מופיעים בתיק הממוחשב, אלא אם מצוין או משתמע אחרת. הפרוטוקולים מוספרו באופן רציף ומשך ככלל לא יצוינו תאריכי דיונים.

הפניות למוצגים יהיו באורח הבא:

הפניה למוצגים שהוגשו במהלך הדיונים תסומן "ת/___" או "נ/___", כפי שסומנו המוצגים בפועל.

הפניה למוצגי התובע שצורפו לתצהירים תסומן "תצ/___ [שם מצהיר]".

הפניה למוצגי ונציה שצורפו לתצהירים תסומן "תצ/___ [שם מצהיר]".

הפניה למוצגי בעלי הנכס שצורפו לתצהירים תסומן "תצ/___ בעלי הנכס".

מצהירים יכוננו בשם משפחה למעט בעניינם של ה"ה אבידן, רופא, לוי ואילדיס (שיכוננו בשם פרטי).

סדר הדיון

24. למרות שהתביעה הוגשה מלכתחילה כלפי שוכרי המשנה בלבד, לנוכח העובדה שהסכם שכירות המשנה נסמך על הסכם השכירות הראשי, יקדים הדיון ביחסים למול בעלי הנכס את הדיון ביחסים למול שוכרי המשנה. יש לבחון את טענת התובע כי ניתנה על ידי בעלי הנכס הודעת ביטול שלא כדין וכי בכך בוצעה על ידם הפרה של הסכם השכירות הראשי.

בהמשך ובמידת הצורך יבחנו טענות התובע להתנהלות שלא כדין של שוכרי המשנה בהסתמכם על הודעת בעלי הנכס ובחתימתם על הסכם שכירות במישרין עם הבעלים. לאחר הדיון בסוגיות אלה ובכפוף לתוצאותיו, יבחנו סוגיות של אחריות אישית של הנתבעים או מי מהם, הסעדים הנדרשים, טענות הקיזוז והתביעה שכנגד.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

לפני כל אלה וכרקע לדיון, יובאו פרטים נוספים והערות לגבי מסמכי ההתקשרות.

מסמכי ההתקשרות

הסכם השכירות הראשי

25. התביעה נסמכת על הסכם השכירות הראשי משנת 2007.

ההתקשרות בין בעלי הנכס לבין התובע החלה עוד בשלהי 2000 או בסמוך לכך⁴. לתיק הוגשו הסכמים הנוגעים לכאורה לחלק מהתקופות הקודמות. התובע העלה טענות לגבי העדרם של הסכמים נוספים וכן לגבי רלוונטיות אחד המסמכים שצורפו⁵. העניין לא לובן ואינו דרוש לענייננו.

26. הסכם השכירות הראשי משנת 2007 מצוין, עד כמה שניתן לקרוא במסמכים שהוצגו, כי המושכר הוא "מבנה ברחוב ברשבסקי 3 בראשון לציון". לא צוינו פרטים כמו שטח במ"ר, קומה וכיוונים. מחומר נוסף עלה כי בהסכם 2007 המושכר היה בקומת הקרקע של המבנה.

27. לאחר חתימת הסכם השכירות משנת 2007 נחתמו בין בעלי הנכס לתובע נספחים וכן מסמכים נוספים המלמדים במישרין ובעקיפין על התרחשויות שונות:

א. נספח מיום 8.2.2009 (תצ/10 יניב; "נספח 2009") אשר נחתם לאחר שבעלי הנכס ביצעו בחודש יולי 2008 צו הריסה שניתן על ידי בית המשפט לעניינים מקומיים בראשון לציון.

ב. הסכם שכירות מיום 15.3.2009 בו שכר התובע גם את קומת המרתף במבנה, לתקופה של כ-48 חודשים שסיומה ביום 8.3.2013 (תצ/11 יניב; "הסכם שכירות המרתף").

⁴ תצהיר יניב סע' 45. בחקירתו אמר כי ב-2005-2006 לערך העביר את הפעילות לאחרים לתקופה של כשנה (עמ' 190, ש' 2-4).

⁵ צורפו הסכמים לתקופה שמיום 1.12.2000 ועד 30.11.2001 ולתקופה שמיום 1.10.2004 ועד 31.12.2005. לטענת התובע, בעלי הנכס התחמקו מהצגת מסמכים בשל שימוש שעשו בהם לשם זיוף הסכם השכירות העיקרי. בעניין ההסכם המתייחס לתקופה 1.10.04-31.12.05 (תצ/2 יניב) נטען כי אינו חתום על ידו ואינו נוגע לנכס (סע' 42-33).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

ג. נספח מיום 9.12.2011 בו בין השאר הוצהר על העדר חובות הדדיים בעניין דמי שכירות עד סוף שנת 2011 וכי אין למשכיר חוב כלפי השוכר בגין השתתפות בבניית "סוכך עונתי" (תצ/7 בעלי הנכס; "נספח 2011").

ד. נספח מיום 7.4.2013 בו בין השאר צורפה התובעת 2 (להלן גם: "התובעת") להסכם השכירות (תצ/24 בעלי הנכס; "נספח 2013"). יוער כי נספח 2013 נחתם לאחר שהסתיימה תקופת שכירות התובע במרתף. הצדדים לא הגיעו להסכמה לגבי שכר הדירה, תקופת השכירות לא הוארכה, ובעלי הנכס השכירו את המרתף במישרין לוונציה.

28. הסכם השכירות הראשי הוגש לבית המשפט במספר נוסחים אשר יש ביניהם הבדלים. הנוסחים כונו בהתאם לגורם שהגיש כל נוסח: נוסח התובע/אבידן (תצ/1 יניב); נוסח בעלי הנכס (תצ/29 בעלי הנכס) ונוסח ונציה (תצ/9 משה); נוסח ההסכם הראשי אשר לטענת ונציה הוא הנוסח שצורף ע"י יניב להסכם שכירות המשנה).

בין הצדדים יש חילוקי דעות קשים באשר לנוסח ההסכם והועלו טענות הדדיות לזיוף. הצדדים ייחסו לכך חשיבות רבה, הגישו חוות דעת והמומחיות נחקרו. הלכה למעשה, חלק ניכר מטעוני הצדדים בעניינים אלה אינו דרוש, בעיקר בשל הסכמה לגבי נוסחו של נספח 2009, אשר עדכן את הסכם השכירות הראשי בנושאים מהותיים. התייחסות להבדלים בין הנוסחים ולטיעוני הצדדים לגבי קיום הבדלים ומשמעותם, תבוצע בהמשך ככל ועד כמה שהדבר יהא דרוש לדיון.

הסכם שכירות המשנה

29. הסכם שכירות המשנה בין התובע לוונציה נושא את התאריך 4.1.2011 (תצ/14 יניב; תצ/10 משה).

כבסיס לזכותו של התובע, מפנה הסכם שכירות המשנה אל הסכם 2007 ואל נספח 2009 שצורפו כנספחים המהווים חלק בלתי נפרד מההסכם ("הואיל ומשכיר המשנה הינו בעל זכות שכירות למבנה ברחוב... בהתאם להסכמי שכירות מיום 1.7.2007 וביום 8.2.2009 אשר נחתמו בין משכיר המשנה ובין... מצ"ב... כנספח א'... (להלן: "הסכם השכירות העיקרי").



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

30. גם להסכם שכירות המשנה נחתמו נספחים: (א) נספח מיום 3.2.2013 לעניין הלוואה בסך 120,000 ₪ שנתנה ונציה לתובע (תצ/16 משה) ("נספח ההלוואה"); (ב) נספח מיום 5.5.2013 שעיקרו הסכמות חדשות והפחתת דמי שכירות לאחר שקומת המרתף נגרעה משכירות המשנה (תצ/16 יניב).

טענות התובע כלפי בעלי הנכס

תמצית טענות הצדדים

31. התובע טוען כי בעלי הנכס הודיעו לו באופן חד צדדי וללא התראה מוקדמת, על סיום יחסי השכירות, בהסתמך על טענה כי הוא ביצע תוספת בנייה בנכס ללא הסכמתם וללא היתר בנייה כדין. הודעת הביטול נדחתה ע"י התובע, שטען במכתב המענה כי בעלי הנכס אישרו לו לבצע את תוספות הבנייה, בהן השקיע כספים רבים. לטענת התובע, מכתבם של בעלי הנכס מהווה הודעת ביטול שניתנה שלא כדין.

עוד טוען התובע כי בכל מקרה, בהתאם לנספח 2009 יכולים בעלי הנכס להביא לסיום ההסכם במקרה של הפרה, רק ככל שזו לא תוקנה בתוך 45 יום מקבלת הודעה בכתב. לשיטתו, לא ניתנה התראה כמתחייב ודי גם בכך כדי לשלול את תוקפה של הודעתם.

לדידו של התובע, הודעת סיום ההתקשרות מהווה בעצמה הפרת הסכם.

32. בעלי הנכס טוענים כי לא ביטלו את ההסכם בהתאם לסעיף הביטול בהסכם השכירות אלא המתינו לתום תקופת האופציה ועוד בטרם הסתיימה, הודיעו על אי חידושה, וזאת בשל תוספת הבנייה שביצע השוכר בנכס וקבלת צו הריסה עקב כך. עמדתם היא כי ההסכם הראשי הגיע לקיצו על פי תנאיו, בתום אופציה שהסתיימה בסוף שנת 2014, ואין רלוונטיות לטיעוני התובע לגבי הודעת ביטול ומועדה.

לטענת בעלי הנכס, אין לשוכר זכות קנייה להאריך את הסכם השכירות הראשי על ידי מימוש תקופות אופציה. לגישתם, ההסכם בא לקיצו בתום כל שנת אופציה, ותנאי הקבוע לחידושה של אופציה הוא עמידה בהוראות ההסכם הראשי. לטענת בעלי הנכס, התובע לא עמד בתנאי ההסכם – חריגות בנייה, אי תשלום אגרות והיטלים, אי מתן ערבות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

בנקאית, אי עריכת פוליסת ביטוח, איחורים בתשלום שכירות – ניתנו לו הזדמנויות רבות לתקן את ההפרות, תקופה שעלתה בהרבה על 45 יום, ואף נשלחו מכתבי התראה, אך ההפרות לא תוקנו. משכך, בדין ניתנה הודעת סיום ההתקשרות.

הוראות רלוונטיות במסמכי ההתקשרות

33. סעיף 4 להסכם השכירות הראשי עוסק ב"תקופת השכירות" ומתייחס לתקופת השכירות הראשונה ולתקופות אופציה.

לגבי תקופות האופציה נקבע (ההדגשות הן במקור, ת.א):

"כל אחת מתקופות האופציה תכנס לתוקפה באופן אוטומטי וזאת בכפוף לעמידתו של השוכר בתשלום דמי השכירות ויתר התנאים היסודיים של הסכם זה, אלא אם יודיע השוכר על רצונו באי-מימוש תקופת האופציה בכתב וזאת תוך [...] יום קודם לתום תקופת השכירות/האופציה הרלוונטית".

בין נוסחי ההסכם שהוגשו לתיק יש הבדל בתקופה בה יש להודיע על רצון לאי מימוש אופציה. בנוסח התובע מופיעה תקופה בת 45 יום. בנוסח בעלי הנכס מופיע תיקון בכתב יד לפיו התקופה תהיה בת 90 יום. הדבר אינו רלוונטי לענייננו שכן בכל מקרה עודכנה תקופה זו בגדרו של נספח 2009. בהתייחס לתקופות האופציה נקבע בנספח (בסעיף 6):

"למען הסר ספק יובהר כי באשר לסעיף 4 להסכם השכירות, האופציה תיכנס אוטומטית לתוקף אלא אם יודיע השוכר בכתב על אי רצונו למימוש האופציה 60 יום קודם לכל תקופת אופציה רלוונטית".

34. סעיף 12 להסכם השכירות הראשי עוסק ב"סיום השכירות ע"י המשכיר". גם לשון סעיף זה שונה בין הנוסחים השונים של הסכם השכירות הראשי (נוסחי אבידן, ונציה, הבעלים). בשלושת הנוסחים עוסק סעיף 12 ב"סיום השכירות ע"י המשכיר", ובכולם עוסק סעיף 12.1 במקרים אשר בגינם ניתן להביא לסיום מידי של ההסכם הראשי. שוני בין הנוסחים קיים לגבי המקרים המזכים את בעלי הנכס בסיום מידי של ההסכם. בנוסח בעלי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

הנכס קיימים חמישה סעיפי משנה (12.1-א-12.1) המונים מקרים המזכים את בעלי הנכס בסיום מיידי של ההסכם. בנוסח אבידן ובנוסח ונציה מופיעים שני סעיפי משנה בלבד (12.1, א, 12.1ב).

לכאורה מדובר בהבדל של ממש. ברם, אין להבדל זה משמעות לצרכינו, שכן טיעוני הצדדים עוסקים ממילא במקרים הנזכרים בשני סעיפי משנה אשר קיימים בכל הנוסחים, סעיפים 12.1 א ו-12.1ב.

35. סעיפים 12.1 א ו-12.1ב להסכם השכירות קובעים:

"12.1 למשכירה הזכות להביא הסכם זה לסיום מיידי בכל אחד מן המקרים המפורטים להלן:

- א. אם השוכר לא ישלם תשלום כלשהו שעליו לשלם, במדויק או במועד, הן של דמי השכירות או של תשלומים אחרים, ולא תיקן ההפרה תוך [...] ימים משנדרש לכך בכתב ע"י המשכיר.
- ב. כל הפרה אחרת שתגרם על ידי השוכר בביצוע תנאי מתנאי הסכם זה או בהתחייבותיו על פי הסכם זה, ובלבד שנתנה לשוכר הזדמנות לתקן את ההפרה והוא לא עשה כן תוך [...] ימים.

גם פה יש בין הנוסחים השונים של הסכם השכירות הראשי, הבדל במספר הימים הנקוב בסעיפים 12.1 א ו-12.1ב. בנוסחי אבידן וונציה התקופה לתיקון ההפרה הייתה ארוכה יותר באופן משמעותי מהתקופה שהופיעה בנוסח הבעלים. ברם, גם כאן אין להבדל זה משמעות לענייננו לנוכח עדכון שחל ממילא בנספח 2009.

בסעיף 8 לנספח 2009 הובהר לגבי סיום השכירות ע"י המשכיר:

"למשכירים הזכות להביא לסיום מיידי של הסכם זה, בכל אחד מהמקרים המפורטים בסעיף 12 להסכם השכירות, במידה ולא יתקנו את ההפרה תוך 45 יום ממועד קבלת הודעה בכתב מהמשכירים."



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

לית מאן דפליג כי התקופה בת 45 יום שנקבעה בנספח 2009, באה במקום התקופה שהופיעה במקור בסעיפים 12.1 א ו-12.1 ב להסכם השכירות הראשי.

36. שילוב הוראות 12.1 א ו-12.1 ב להסכם השכירות הראשי עם הוראת סעיף 8 לנספח 2009 מעלה כי בעלי הנכס רשאים לסיים את ההסכם מיידית בכל מקרה של הפרה ע"י השוכר, ובלבד שניתנה לו אפשרות של 45 יום לתקן את ההפרה. ההסכמות אינן מבדילות בין "הפרה יסודית" לבין "הפרה לא יסודית" כמובנם של מונחים אלה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 ("חוק התרופות"). ככל שמדובר בהפרה בעניין דמי שכירות או תשלומים אחרים, יש לתת התראה בכתב. לגבי מקרים אחרים, לא צוין כי על ההתראה להינתן בכתב. מהוראות אלה עולה גם תוצאה הופכית: אם ניתנה לשוכר התראה וההפרה תוקנה בתוך התקופה שנקצבה, לא מוקנית לבעלים זכות לסיום הסכם השכירות.

הודעת סיום ההתקשרות - ההפרה הנטענת

37. במכתב מיום 23.12.2014 שנשלח מטעם בעלי הנכס (תצ/18 יניב; "מכתב סיום ההתקשרות") נכתב כי התובע ביצע תוספת בנייה בשטח של 120 מ"ר, ללא הסכמתם או ידיעתם מראש, ללא היתרי בנייה כדין ובניגוד לסעיף 8.2 להסכם השכירות הראשי; בנייה אשר בגינה הוגש כתב אישום. עוד נכתב, כי התובע התבקש בכתב להסדיר תשלום היטל השבחה לצורך הכשרת הבנייה, אך "ללא הועיל".

במכתב צוין, כי זכות התובע להארכת אופציה כפופה לקיום הוראות הסכם השכירות וכי בנסיבות אלו ולאור העובדה שתקופת האופציה מסתיימת ביום 31.12.2014, התובע מתבקש לפנות את המושכר עד למועד זה.

38. מכתב סיום ההתקשרות מתייחס לבנייה בשטח של 120 מ"ר שבוצעה בחודש נובמבר 2009 או בסמוך לכך. הצדדים העלו טענות רבות גם לגבי מועדים המוקדמים לשנת 2009, בין כרקע להבנת מסד הדברים ובין לחיזוק טענה כזו או אחרת. נתחיל אף אנו בבחינת הבנייה ביחס לשנים קודמות, כאשר פעולת ההריסה שבוצעה בנכס בקיץ 2008 (ואשר לאחריה נחתם נספח 2009) מהווה נקודת ציון משמעותית בהשתלשלות העניינים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

39. פירוט השתלשלות העניינים שלהלן מובא מתוך הראיות שהוצגו, ובכלל זאת מסמכים מאגף ההנדסה בעיריית ראשון לציון, פרוטוקולים, החלטות, הכרעות דין וגזרי דין בהליכים משפטיים שהתקיימו בקשר לבנייה במבנה ובנכס.

בנייה וחרירות בנייה קודם להריסה שבוצעה ב-2008

השתלשלות עניינים

40. בשלהי שנת 1991 או בסמוך לכך ניתן היתר לבנייה במקרקעין, של מבנה תעשייה בן 3 קומות, גלריה, מקלט, מרתף תת קרקעי ועוד (חלק מתצ/4 יניב).

41. מסמכים מהשנים 1994 ו-1995 מתייחסים לבקשות להיתרים ולצווי הריסה לגבי סוגיות או חלקי מבנה שאינם לענייננו. כך, בשנת 1994 או בסמוך לכך ביקשו בעלי הנכס לבנות מדרגות חיצוניות לירידה למרתף וכן 2 סככות (מרקיזות). בקשתם נדחתה (פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה מיום 5.1.1995, חלק מתצ/4 יניב). וכך, לפי פרוטוקול ישיבת ועדת משנה שהתקיימה בחודש נובמבר 1995, ניתן צו הריסה מנהלי נגד אליון נכסים ובינוי, כספי אליהו וכספי יהונתן לגבי עבודות בנייה ללא היתר בצד הצפוני של המקרקעין (חלק מתצ/4 יניב). בכתבי הטענות לא בוארה זהותם של החברה והאנשים הנזכרים לגבי צו הריסה זה⁶. בסיוור בנכס שהתקיים בהשתתפות הצדדים ובאי כוחם, צוין מטעם בעלי הנכס כי "אליון" מחזיקים בקומות העליונות של המבנה (עמ' 887, ש' 23-27).

42. בשנת 1997 הוגש כתב אישום כנגד מר דוד הררי, שוכר/מחזיק קודם בנכס ("הררי"), בגין ביצוע עבודות ללא היתר בעניין בניית סככה (קונסטרוקציית עץ ורעפים 5 X 8.55 מ'), בקומת הקרקע בצדו הדרומי של הבניין (ת"פ 538/97) (ת/16). הצדדים התייחסו לשטח ולבנייה אלו בכתובים השונים ובהליך כאל שטח של 40 מ"ר, באופן מעוגל (פעולת ההכפלה 5 X 8.55 מובילה לתוצאה של 42.75 מ"ר). כך נעשה אף אנו.

43. בשנת 1998 הורשע הררי לפי הודאתו (ת"פ 538/97). בית המשפט לעניינים מקומיים בראשון לציון ציין כי יש צורך בתב"ע נקודתית וכיוון שהנאשם פועל בעניין זה, תינתן שהות

⁶ בפנקס הזכויות של הנכס (תצ/5 יניב) מופיע צו הריסה נרשם מיום 2.5.1999 בתיק בימ"ש 1284/94 ע"ש אליון נכסים ובינוי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

להסדיר את הנושא למול הרשויות. בית המשפט הורה על הריסת הבנייה בתוך 24 חודשים, אלא אם יתקבל עד אז היתר כדין לגביה (ת/16).

44. הבנייה אותה ביצע הררי לא נהרסה וכן לא התקבל היתר כדין. הררי עזב. התובע הפך למחזיק.

45. בשנת 2001 הוגשה לגבי הבנייה הנ"ל בקשה לצו הריסה ללא הרשעה עפ"י סעי' 212 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבניה") נגד התובעת אשר הייתה המשתמשת והמחזיקה בנכס, כנגד מנהלה של התובעת אותה עת ושותפו של יניב, מר עמית תנעמי ("תנעמי") וכנגד בעלי הנכס (ב"ש 26/2001, נ/8).

46. בדיון שהתקיים ביום 21.10.2001 בב"ש 26/01 אמר יניב, שהתייצב כנציג התובעת: "לקחנו את המקום לא מזמן ולא היינו מודעים לעניין... ובאמת הבנו את הבעיה ומה שצריך לעשות. הגענו להחלטה שנטפל בענין בתיאום העיריה, לקחנו אדריכלית... ומקוים שבתיאום עם בעל הבית ואדריכלית והעיריה נפתור את הענין ולפתרון הבעיה". מר אילדיס (הנתבע 6 כאן), אחד מבעלי הנכס, אמר: "אני מודע לפסק הדין להריסה. את כל הענין קיבלנו בהפתעה בגלל הדייר הקודם, הוא טפל בזה ואמר שהגיש תכניות והיינו בטוחים שהכל סודר. אבקש ארכת זמן לטפל ביסודיות בדבר...". בית המשפט נתן צו להריסת הבנייה שאמור היה להיכנס לתוקף ביום 30.5.2002 אלא אם יהיה היתר בנייה כדין (נ/7).

47. גם לאחר זאת, לא נהרסה הבנייה.

48. בחודש אוקטובר 2002 הוגש כתב אישום כנגד התובעת, תנעמי ובעלי הנכס, בגין אי קיום צו ההריסה שנתן בית המשפט בב"ש 26/01 (עמ"ק 3080/02, ת/10).

49. ביום 1.12.2002 הורשעו הנאשמים בעמ"ק 3080/02 בעבירות המיוחסות להם בכתב האישום, על סמך הודאותיהם. ב"כ המאשימה אמר כי כדי לאשר את הבנייה יש צורך בתב"ע נקודתית שכן הדבר נמצא מעבר לקווי בניין. הוא ציין כי הררי הוא שביצע את העבודות אך אינו בארץ ולא ניתן לאתר. תנעמי טען כי "לא ניתן להוריד את הסככה שכן היא חלק מהמקום ובלתי נפרד ממנו. הסככה מהווה חלק מהעסק". בעלי הנכס טענו כי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

אדריכל ששכרו לקח כסף אך לא עשה דבר וכי נשכר אדריכל חדש לטיפול בעניין. ההליך נקבע לדיון בטיעונים לעונש והובהר כי מוטב לנאשמים שיתייצבו לדיון זה עם היתר כדין או לאחר שהבנייה נהרסה (ת/11).

50. בסופו של דבר ניתן גזר הדין ביום 25.5.2003 (ת/12). בדיון אמר ב"כ המאשימה כי הנאשמים "מתכוונים להגיש בקשה לפי תיקני תב"ע שמאשרת סגירות חורף. מ1/10 עד ל1/4 תהיה סגירת חורף". תנעמי טען בשמו ובשם התובעת (הנאשמת 1 בהליך) כי ראש העיר רוצה לעזור להם ומקווה להסדיר את עניין התב"ע. מר אילדיס טען כי לא ביצע כל עבירה אלא הדיירים ביצעו, ואמר שיעשה כל המאמצים להסדיר את מה שהעירייה תבקש.

לפי גזר הדין, הנאשמים הרסו את הסככה והם ממתינים להסדרת היתר ("נכון לשיבת היום הוברר כי הנאשמים הרסו הסככה וממתינים כיום להסדרת היתר בהתאם להליכי תב"ע המצויים בהליכי אישור" – ש' 19-20, ת/12). עוד צוין בגזר הדין כי הואיל והנאשמים הסדירו עניינם וכן הם אינם אלה שביצעו את הבנייה, לא ימוצה עמם הדין בכל הקשור לעניין המאסר בפועל. נקבעו עונשי מאסר על תנאי וכן קנסות. התובעת ותנעמי (הנאשמים 1-2 בהליך) חויבו בקנסות הגבוהים ביותר בהיותם המנהלים והמפעילים של המקום.

51. בחודש אוקטובר 2004 ניתן צו הריסה מנהלי "למר שערבני לגבי עבודות בניה הטעונות היתר שבוצעו ללא היתר במקרקעין הנ"ל דהיינו: א. בחזית הדרום מזרחית של המקרקעין נבנה מבנה (סככה) מקונסטרוקציית ברזל וגג פחים בגודל של כ- 4 מ' X 5 מ' לערך (קרי, כ-20 מ'). ב. בצדה הצפונית של הסככה הנ"ל נבנה קיר מעץ באורך של כ-4 מ' וגובה של כ-2 מ' לערך" (חלק מתצ/4 יניב). אינדיקציה לקיומו של צו הריסה למר שערבני עולה גם מרישום בפנקס הזכויות (תצ/5 יניב). שהרבני (שערבני) היה שוכר.

52. בחודש אוגוסט 2005 שוב הוגש כתב אישום נגד התובעת ובעלי הנכס בגין אי קיום צווים שיפוטיים שניתנו בב"ש 26/01 ובעמ"ק 3080/02 (עמ"ק 1200/05, תצ/1 בעלי הנכס).

הערה: ראינו שבגזר דין שניתן בחודש מאי 2003 נכתב שהצווים השיפוטיים קוימו. הגשת כתב אישום בחודש אוגוסט 2005 לפיו הצווים לא קוימו, מעלה תהייה האם הדברים שנכתבו בגזר הדין לא תאמו את המציאות כהווייתה או שמא הסככה (מושא הצווים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

השיפוטיים) הוקמה מחדש. לא אותר מענה לשאלה זו במסמכים ולא ניתן לה מענה ע"י הצדדים בסיוור שבוצע במקום. העניין אינו בעל משקל רב לענייננו. כפי שנראה, בכל מקרה נהרסה הבנייה בהמשך.

53. עוד בשנת 2005 הוגשה לעיריית ראשון לציון בקשת היתר לתוספת בנייה מטעם "ניב השקעות בע"מ" (חלק מתצ/4 יניב; להלן "ניב השקעות"). ניב (אור) השקעות הוקמה על ידי יניב (עמ' 191 ש' 1-5, עמ' 192 ש' 18, עמ' 265 ש' 21). לפי עדותו, לאחר זמן מה העביר יניב את מניותיו בניב השקעות למר יוסי דקל אשר ביחד עם שותפים נוספים הקים בנכס את מועדון טרויה. לאחר זמן רכש יניב את טרויה ושב לנכס.

ניב השקעות עתרה לעיריית ראשון לציון ל"תוספת 41.41 מ"ר (קירות צמנט בורד וגג אלומיניום ופוליאורטן מוקצף) בקומת הקרקע של בניין תעשייה קיים בהיתר משנת 1992. קיר דקורטיבי בחזית המגרש בגובה כ- 8.0 מ". הבקשה סורבה. לפי פרוטוקול שצורף מחודש אוקטובר 2005, "התוספת המבוקשת בנויה מעבר לקו בנין קדמי, עד גבול החלקה. קיימת פלישה של מדרגות ואלמנטים דקורטיביים לתוך הרחוב. התוספת המבוקשת היא המשך למסעדה שמתנהלת בקומת הקרקע של מבנה תעשייה. בגבול הקדמי של המגרש נבנה קיר דקורטיבי בגובה של כ- 8.0 מ' בניגוד להנחיות החוק..." (חלק מתצ/4). המבקש נדרש להרוס את הבנייה הבלתי חוקית. נכתב כי מתקיים הליך משפטי וצוין כי "יש להכין ת.ב.ע נקודתית לקוי בנין תוך 3 חודשים ולסיים הליכי התכנון וההיתר בתוך שנה". הועדה המליצה לא להתנגד לדחיית ההליכים המשפטיים עד לתום התקופה האמורה.

לא הובאו פרטים וראיות לגבי ניב השקעות ובכלל האמור לא ידוע אם בתקופה הרלוונטית היה התובע מבעלי החברה. מר יוסי דקל לא זומן למתן עדות. לפי עדותו של מר יעקב אילדיס, דקל הוצג לו ע"י יניב כשוכר (עמ' 622, ש' 6-8).

54. בינתיים המשיך לידון בבית המשפט לעניינים מקומיים ההליך בעמ"ק 1200/05. בדיון שהתקיים ביום 3.12.2007 אמר ב"כ בעלי הנכס שהוא ממתין לפגישה בעניין היטל השבחה והוא מעוניין להנחות את מרשיו כיצד לפעול. בעלי הנכס הורשעו על סמך הודאתם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

וההליך נקבע לטיעונים לעונש ומתן גזר דין. התובעת (הנאשמת 1 בהליך) לא התייצבה ונקבע כי תזומן מחדש (ת/13).

55. דיון נוסף התקיים ביום 14.4.2008. התובעת שוב לא התייצבה. ב"כ הבעלים אמר בהקשר זה: "לגבי הנאשמת 1 – מר יניב אבידן, איש הקשר שלנו, שהיא השוכרת שלנו שמרעיפה עלינו בעיות. אנו יוזמים תב"ע ומטפלים". בעלי הנכס אמרו כי הם מתחייבים להרוס את הבנייה בתוך 45 יום. נקבע כי התובעת תזומן לדיון במסירה אישית ונקבע דיון נוסף כעבור חודשיים על מנת לאפשר לבעלי הנכס להרוס את אשר טעון הריסה (ת/14).

56. בחודש יולי 2008 לערך בוצעה הריסה (נספח 2009, סע' 4.1). לפי תצהירו של עו"ד קידר, ב"כ בעלי הנכס דאז, הובהר לו ע"י המאשימה כי היא תעתור לעונש מאסר בפועל לאור חומרת העבירות. אי לכך ביצעו בעלי הנכס את צווי ההריסה והרסו את הסככה, וכן תוספת בנייה בצורת מבצר, קונסטרוקציה של מבנה בגובה 2 קומות שנבנה ללא קבלת היתר (סע' 9 ו-13 לתצהיר).

לאחר ביצוע צו ההריסה, בדיון מיום 14.7.2008 ניתן גזר-דין בעמ"ק 1200/05 בעניין בעלי הנכס. התובע לא התייצב לדיון.

57. נספח 2009 נחתם בין בעלי הנכס לבין התובע לאחר כל אלו, ובפרט לאחר ביצוע ההריסה.

היחס בין השתלשלות העניינים לבין הטיעון

58. טיעוני הצדדים לגבי מועדים הקודמים לשנת 2009 הובאו בהקשרים שונים ובמידה רבה כרקע כללי.

התובע טען כי "לאורך השנים" התברר לו, "...כי מדובר בנכס בו בעלי הנכס ו/או מי מטעמם ביצעו בו עבירות בנייה ו/או חריגות בנייה ו/או תוספות בנייה ואשר בגינם גם הוצאו כנגדם צווי הריסה..." (סע' 46 לתצהיר יניב). הוא שב והדגיש "הליכים משפטיים כנגד בעלי הנכס ואח" ופירט "חריגות בנייה קודמות שביצעו בעלי הנכס ו/או שוכרים מטעמם..." בין השאר נזכר צו הריסה משנת 2004 כצו הריסה של "שוכר מטעם בעלי הנכס" (סע' 12 לסיכומים).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

59. מתי ידע התובע עצמו על חריגת הבנייה בשטח של כ-40 מ"ר שנהרסה בקיץ 2008? לשיטתו – בשנת 2007.

"ש: ...אז עכשיו תראה, אתה אמרת בחקירה הקודמת שנודע לך שהם באו אלייך ואמרו אנחנו צריכים להרוס, יש לנו צו הריסה, נודע לך לראשונה על צו ההריסה מתי בעצם, על זה שיש צו הריסה? ביחס לתוספת.

ת: ב-2007.

ש: ב-2007 לראשונה נודע לך.

ת: כן."

עמ' 318 ש' 26 – עמ' 319 ש' 3.

לא מיניה ולא מקצתיה. בנייה בשטח של 40 מ"ר אכן בוצעה עוד קודם לכניסת התובע לנכס, הבנייה של הררי. ברם, מאז שנת 2001 (לכל המאוחר) היה התובע מודע היטב לבעיית הבנייה הבלתי חוקית ולצו ההריסה. עוד בשנת 2001 נכח התובע בדיונים בבית המשפט בעניין זה.

60. כשנדחק העד, אישר כי ידע על העניין עוד קודם לכן, אך ניסה להרחיק עצמו מהדברים:

"ש: אוקי. לפני כן לא ידעת על הבנייה הזאת של ה-40 מטר שהיא לא חוקית?

ת: אני ידעתי שהיא לא חוקית, הבעלים היו מספר פעמים בבתי משפט, האשימו אותם מספר פעמים, אני, לא, אני אישית לא הייתי בבתי משפט ואם הייתי הבעלים אמרו שהם מטפלים בהכשרה של ההנדסה, אני לא, לעולם לא התעסקתי עם ההנדסה או עם אישורים של..."

עמ' 319 ש' 4-8.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

גם בדברים אלו אין ממש. כעולה מהמסמכים, התובעת עצמה הייתה צד לבקשת צו הריסה עוד בשנת 2001 (ב"ש 26/2001), ויניב התייצב בבית המשפט בשנת 2001, אמר שהבעיה הובנה וכי העניין יטופל בתיאום עם בעל הנכס והעיריה, והיה נוכח במעמד בו נתן בית המשפט צו הריסה (נ/7).

הדברים הוצבו לפני העד, אשר השיב: "...צווים היו עוד משנת '94, '98 ביום שאני נכנסתי ב-2001 אור עמית נכנסה מכוח זה שהיא שוכרת את המקום אנחנו קיבלנו זימון לבית משפט לעניינים מקומיים... הבעלים שאנחנו, שאור עמית, באמצעות עמית תנעמי... שהוא היה המנהל שהגיע לזימון פלוס הבעלים, הבעלים כל הזמן משכו את צו, את הצו ואמרו שהם מטפלים בו. פעם ראשונה שאני מגלה... ב-2007 שי[ש] צו הריסה ממשי להרוס את המקום אם לא יהיה תנאי לצו מאסר" (עמ' 322 ש' 9-20).

61. סיכומי התביעה מוצאים לנכון לציין (בסע' 8) כי בעלי הנכס הורשעו ונגזר דינם למאסר על תנאי ולקנס. נשמט מהסיכומים כי התובעת עצמה ומי שהיה שותפו של יניב (תנעמי) ומנהל התובעת בעת ההיא הורשעו אף הם עוד בשנת 2002 בהליך שיניב נטל בו חלק, וכי הוטל עליהם קנס גבוה באופן משמעותי לנוכח העובדה שהם מנהלים ומפעילים את המקום. גם אזכור כתב האישום משנת 2005 בסיכומי התביעה אינו מתייחס לכך שהנאשמת מספר 1 באותו כתב אישום הייתה התובעת עצמה. יתר על כן, כותרת שצוינה בסיכומים מתייחסת להליכים משפטיים כנגד בעלי הנכס "ואח" בעוד הלכה למעשה, כתבי האישום היו בראש ובראשונה כנגד מפעילי הנכס, ובראשם התובעת ומנהלה.

אכן, הבנייה מלכתחילה בוצעה עוד קודם לכניסת התובע לנכס. אף יתכן כי, כטענתו, לא ידע התובע על קיומה של בעיה כשנכנס תחילה. אולם ברור מהחומר כי הטיפול והעיסוק בעניין לאורך השנים היו בעיקרם של המשתמשים בנכס. תחילה הררי ומאז 2001 – התובע, גם אם לבעלי הנכס היה אינטרס בכך ואף הם פעלו מעת לעת. התמונה אותה ביקש התובע לצייר בעניין העדר מעורבותו לכאורה למול מעורבות של בעלי הנכס, אינה מתיישבת עם הראיות שהובאו בהליך (והאמור לעיל הוא בגדר דוגמאות). דרך הצגת הדברים ע"י התובע לא הייתה במקומה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

הבנייה שבוצעה לאחר יולי 2008 וההפרה הנטענת

תמצית טענות הצדדים

62. בעלי הנכס טענו כי לאחר ההריסה שביצעו בחודש יולי 2008 סוכם שהתובע יבנה סוכך עונתי כדון, סגירת חורף, בגודל של כ-40 מ"ר. הסכמה זו באה לידי ביטוי בנספח 2009. נטען כי כדי להימנע ממחלוקות עם התובע, אשר טען כי ביצוע צו ההריסה הסב לו נזקים כלכליים, ניתנו לו בנספח זה מספר הטבות: פטור זמני ומוגבל מתשלומי שכירות תמורת שיפוץ המושכר על חשבוננו; והשתתפות מסוימת של בעלי הנכס בעלויות הרישוי של סוכך עונתי, בכפוף לאישור עלויות מראש.

לטענת בעלי הנכס, ביצע התובע בנכס בנייה מקורה בשטח של 120 מ"ר, כאמור בצו הריסה מנהלי שיצא לאחר מכן, וזאת כקביעת עובדה בשטח, ללא בקשת רשות וללא אישור, בניגוד להסכמות בנספח 2009. גב' מירה גולומבק ("גולומבק") שטיפלה בהכנת בקשה להיתר בנייה עבור סוכך עונתי, הודיעה לב"כ בעלי הנכס כי לא ניתן להכשיר את הבנייה וביום 5.11.2009 נשלח לתובע מכתב התראה בשל הפרת הסכם ובנייה ללא היתר.

63. התובע טען כי התברר שהקמת סוכך עונתי אינה אפשרית ואינה ישימה, ומשכך "על דעתם של כל הצדדים המעורבים, לרבות בעלי הנכס, הוחלט והוסכם (בעצתה של האדריכלית מילי בן עזרא) לבצע פיתרון הנדסי אחר בדמות הגשת תוכנית תב"ע נקודתית אשר תכשיר את תוספת הבנייה שנעשתה לאחר ביצוע צו ההריסה משנת 2008, תוספת בנייה שבוצעה במסגרת השיפוצים שנעשו בנכס כחלק מהפיכתו מבר-מועדון לאולם אירועים, והכול בידעיתם, באישורם ובהסכמתם של בעלי הנכס, כאשר גם נציגי ונציה היו שותפים ומעורבים בכל תהליך השיפוצים ותוספת הבנייה" (סע' 72 לתצהיר יניב). לפי כתב התביעה (סעיף 16), הפתרון של הגשת תב"ע נקודתית, "...יחליף את פיתרון ההנדסי שנקבע בנספח ויותר על כנו את יתר הוראות הנספח ובין היתר גם את התחייבויותיהם של בעלי הנכס להשתתף בין היתר במחצית עלויות הרישוי ו/או האישורים ו/או ההיתרים שיידרשו...".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

נספח 2009 (הסוכר העונתי) והבנייה שבוצעה בפועל ע"י התובע
64. בנספח 2009 סוכם על התקנת "סוכר עונתי":

"השוכר ישפץ את המושכר, על כל המשתמע מכך מיד עם חתימת נספח זה בעצמו ועל חשבונו בלבד, למעט השתתפות המשכיר כהגדרתה להלן, ובכלל זה יתקין סוכר עונתי למרפסת המושכר כדין" (סע' 3.1).

"המושכר" הוגדר בנספח כנכס בקומת הקרקע במבנה הרלוונטי. אין הגדרה של מהות הסוכר העונתי.

65. לפי לשון הנספח, הסוכר בו דובר הוא בנייה "עונתית", מעין "סגירת חורף" המקובלת במקומותינו. לא כך סובר התובע. משנשאל בחקירתו לגבי בניית הסוכר העונתי, השיב כי "סוכר עונתי" היה כינוי של קידר למבנה שהתובע ובעלי הנכס הסכימו ביניהם שהוא רשאי לבנות, כשהוסכם שהמצב יחזור לקדמותו, וסוכר עונתי הוא מושג תחליפי למבנה שניתן לפרק אותו בקלות.

"ת: בחוזה השכירות ולאחר מכן חוזה צו ההריסה שהסכמתי שיהרסו לי את הנכס היה נספח נוסף שהוא אומר,

...

ת: על הסוכר העונתי,

...

ת: שאומר לי שהמצב יחזור לקדמותו, סוכר, סככה, מרפסת, זה אומר שהמצב יחזור לקדמותו..."

עמ' 280 ש' 2-16.

"ת: כשחתמנו באותו היום הייתה דרישה להחזיר את המרפסת לקדמותה, לפי הכינוי של שי סוכר עונתי, תב"ע,
ש: דרישה של מי? מה זה דרישה לא הבנתי.
ת: דרישה שלי,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

ש: כן.

ת: להחזיר את ה-40 מטר, את המצב לקדמותו, שי ניסח את זה בתור כינוי של סוכך עונתי ועל פי ה-40 מטר, על פי זה התנהלנו להחזיר את המצב לקדמותו".

עמ' 346 ש' 6-13.

66. מה נבנה בפועל?

לאחר החתימה על נספח 2009 הופנה התובע לגולומבק על מנת שזו תכין בקשה להיתר בנייה עבור סוכך עונתי. ממכתב מיום 3.11.2009 ששלחה גולומבק לקידר עולה כי התקיימה פגישה בנכס, כי לנוכח התוכניות ומצב השיפוצים בשטח היא הביעה אי הסכמה לטפל בהיתרי הבנייה, וכי לעניות דעתה "המצב הנוכחי אינו בר היתר. לא ניתן להגדיר לקונסטרוקציה שהוכנה במקום מעבר לקוי הבנין, "סגירת חורף". ברור לעין כי מדובר בתוספת שטח עיקרי. בכל מקרה גם אם הקונסטרוקציה לא תקורה כלל, עדיין הקונסטרוקציה טעונת היתר והסבירות שתאושר באגף ההנדסה שואפת לאפס..." (תצ/6 בעלי נכס).

67. העמדה כי לא היה ניתן לבנות סגירת חורף, צוינה בתצהירים שונים, לרבות תצהירה של האדריכלית בן עזרא. האדריכלית גם השיבה בחקירתה כי הדבר לא היה ניתן אותה עת, ומאז חל שינוי והדבר אפשרי (עמ' 68 ש' 1-19).

העניין לא לובן עד תום אולם גם מתמלולי פגישות שהתקיימו בחודש ינואר 2015 נראה כי הן התובע והן ונציה סברו שמבחינת עיריית ראשון לציון לא ניתן לבצע סגירת חורף (תצ/24 תמלול 8.1.2015 עמ' 8, תמליל 27.1.2015 עמ' 38 ועמ' 56-57).

68. עמדת התובע לפיה משמעותו של "סוכך עונתי" היא השבת המצב לקדמותו, איננה נטולת קשיים מלכתחילה. אלא שכך או כך, גם התובע לא יכול היה להכחיש כי לפי נספח 2009, שנחתם לאחר תלאות הבעלים בעניין הבנייה הקודמת, לרבות כתבי אישום והרשעה, סוכם כי אותו סוכך עונתי יותקן "כדין".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

והנה, הבנייה שבוצעה ב-2009 לא קיבלה היתר. התובע נאלץ בסופו של דבר לאשר זאת.

ש: אז חכית קודם שיהיה היתר ואז בנית?
 ת: אם חכיתי?
 ש: כן.
 ת: לא. אני לא כזה מבין בזה, שי קידר לקח את המושכות לידיים, הוא לקח אדריכלית בשם מירה גולומבק, הוא התחיל לעשות את, את התוכנית היתר ואני התעסקתי בתוכנית להחזיר את המקום, את המרפסת לקדמותה.
 ש: אבל אתה למעשה מאשר לי שאתה בנית כשלא היה בידיך היתר, אתה אומר ששי קידר אמר לך שהוא מטפל בזה אבל אתה בנית כשלא היה בידיך היתר, עובדתית, עובדתית.
 ...
 העד: עובדתית לכאורה שאני יודע לא היה, לא היה היתר. עובדתית למדתי שלא היה היתר."

עמ' 280 ש' 11-25.

69. התובע ניסה להמעיט בחשיבות היעדרו של היתר, אך אין בטענותיו כדי לשנות את העובדה כי ביצע בנייה ללא היתר, בניגוד למוסכם בכלל, ולנספח בפרט. זאת, כאשר התובע ידע היטב כי נספח 2009 נחתם על רקע ההריסה שבוצעה, בשל העדר היתר וקבלת צו הריסה, וכי בעלי הנכס לא רצו להתעסק יותר עם צווי הריסה (עמ' 227 ש' 18-11).

70. בהליך בו עתר התובע כנגד צו הריסה מינהלי שניתן בעניין הבנייה שבוצעה בשנת 2009 (בב"נ 31937-12-09), העיד מהנדס מטעם הוועדה המקומית כי בביקור שערך בנכס התרה בתובע לבל יבנה ללא רישיון. ר' למשל: "אני הייתי שם במקום פגשתי אם אני זוכר טוב את האדון (מצביע על המבקש) והוא עבד בתוך הבניין בקומת הקרקע, העבודות שהוא עשה אז לא היו צריכים רישיון לטעמי, והזהרתי אותו שאם הוא בונה משהו בנוסף



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

לזה הוא צריך להוציא רשיון" (נ/9, פרוטוקול מיום 12.01.2010 עמ' 8 ש' 12-14). וכן: "לצורך הצו הזה הייתי פעמיים בנובמבר, אם אנחנו מתחילים ממרץ הייתם גם במרץ, ... הוא עשה שיפוץ אבל הזהרתי אותו אז שאם הוא בונה משהו בנוסף מחוץ למסגרת המבנה, הוא צריך לפנות ולהוציא היתר לפני זה" (שם, עמ' 12 ש' 18-21). עוד ר', שם עמ' 15 ש' 6-1.

71. הראיות, ובהן פרוטוקולים והחלטות מהליכים משפטיים בהם היה מעורב, מלמדות כי התובע ידע והבין שיש לקבל היתר כדין טרם הבנייה. כך על אחת כמה וכמה משהתעתד לשפץ חלק בנכס לגביו כבר ניתן ובוצע צו הריסה עקב בנייה ללא היתר. למרות כל זאת, בנה התובע ללא היתר.

טענת התובע לשכירות ובנייה בצד הדרומי של המבנה להבדיל מהצד המזרחי:

72. התובע טוען כי הסכם השכירות הראשי משנת 2007 התייחס לקומת הקרקע בחלק המערבי והדרומי בלבד, וכי השכירות אותה עת לא כללה את החלק המזרחי, שהיווה שביל גישה למרתף.

יובהר כי טענה זו מתייחסת לחלקים במבנה כפי שסומנו בתרשים נ/2 ששרטט האדריכל קרופ: חלק מערבי בקומת הקרקע (מסומן בצבע ירוק), חלק מערבי-דרומי בקומת הקרקע (צבע ורוד; כ-40 מ"ר), חלק מזרחי בקומת הקרקע (צבע צהוב; כ-80 מ"ר), ומרתף (בצד צפון, המדרגות המוליכות אליו מסומנות בצבע תכלת).

73. תוך הפנייה להסכם שכירות המרתף טוען התובע, כי בחודש מרץ 2009 נחתם הסכם שכירות עם בעלי הנכס "לראשונה בנוגע לחלק המזרחי". עוד נטען כי העבודות היחידות אותן ביצע התובע היו החזרת המצב לקדמותו בחלק הדרומי (כ-40 מ"ר) ולא בחלק המזרחי (כ-80 מ"ר), שם מדובר בחריגות בנייה שבוצעו שנים קודם לכן ע"י שהרבני ולא נהרסו.

74. ונציה בסיכומיה מתנגדת לטענה האמורה שהיא רואה בה משום הרחבת חזית אסורה, וטוענת כי מדובר בקונסטרוקציה עובדתית חדשה שאין לה זכר בכתבי הטענות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

75. ספק אם לעניין זה משמעות של ממש לצורך מסקנות הדיון. ראינו כי פרשנות התובע לגבי הסכמה ל"השבת המצב לקדמותו" היא לכל הפחות שנויה במחלוקת וכי בכל מקרה, ולו לגבי החלק הדרומי, הפר התובע את ההסכמות בין הצדדים משביצע בנייה ללא היתר.

מכל מקום, הטענות לגבי שכירות ובנייה בחלק הדרומי בלבד ולא בחלק המזרחי, נחזות כהרחבת חזית וכן מוקשות לגופו של עניין.

76. בכתב התביעה אין למצוא אבחנה בין החלק הדרומי לבין החלק המזרחי של המבנה. כתב הטענות אינו מבחין בין כיוונים אלא מתייחס לשכירות נכס "המשמש כאולם אירועים", ובהמשך – לשכירות של "קומת המרתף". אבחנה בין החלקים במבנה ומועדי הבנייה בהם עלתה לראשונה בשלב הראיות. אז הדגיש התובע כי העבודות היחידות שבוצעו הן החזרת המצב לקדמותו תוך בניית 40 מ"ר בלבד בצד דרום, וטען כי לא בנה חריגות בנייה "בחלק המזרחי" שגודלו 80 מ"ר.

77. האבחנה בין חלקים שונים בקומת הקרקע (מזרח, מערב, דרום מערב), אינה נתמכת בהסכם השכירות הראשי, על כל נוסחיו. גם נספח 2009 אינו כולל התייחסות לאבחנה כזו. המושכר מוגדר בו כ"נכס בקומת הקרקע במבנה ברח' ברשבסקי 3 בראשון לציון הידועה כחלקה....." (תצ/10 יניב).

78. הטיעון אינו מתיישב גם עם נוסחו של הסכם שכירות המרתף. הסכם זה, אשר נחתם כחודש לאחר נספח 2009, אינו כולל איזכור לשכירות של חלק מקומת הקרקע (החלק המזרחי). המושכר מוגדר בו כ"קומת מרתף במבנה...." (תצ/11 יניב).

79. התייחסויות חוזיות מאוחרות יותר אינן משנות את פני הדברים, ואולי אף להיפך.

בהסכם שכירות המשנה משנת 2011 צוין, כי ההסכם כולל גם שכירות של "קומת המרתף, בה ממוקם מטבח אולם האירועים (להלן: "המרתף")", וכי ידוע למוכר המשנה כי ההסכם השכירות של המרתף עתיד להסתיים ב-2014 (תצ/14 יניב, סע' 2). ההסכם הנוגע למרתף מתואר גם כאן כמתייחס לקומת המרתף בלבד. החלק המזרחי בקומת הקרקע,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

חלק בן כ-80 מ"ר, אינו נזכר גם כאן כחלק משכירות המרתף. התובע ניסה להציג את החלק המזרחי כ"שביל גישה" למרתף גרידא, אולם ביטוי זה אינו תיאור הולם של שטח זה, וודאי באופן בו הוא בנוי כיום. אם אכן היה החלק המזרחי בקומת הקרקע חלק מן המרתף, אך מתבקש היה כי שטח כזה יכלול מפורשות בהגדרת המרתף ויובהר גם לגביו, הקושי האפשרי לגבי סיום תקופת השכירות.

80. גם בנספח 2013 ניתן למצוא כי בהסכם השכירות משנת 2007 "המשכיר השכיר לשוכר והשוכר השכיר מהמשכיר נכס בקומת הקרקע..." (מבוא לנספח), ונכלל בו אישור של התובע לכך "שקומת המרתף פונתה" וכי "קומת המרתף הושכרה לחברת ונציה אירועים בע"מ" (סעיפים 3.3-3.4 לנספח).

81. מהמסמכים החוזיים עולה כי הסכם השכירות הראשי התייחס לקומת הקרקע, בעוד הסכם שכירות המרתף התייחס, ובכן, לקומת המרתף.

השוו: עדותו של אבי התובע בה צוין כי לבעלי הנכס היו שני מתחמים להשכרה במבנה, קומה ראשונה וקומת מרתף "שזה למטה": "היו שתי מקומות לאדון יש שתי מקומות, לאנשים האלה יש שתי מקומות, אחד נקרא מרתף שזה למטה ואחד נקרא לו קומה א' זה שם שזה יהיה לך ברור" (עמ' 154, ש' 4-6).

82. סיכומה של נקודה זו – לא בוססה טענת התובע בסיכומיו כי החלק המזרחי של קומת הקרקע היווה חלק מקומת המרתף וכי נכלל רק בשכירות המרתף שהסתיימה מבחינת התובע ב-2013.

83. אשר לבנייה, ברמה העובדתית טוען התובע, כי הבנייה בחלק המזרחי בוצעה שנים קודם לכן ע"י שהרבני ולא נהרסה מאז למרות שניתן לגביה צו הריסה, וכי הוא עצמו לא ביצע בנייה בחלק זה אלא בחלק הדרומי בלבד (עמ' 325 ש' 8-22; עמ' 326 ש' 13-14). לטענת התובע, שהרבני נתבע בשעתו לגבי החלק המזרחי: "העירייה... הם תבעו את שי שהרבני על ה-80 מטר", (עמ' 326 ש' 2-5).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

84. מבלי להידרש לשאלת היחס בין שהרבני לבין התובע בכל נקודת זמן (ואין חולק כי שהרבני היה גם שוכר משנה של התובע עצמו), לא ברור איך מתיישבת הטענה כי בנייה של 80 מ"ר בצד המזרחי היא הבנייה בגינה נתבע שהרבני, עם מסמכי מחלקת ההנדסה אותם צירף התובע לתצהירו. מסמכים אלה (בקשה מיום 23.11.2004, חלק מתצ/4 יניב) מזכירים צו הריסה מנהלי שניתן לשהרבני ביום 31.10.2004 לגבי עבודות שבוצעו ללא היתר ומפרטים: "בחזית הדרום מזרחית של המקרקעין נבנה מבנה (סככה) מקונסטרוקציה ברזל וגג פחים בגודל של כ- 4 מ' 5X מ' לערך" (וכן קיר מעץ בצד הצפוני של הסככה). לפי מסמך זה, שטח הסככה הרלוונטי היה 20 מ"ר; ההפרש משטח של 80 מ"ר הוא משמעותי.

85. צו ההריסה אשר גרר לאחריו את כתב האישום בעמ"ק 1200/05 והוביל להריסה ביולי 2008, לא התייחס לשטח בחזית המזרחית (עמ' 557, ש' 18-23).

86. תצלומי אוויר של הנכס שהוגשו לתיק, אינם מתיישבים בנקל עם הניסיון לייחס את הבנייה בצד המזרחי לעבודות ישנות שנעשו לפני 2005, להבדיל מבנייה שנעשתה לאחר פעולות ההריסה שנאלצו בעלי הנכס לעשות בקיץ 2008.

לפנינו שני תצלומי אוויר של האזור: תצ"א מיום 1.12.2008 (נ/14) ותצ"א מיום 19.12.2009 (נ/15). עיון והשוואה בין הצילומים (הנכס הוא המסומן בספרות 212) מלמד על שינוי של ממש במצבו של החלק המזרחי של הנכס בין מועדי התצ"אות. בצילום העדכני, הצד המזרחי מהווה חלק אינטגרלי מהנכס והוא מקורה בגג שצורתו כצורת האות "ר", מעל החלק הדרומי והחלק המזרחי. גג זה אינו נמצא בצילום שנעשה בשלהי 2008. ככל שניתן לראות, בחלק קטן מתוך הצד המזרחי ניתן להבחין במעין גגון. יהיו אשר יהיו העבודות שביצע שהרבני בנכס שנים קודם לכן ובין אם אלה נהרסו בין אם לאו, ניכר שלאחר ההריסה שבוצעה בקיץ 2008 נעשו עבודות בחלק המזרחי, כלומר – בוצעו בחלק המזרחי עבודות מטעם התובע.

87. המראה ה"אחוד" של הגג בצורת האות "ר" (ב-נ/15), כשלעצמו, אינו מקל על ניסיון התובע לאבחן בין העבודות בחלק הדרומי לבין עבודות בחלק המזרחי. כל השטח של 120 המ"ר (חלק דרומי וחלק מזרחי) נראה כמקורה יחדיו. הדבר נחזה בצילומים שצורפו לצו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

ההריסה המנהלי מיום 29.11.2009 (ת/13 בעלי הנכס) וביתר שאת ניכר בבחינה בלתי אמצעית של הבנייה בסיור שנערך במקום ביום 15.12.2021. באותו סיור הסביר סמי, אביו של יניב, כי הוא שביצע את העבודה במקום, לרבות בצד המזרחי ולרבות בגג (למשל: עמ' 892 ש' 21 – עמ' 893 ש' 5).

88. ניתן להפנות גם לדברי התובע עצמו במהלך חקירתו, אשר תוך ניסיון להמעיט בחשיבות העבודות שבוצעו (ובהן עבודות גבס), העיד: "ה-80 מטר אם הייתה שם סככה והדביקו מתחת גבס או מנורות כלשהן, עשו דברים כאלה שיפוצים לצורך להראות שהמצב של כל ה-40 עם ה-80 הוא אותו דבר, הוא כאילו לעשות אותו מבחינת יופי, ליפות אותו, אותו דבר" (עמ' 329 ש' 3-1). וכן: "הצד המזרחי היה קיים בצידו... הייתה סככה... סגרנו את זה (עמ' 231 ש' 13-19).

89. התובע אף הגיש בקשה לתב"ע נקודתית לגבי כ-120 מ"ר, כפי שהעידה בעניין אדריכלית מילי בן עזרא שהגישה את התוכנית (עמ' 66, ש' 15-16, 23-26) וכפי שמעלות ראיות נוספות (אישור תוכנית תב"ע נקודתית להפקדה, חלק מתצ/4 יניב; תצ/2 בן עזרא).

90. ארוגה ומשתלבת בכל האמור העובדה שהתובע לא טען בזמן אמת כי שני שליש מהבנייה בה עסקין (80/120 מ"ר) לא נבנתה על ידו אלא נבנתה שנים קודם לכן ע"י אחרים. ביום 29.11.2009 הוצא לתובע ולבעלי הנכס צו הריסה מינהלי אשר התייחס ל"תוספת בשטח של כ-120 מ"ר לערך... בקומת הקרקע בצידו הדרומי והמזרחי של הבניין" (נ/9). הטענה לא הועלתה בשפע הליכים שפתח וניהל התובע לשם עיכוב ביצוע צו ההריסה (בב"נ (ראשל"צ) 31937-12-09; עפ"א (מחוזי מרכז) 16259-04-10; ע"פ 74503/10). החומר שהוצג, ובו בין השאר הבקשה לעיכוב ביצוע צו ההריסה, פרוטוקולים של דיונים בבית המשפט לעניינים מקומיים, החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים, ועוד, אינו כולל התייחסות וטיעון מסוג זה, ומכל מקום התובע לא הפנה לטיעון שעלה שם, אם היה כזה. החומר מלמד על העלאת טיעונים אחרים כמו בעניין קיומו של אופק תכנוני להכשרת

⁷ בית המשפט לעניינים מקומיים דחה בקשה לעיכוב ביצוע צו ההריסה והתובע הגיש ערעור לבית המשפט המחוזי (עפ"א 16259-04-10). על אחת מהחלטות בית המשפט המחוזי הוגש ערעור לבית המשפט העליון. בדיון שהתקיים לאחר שאושרה להפקדה תוכנית שהגיש התובע, הוחזר הדיון לבית המשפט המחוזי (ת/5; ת/6). בהמשך לכך ובהסכמה, ניתן פס"ד בבית המשפט המחוזי כי "לאור ההבנות וקידום התכנית, כפי שעולה מהצהרת ב"כ הצדדים, ניתן צו עיכוב ביצוע הריסה עד לקבלת היתר בנייה. ברם, היה ויוברר כי עד ליום 8.12.10 לא בוצעה אטימת החלק העודף בגינו הוגשה תב"ע נקודתית העומדת בפני פרסום וקבלת תוקף (אותם השטחים נשאו צו ההריסה), בטל עיכוב ביצוע צו ההריסה, וזאת תבוצע על ידי המשיבה" (ת/8).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

הבנייה, השקעות ניכרות שבוצעו, ועוד. לחוסר זה לא ניתן מענה של ממש גם בחקירתו של התובע (עמ' 329 ש' 4 – עמ' 330 ש' 19).

91. מן המקובץ עולה כי הטענה שהועלתה בסיכומים לגבי הבדל בין החלק המזרחי לחלק הדרומי אינה מתיישבת עם הראיות שהובאו ולא בוססה. בנסיבות העניין אין צורך להידרש בהרחבה לשאלת הרחבת החזית.

92. כך או כך, אין בטענה זו כדי לשנות את התמונה הכוללת ולפיה, זמן לא רב לאחר שבוצעו צווי הריסה ע"י הבעלים ונחתם הסכם 2009 שהתייחס מפורשות לבנייה כדין, ביצע התובע עבודות בנייה ללא היתר, בניגוד לדין.

שאלת ידיעת בעלי הנכס והסכמתם בעת הבנייה

93. התובע טוען כי הבעלים ביקרו בנכס בזמן ביצוע עבודות השיפוץ, ליוו ואישרו את ביצוע העבודות והסכימו להן, וכן היו מעורבים בזמן אמת בכל הליך התכנון והרישוי. לטענת התובע, בנסיבות אלה היו בעלי הנכס מושתקים ומנועים מלהעלות במכתב סיום ההתקשרות טענות לגבי הבנייה שבוצעה.

בעלי הנכס מצדם טוענים כי הבנייה נעשתה כקביעת עובדה בשטח, ללא בקשת רשות וללא ידיעתם, וכי לאחר שהודיעה להם גולומבקי כי לא ניתן להכשיר את הבנייה, הם שלחו לתובע מכתב התראה בשל בנייה ללא היתר והפרת הסכם. עוד טוענים בעלי הנכס כי חתמו על אישור לתוכנית שהופקדה ע"י התובע לנוכח דרישת ועדת משנה רישוי ותכנון.

94. הסכם השכירות הראשי קובע (בסעי' 8.2) כי השוכר מחויב שלא לבצע עבודות בנכס "בלא הסכמת המשכיר בכתב ומראש לכך ובלא לקבל את ההיתרים והרשיונות על פי כל דין". עבודות הוגדרו באופן רחב: "שינויים, תיקונים, שכלולים הוספות או כל עבודות בניה כלשהם [כך במקור] בכל משמעות שהיא במושכר לרבות במבנה ו/או בשטח הרכוש המשותף".

על התובע מוטל אפוא הנטל להוכיח את הסכמתם מראש ובכתב של בעלי הנכס לבנייה אותה ביצע. הדבר מתחייב הן מההסכם והן מנסיבות העניין, על רקע צווי הריסה שניתנו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

ובוצעו מטעם בעלי הנכס זמן לא רב לפני הבנייה הרלוונטית, ורצונם הבלתי מוכחש שלא להידרש עוד לסוגיות כאלה.

95. התובע לא הציג הסכמה מראש בכתב של בעלי הנכס לבנייה שבוצעה על ידו. ההסכמה היחידה שקיימת היא זו הנזכרת בנספח 2009, קרי – להתקנת "סוכך עונתי למרפסת המושכר כדיון". הבנייה שבוצעה אינה סוכך עונתי ובכל מקרה לא קיבלה היתר כדיון.

96. בחקירות הנגדיות לא ניתן מענה לגבי אותה הסכמה מתחייבת של בעלי הנכס. התובע אישר כי ביצע בנייה לפני שהתקבל היתר, אמר שעשה זאת באישור בעלי הנכס, אך לא נתן מענה לכשנשאל אם יש אישור בכתב בהתאם להוראות ההסכם (עמ' 236, ש' 8-16). אחד מאחיו של התובע, אבירן, שהיה שותפו בתקופות שונות וניהל את הנכס, ושעבודות בנכס נעשו לפי הטענה באמצעות חברה בבעלותו, אף הוא לא נתן מענה לגבי אישור לעבודות ("אני לא זה שבניתי, לי אין, אני לא מהחברה שמפעילה"; עמ' 43 ש' 7).

97. למעשה, אין ולו טענה כי הבנייה שבוצעה בשנת 2009 קיבלה את הסכמת הבעלים מראש ובכתב כמתחייב מהסכם השכירות.

98. במכתב מיום 5.11.2009 פנו בעלי הנכס לתובע, ציינו כי נודע להם שהוא ביצע בנייה ללא הסכמתם בכתב כמתחייב וללא היתר בנייה, וכי מדובר בהפרת הסכם. בעלי הנכס התרו בתובע לתקן את ההפרה בתוך זמן שנקצב (תצ/9 בעלי הנכס). מכתבם של בעלי הנכס יצא אל התובע יומיים לאחר מכתבה של גולומבק שביקרה במקום, נפגשה עם שוכרי המשנה ועם האדריכל קרופ, ודיווחה לבעלי הנכס כי על פי התוכניות ומצב השיפוצים בשטח היא אינה נכונה לטפל בהיתרי הבנייה ולעניות דעתה המצב אינו בר היתר (תצ/6 בעלי הנכס).

99. לא הוצג מענה מטעם התובע למכתב זה שיצא בזמן אמת ותומך בגרסתם של בעלי הנכס. כמו כן, משהוצא בסמוך לכך צו הריסה מינהלי בעניין הבנייה והתובע פנה אל בית המשפט לעניינים מקומיים לשם עיכוב ביצוע (בב"נ 31937-12-09), אמר בא כוחו בדיון: "הבעלים לא קשורים לעניין זה בכלל" (פרוטוקול דיון מיום 29.12.2009, חלק ממוצג נ/9). התובע



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

לא הפנה אל מקום אחר בדיונים ובמסמכי אותו הליך, בו נטען אחרת. אף באמור יש כדי לתמוך בגרסת הבעלים.

100. חומר הראיות מלמד כי בסמוך לאחר הדיון הראשון בבית המשפט לעניינים מקומיים (בב"נ 31937-12-09), בתחילת ינואר 2010 ובהמשך גם ביום 2.2.2010, הוגשה בשמו של התובע לאגף רישוי בעירייה תכנית עבור קבלת המלצה להגשת תב"ע נקודתית (תצ/1 בן עזרא)⁸. התכנית אינה נושאת את אישור בעלי הנכס.

101. ביום 26.4.2010 הוחלט בערעור שהגיש התובע על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים, כי עליו לבצע את צו ההריסה בתוך חודש (עד ליום 26.5.2010, תצ/23).

102. ביום 5.5.2010 החליטה וועדת משנה לרישוי ותכנון להפקיד את התוכנית שהוגשה מטעם התובע בכפוף למספר תנאים, ובהם חתימות של בעלי הנכס וחתימה על כתב ויתור ושיפוי עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה (תצ/14 בעלי הנכס).

103. לאחר אלה, חתמו בעלי הנכס ביום 26.5.2010 על התכנית שהגיש התובע. התובע חתם כלפי בעלי הנכס במקביל על "כתב הצהרה והתחייבות" מיום 26.5.2010 בו הצהיר: "אני יזמתי תוכנית... על המקרקעין שבבעלותכם. ידוע לי כי אתם חותמים על כתב שיפוי כלפי עיריית ראשון לציון כתנאי לאישור התוכנית, בכפוף לחתימתי על כתב שיפוי הדדי מטעמי כלפיכם". עוד הוצהר כי במידה שיוגשו תביעות נגד העירייה או הועדה בגין התוכנית, התובע מחויב לשפות את בעלי הנכס (תצ/21 בעלי הנכס).

104. להשלמת התמונה יצוין כי בהמשך, ביום 5.12.2010 ניתן תוקף לתב"ע הנקודתית אותה יזם התובע (סע' 7 לתצהיר בן עזרא). בשנת 2011 הוגשה בקשת היתר בשמה של ונציה (סע' 8 לתצהיר בן עזרא) וזו אושרה בהמשך בכפוף לתנאים ובהם דרישת כופר חניה (ל-12 חניות), לתקופה מוגבלת.

⁸ בדיון שהתקיים בחודש ינואר 2010 בתיק בב"נ 31937-12-09 נאמר התוכנית הוגשה "במקום הלא נכון" והאדריכלית תגיש את התוכנית שוב (נ/9, פרוטוקול מיום 12.1.2021, עמ' 9).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

105. לפי העדויות מטעם בעלי הנכס, החתימה על התכנית הייתה רק לאחר שבוצעה הבנייה ונוכח "תחינת" התובע כי יעשו כן על מנת לאפשר את הכשרת הבנייה (עמ' 565 ש' 28-10, עמ' 566 ש' 2-1; עמ' 588 ש' 7; עמ' 629 ש' 15-19; עמ' 649 ש' 9-12).

עמדה זו נתמכת בעדותו של משה, מבעלי ונציה, כאשר יוזכר כי ונציה הם שהפעילו את אולם האירועים ובכל הנוגע לבנייה ולקבלת היתר, היה להם אינטרס משותף עם התובע ופעלו יחד עימו:

"ת: אילדיס לשאלתך, אוקי? אילדיס אישר את הבנייה בדיעבד, לא היה לו הרבה ברירות.
ש: מתי זה היה?
ת: מתי זה היה?
ש: כן.
ת: אחרי שהיה לנו את הצו הריסה, נאלצנו להתחיל את כל התהליך של ההיתר, את כל התהליך של הטיפול בזה, היינו מחויבים וכחלק מתהליך של היתר צריך להחתיים את בעלי הנכס אז הוא בא בדיעבד, הוא בא בדיעבד, הוא היה מזועזע לראות מה שקרה שם, כן."

עמ' 836 ש' 3-11.

ר' גם דברים שאמר יניב עצמו בפגישה שהתקיימה בינואר 2015, והוקלטה ותומללה מטעמו: "המרפסת רק בדיעבד הם הסכימו, הם הסכימו לבנות אותה" (תצ/24 יניב, תמלול 27.1.2015, עמ' 13).

106. אף אם נקבל כי בעלי הנכס ביקרו בו מדי פעם, הראיות אינן תומכות בטענת התובע לגבי ידיעתם והסכמתם לבנייה כפי שבוצעה. נהפוך הוא. התשתית הראייתית תומכת בגרסת בעלי הנכס כי הסכימו רק לבניית סוכך עונתי כדון, כי הבנייה בפועל ללא היתר נעשתה ללא הסכמתם, וכי חתימתם בהמשך על התכנית שהפקיד התובע נעשתה בדיעבד, לנוכח דרישת הרשויות ולמעשה כמעט בליט ברירה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

107. עמדת הבעלים מתיישבת גם עם הראיות לגבי הנסיבות אשר עמדו ברקע החתימה על נספח 2009, ובהן כתבי אישום מולם עמדו הבעלים, דיונים בהם נטלו חלק, ההריסה אותה נאלצו לבצע ב-2008 ורצונם שלא להיות מעורבים עוד בצווי הריסה וכתבי אישום. מארג הראיות אינו תומך בטענה כי זמן לא רב לאחר כל אשר עברו, נתנו בעלי הנכס הסכמה לבנייה ללא היתר.

"...עשינו נספח לחוזה ששום מילימטר הוא לא יבנה יותר ואם הוא יבנה או יעבור על העבירה הוא יישא בכל ההוצאות גם משפט וגם עירייה, מיסים הכל על חשבוננו והוא חתם על זה וזהו" (עדות יעקב אילדיס, עמ' 628 ש' 13-15); "הרשינו לו רק את הסככה של ה-30 מטר" (עמ' 628, ש' 26); "אבל הוא לא בנה סככה, הלך בנה אולם" (עמ' 626 ש' 22-21).

מכתב סיום ההתקשרות – המשך ומשמעות משפטית

108. מן המקובץ עד כה עולה כי בשנת 2009 הפר התובע את ההסכמות שביו לבין הבעלים ולו בשל ביצוע בנייה ללא היתר וללא אישורם בכתב מראש.

109. עתה נבחן את טענת בעלי הנכס כי בעקבות כך עמדה להם זכות לסיים את ההסכם באורח בו פעלו. בעלי הנכס טוענים כי עמדה להם אפשרות שלא לחדש את האופציה השנתית שהוקנתה בהסכם וכי יש הבדל בין יישום של אפשרות ביטול בשל הפרה לבין אפשרות אי חידוש אופציה. לעמדה זו נדרש בהמשך. בתחילה ולמען נוחות, יתייחס הדיון לאפשרות בעלי הנכס לבטל את ההסכם בשל הפרה.

ביטול הסכם בשל הפרה

110. ראינו כי בהתאם להוראות הסכם השכירות הראשי, במקרה של הפרה זכאים בעלי הנכס לסיים את ההסכם, ככל שלא תתקן ההפרה בתוך 45 יום ממועד קבלת הודעה בכתב (סעיף 12.1ב. להסכם הראשי כפי שעודכן בנספח 2009).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

111. בעלי הנכס אכן שלחו מכתב התראה, אותו מכתב מיום 5.11.2009 בו הופנה התובע למחויבותיו לפי ההסכמים בסוגיות אלה, והובא לפניו כי בעלי הנכס רואים בהתנהלותו משום הפרת הסכם. במכתב נדרש התובע לתקן את ההפרה לא יאוחר מיום 25.12.2009 ונכתב כי במידה שהעבודות לא יוכשרו, עשויים בעלי הנכס לנקוט באמצעים העומדים לרשותם (תצ/9 בעלי הנכס).

112. הבנייה לא הוסרה, ואף לא הוכשרה, עד למועד שנקבע במכתב ההתראה ועד לכל מועד אחר הרלוונטי לתביעה.

למרות זאת וחרף מכתב ההתראה, לא הביאו בעלי הנכס את ההתקשרות עם התובע לסיום. הם לא עשו כן בחלוף התקופה שנקצבה בהסכמים לתיקון הפרה או בסמוך לכך. הם לא עשו כן אף שנה ושנתיים מאוחר יותר. למעשה, אין חולק כי הסכם השכירות התחדש לשנת 2010 ובהמשך התחדש גם לשנים 2011, 2012, 2013 ו-2014.

113. אין טענה כי מאז 2009 ובפרט בשנת 2014 ביצע התובע בנייה נוספת ללא היתר. הבנייה אליה התייחס מכתב סיום ההתקשרות מיום 23.12.2014 היא אותה בנייה אשר בגינה נשלח מכתב ההתראה בחודש נובמבר 2009. אולם האירועים, מאז נפתח בשנת 2010, המשיך לפעול בנכס תוך כדי ניסיונות להכשיר את הבנייה בדיעבד.

114. בנסיבות אלה בעלי הנכס אינם יכולים לאחוז במכתב התראה שנשלח בחודש נובמבר 2009 כעוגן לסיום התקשרות ללא התראה בחודש דצמבר 2014.

115. אני נכונה לקבל כי בעלי הנכס יכולים להסכין עם הפרה מסוג זה לתקופה מסוימת – על רקע שיתוף פעולה בניסיון להכשיר את הבנייה ואף תקווה שיש התקדמות בהליכים הדרושים לכך – והם יכולים להחליט בחלוף זמן כי אינם נכונים לכך עוד. כך בפרט בשים לב לטיבה של הפרה על ידי בנייה בלתי חוקית, הפרה שממשיכה להוות איום מבחינת בעלי הנכס, לרבות בכתבי אישום אישיים⁹. גם בחלוף זמן רשאים בעלי הנכס לעמוד על כך שההפרה תתוקן או שההסכם יסתיים (השוו גם סע' 15 להסכם השכירות הראשי).

⁹ מצב הדברים יכול להיות שונה לגבי הפרות אחרות, למשל, ככל שהשכרה בשכירות משנה מהווה הפרה, אם תקופה ארוכה לאחר שנודע אודות ההפרה לא נעשה שימוש בזכות ביטול, והצדדים וכן צדדים שלישיים (שוכרי משנה) מתנהלים על סמך קיומו של ההסכם, ספק אם ניתן לשוב ולטעון לזכות ביטול.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

ודאי כך לאחר ששוב הוגש כלפיהם כתב אישום. אולם במקרה כזה עליהם להפעיל את המנגנון החוזי מחדש. לפי המנגנון, על בעלי הנכס לתת לתובע התראה של 45 יום לצורך תיקון ההפרה.

116. בעלי הנכס תארו את השתלשלות העניינים עד לסוף שנת 2014 וטענו כי פרט לחריגות הבנייה, לא עמד התובע גם בתנאים נוספים של ההסכם ובהם בעניין הערבות הבנקאית, פוליסת הביטוח, מועדי התשלום ועצם השכרת הנכס בשכירות משנה. לטענתם, מדובר במספר הפרות אשר "כל אחת כשלעצמה, לא כל שכן הצטברותן, מהווה עילה שלא לחדש את האופציה להמשך השכירות".

בטיעון זה יש קושי. מכתב סיום ההתקשרות מזכיר ביצוע בנייה ללא הסכמה וללא היתר בנייה כדין, ואינו תומך בטענה כי במועד הרלוונטי הודיעו בעלי הנכס על סיום ההתקשרות בשל הפרות אחרות. כמו כן, לעניין ביטול הסכם בשל הפרתו, חל אותו מנגנון חוזי הקובע חובת הודעה בכתב ותקופה בה מתאפשר לתקן את ההפרה קודם לסיומו של ההסכם. כאשר צוינו הפרות אחרות בשלב סיום ההתקשרות, ניתן לראות אינדיקציות לניסיון להסדרתן (תצ/19, 23, 24 יניב).

117. עד כאן לאפשרות ביטול בשל הפרה. עתה נעבור לעמדת בעלי הנכס כי אין מדובר בביטול בשל הפרה, אלא באי חידוש הסכם/אופציה.

אי חידוש אופציה?

118. בעלי הנכס טוענים כי אין להידרש למכתב סיום ההתקשרות כהודעה על ביטול הסכם בשל הפרתו. לגישתם, בתום כל שנת אופציה מגיע ההסכם הראשי לקיצו, הם אינם מחויבים לחדשו, ודאי לנוכח הפרתו. לשיטת בעלי הנכס, משתמה תקופת הסכם והם אינם נכונים לחדש את האופציה, על השוכר לפנות את הנכס ובפרט לא עומדת לו זכות לקבל התראה בכתב ואפשרות לתיקון הפרה.

119. עיון במכתב סיום ההתקשרות מעלה כי נוסחו אכן מתייחס, באופן זהיר, אל "סיום התקשרות" (להבדיל מביטול) ואל סיום תקופת האופציה. האם בכך יש כדי לשנות את התמונה?



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

על מנת לבדוק את הנטען לגבי אי חידוש האופציה, יש לבחון מה נקבע בהסכם השכירות לגבי סוגיה זו.

120. סעיף 4 להסכם השכירות הראשי העוסק בתקופת השכירות, מתייחס ל"תקופות אופציה". הדברים צוטטו בחלקם לעיל ולמען הנוחות יובאו עתה במלואם: "על אף האמור, תהיה לשוכר 7 תקופות אופציה עוקבות ורצופות בנות 12 חודשים כל אחת. כל אחת מתקופות האופציה תכנס לתוקפה באופן אוטומטי וזאת כפוף לעמידתו של השוכר בתשלום דמי השכירות ויתר התנאים היסודיים של הסכם זה, אלא אם יודיע השוכר על רצונו באי מימוש תקופת האופציה בכתב וזאת תוך [...] יום קודם לתום תקופת השכירות/האופציה הרלוונטית" [טעויות והדגשות בקו תחתון מופיעות במקור, ת.א.].

בסעיף 6 לנספח 2009 נקבע, כי "בכפוף לקיום הוראות הסכם השכירות" תהיה לשוכר זכות ל-12 תקופות אופציה והוסף: "למען הסר ספק יובהר כי באשר לסעיף 4 להסכם השכירות, האופציה תיכנס אוטומטית לתוקף אלא אם יודיע השוכר בכתב על אי רצונו למימוש האופציה 60 יום קודם לכל תקופת אופציה רלוונטית".

121. מסמכי ההתקשרות בין הצדדים מתייחסים אם כן, מספר פעמים ואף תוך הדגשה (הן בקו תחתון והן בעצם קיומה של הבהרה נוספת), לכך שכל תקופת אופציה נכנסת לתוקפה "אוטומטית" אלא אם השוכר מודיע מראש ובכתב כי אינו רוצה בכך. מסמכי ההתקשרות אינם מתייחסים לאפשרות של המשכיר שלא לחדש את ההסכם לתקופת אופציה נוספת.

122. בעלי הנכס הפנו במכתב סיום ההתקשרות ובטיעוניהם לכך שלפי ההסכם, זכותו של השוכר לתקופות האופציה כפופה לקיום הוראות ההסכם. אכן, אין לקרוא את מסמכי ההתקשרות ככאלה המקנים לשוכר זכות לחידוש האופציות, תהא התנהלותו אשר תהא. עם זאת, אין בידי לקבל את טענת ההמשך של בעלי הנכס, לפיה הם רשאים להודיע "מעכשיו לעכשיו" על אי חידוש האופציה.

הדעת נותנת כי ההוראות שעסקו בתקופות האופציה התייחסו רק לזכותו של השוכר לאי חידוש (ולא לזכות המשכיר), שכן זכותו של המשכיר שלא לחדש את האופציה במקרה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

של אי קיום הוראות ההסכם "מכוסה" ממילא בהוראות סעיף 12 המתייחסות לזכותו של המשכיר – והמשכיר בלבד – להביא את ההסכם לסיום.

123. ראינו כי הוסכם בין הצדדים על מתן התראה מראש ואף על אפשרות לתיקון במקרה של הפרות הסכם, ואפילו הפרה יסודית. אין זה מסתבר כי חרף האמור ניתן להודיע על אי חידוש אופציה ללא התראה ממשית. ודאי כך כאשר מדובר בשכירות רבת שנים ונמשכת של עסק, על המשתמע מכך מבחינת הסתמכותו של שוכר והצורך שלו להיערך לשינוי. אם היה מקום לבצע אבחנה כלשהיא בין סיום ההסכם (בשל הפרה) בתקופת ההסכם המקורית לבין אי חידוש אופציה (בשל הפרה), וספק הדבר, יתכן שהדבר היה בא לידי ביטוי בדרכים אחרות. למשל: העדר חובה לתת אפשרות לתיקון. לא מצאתי הצדקה בלשון ההסכם או בנסיבות העניין, לביסוס אפשרות סיום ההתקשרות באופן מיידי וללא התראה של ממש.

מהיבט אחר אולי ניתן לומר כי משלא הודיע השוכר, התובע, 60 יום קודם לסיום תקופת אופציה, על אי רצונו לממש תקופה נוספת, כבר נכנסה ההתקשרות לגבי תקופת האופציה לתוקף וממילא גם מטעם זה יש בסיס להוראות סעי' 8 לנספח 2009 (המפנה לסעי' 12 בהסכם השכירות) אשר מתנות את זכויות המשכיר במתן התראה של 45 יום מראש.

אפשרות לתיקון הפרה?

124. שוכרי המשנה טוענים כי התובע בכל מקרה לא היה יכול לתקן את ההפרה וכי אין משמעות לארכה אותה אמור היה לקבל לצורך כך.

125. בשלב בו נשלח מכתב סיום ההתקשרות, כבר הובילה הפרת ההסכם של התובע – בנייה נטולת היתר ונטולת הסכמה מראש – לצו הריסה נוסף.

לא ברור אם ניתן היה לבטל את צו ההריסה בתוך תקופה של 45 יום (התקופה החוזית לתיקון הפרה). בעבר לא עלה בידי התובע לבטל צו הריסה קודם בתוך תקופה כזו (בב"נ 31937-12-09 והליכי הערעור בבית המשפט המחוזי ובבית המשפט העליון).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

126. מנגד, אפשרות הכשרת הבנייה אולי הייתה ריאלית בתוך הזמן האמור, בשים לב לכך שעסקין בשלהי 2014, ראשית 2015. כפי שראינו, בשלב זה כבר אושרה תכנית נקודתית שהוגשה מטעם התובע. לפי החומר הראייתי שהוגש, בסוף שנת 2014, המהמורה היחידה או העיקרית להכשרת הבנייה הייתה כספית – תשלומים כמו אגרות פיתוח, קרן חניה והיטל השבחה, בהיקף כולל של 800,000-1,000,000 ₪. משלא הוסדר העניין, לא ניתן היתר והוצא צו הריסה.

127. גם מתמלילי שיחות שהתקיימו בחודש ינואר 2015, לאחר קבלת מכתב סיום ההתקשרות, עולה כי התובע ושוכרי המשנה מתייחסים לסוגיה כאל משבר שפתרוננו נעוץ בתשלום. הצדדים שוחחו על אפשרות חלוקת עול התשלומים ביניהם ואף עם בעלי הנכס (תצ/24 יניב, תמליל 8.1.2015, עמ' 30 ש' 26-22; עמ' 31 ש' 18-1; עמ' 35 ש' 16-13; עמ' 41 ש' 28-17; עמ' 42 ש' 28-1 ועוד).

128. על רקע זה, יתכן שהתראה בת 45 יום הייתה יכולה להביא להכשרת הבנייה, ולו על דרך של תשלום מלוא הסכום ע"י התובע, לפחות בשלב ביניים (התובע טען כי לא עליו לשאת בתשלום, ר' בהמשך).

129. פתרון אפשרי אחר היה לכאורה הריסה של הבנייה שבוצעה ללא היתר ע"י התובע עצמו. התובע טען כי מדובר בבנייה קלה שניתן לפרקה בתוך שעותיים. "הכל היה פריק גם מבחינת הזכויות וגם מבחינת הגג. זאת אומרת זה יכל לחזור לקדמותו אם רצו לפרק והבעלים לא היו מסכימים הם היו אומרים לי אדוני, עשית משהו שהוא לא בסדר מבחינתנו תפרק אותו. יכולתי לפרק אותו שעותיים הם ידעו, הם היו איתי, הם הובילו את זה, הם הוליכו אותי ואמרנו על כן נדאג לנסות, האופציה האחרונה הייתה לפרק, האופציה הראשונה הייתה להכשיר את זה..." (עמ' 349 ש' 11-5; ור' גם עמ' 275 ש' 17-13; עמ' 353, ש' 29-28). האפשרות לפרק גם נזכרה ע"י יניב בזמן אמת (תצ/24 יניב, תמלול 27.1.2015, עמ' 15 ש' 28 – עמ' 16 ש' 2; עמ' 18 ש' 5-2).

130. יתכן כי כל אלה לא היו מתרחשים בתוך תקופת ההתראה. הלכה למעשה דברים אלה לא התרחשו בפועל בתוך תקופה של 45 יום ואף תקופה ארוכה מכך. זאת, למרות שמעשית יכול היה התובע להסיר את הקושי והוא אף סבר כי ההסכם תקף וכי הוא יכול להתנהל



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

בהתאם לעמדה זו¹⁰. מפעולות התובע, לרבות מכתביו והליכים משפטיים שננקטו על ידו לאחר הודעת סיום ההתקשרות, עלה כי אין בכוונתו לתקן את הליקוי (שהוא טען כי אינו מוטל לפתחו). כאשר זוהי עמדתו של מפר, אכן יש מקרים בהם יקבע כי אין צורך במתן ארכה וכי דרישה לכך היא מלאכותית (גבריאליה שלו ויהודה אדר דיני חוזים – התרופות (2009) ("שלו ואדר"), 620-619). למרות זאת, אני נכונה ללכת לקראת התובע ולומר כי אין מדובר במקרה בו העדר האפשרות כה מובהק, עד כי הוא מייתר את האפשרות התאורטית לתיקון ההפרה בתוך התקופה שנקבעה בהסכם.

סיכום ביניים ומסקנות

131. בעלי הנכס היו רשאים להודיע לתובע על סיום ההתקשרות בשל הפרת ההסכם על ידו. הם היו רשאים לעשות כן גם במועד בו שלחו את מכתב סיום ההתקשרות ולמרות הזמן שחלף מאז נודע להם על הבנייה ללא היתר. אולם, היה על בעלי הנכס לתת לתובע התראה בת 45 יום. זאת לא עשו.

132. התובע הפר את ההסכם והייתה לבעלי הנכס כאמור, זכות להודיע על ביטול תוך מתן התראה. התובע דחה את הודעת סיום ההתקשרות ומבחינתו היא נותרה תקפה. מטעם התובע ואחיו נאמר בשיחות מזמן אמת כי יש חוזה וכי ההתנהלות של בעלי הנכס היא תרגיל.

ר' למשל: "...זה שצד אחד אומר שאין לי חוזה זה לא אומר שאין לי חוזה... אני עכשיו ילך יעשה צו מניעה לקדר הזה, החוזה שלי יהיה בתוקף..." (תמלול 8.1.2015 עמ' 26, ור' גם בעמ' 29); וכן למשל: "זה תרגיל.... זה תרגיל של כיתה ג' שמכירים אותו..." (שם עמ' 49). "...אתה מדבר מתוך מקום שבכלל עוד יש הסכם שכירות. יניב: נכון... האופציה לא שלהם, האופציה היא שלי והיא נכנסת אוטומטית לתוקף..." (תמלול 27.1.2015 עמ' 1).

¹⁰ התובע אף לא היה ער לכך שביני לבין נחתם הסכם בין בעלי הנכס לבין ונציה. בכל מקרה, לא היה בחתימה זו כדי לשנות את המצב ברמה המהותית. כך או כך, ונציה הם שישבו בנכס לפחות מאז שנת 2011. מאז שנת 2013 ונציה שכרו חלקים מהנכס במקביל מבעלי הנכס (את המרתף) ומהתובע (את קומת הקרקע) ועשו שימוש בנכס כמכלול. ככל שניתן היה להכשיר את הבנייה בתוך התקופה החוזית, ניתן היה לעשות כן בכל מקרה. מהלך של הריסה היה מורכב יותר.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

133. התובע ציין כי לפי ההסכם יש לו פרק זמן לתיקון ההפרה (הגם שנקב בהיקף תקופה שגוי). "יש לנו בהסכם גם 90 יום... לסדר את ההפרה..." (תמלול 27.1.2015 עמ' 24). האפשרות לתיקון הפרה נזכרה גם במכתב ב"כ התובע בו נדחו טענות בעלי הנכס (תצ/23 יניב).

134. בנסיבות העניין היה על התובע לפעול לתיקון ההפרה אליה התייחסו הבעלים, אשר ידע כי הם אינם נכונים עוד להסכין עימה, בפרט על רקע צו הריסה עדכני. בידי התובע היה פתרון, אולם פתרון זה היה כרוך בעלות ממשית. "...אנחנו נעשה הכל כדי לא לצאת מהחובה הזו, לא, מה זה לא לצאת, לא להפר אותו קודם כל כמו שהוא בטח טוען וברור לך שאני יעשה הכל. הבעיה שאם אני עושה הכל היום לבד ואומר לא מעניין אותי משה וזה, מחר בבוקר אני יצטרך להוציא פה הרבה כסף..." (תמלול 8.1.2015 עמ' 46).

בלשונו של משה באותה פגישה: "...הפתרון הוא מאד פשוט, יש לזה פתרון... יד בכיס, זה הכול... יש לזה פתרון. אם אתה הולך עכשיו משלם את היטלי השבחה, כופר חניה גומר את כל הבעיות של הדברים האלה" (שם, עמ' 28).

135. התובע לא היה מוכן לשאת בעלויות הכרוכות בהכשרת הבנייה כל זמן שאין הסדר של חלוקה בנטל. נראה כי התובע ניצל את העובדה שלמרות שפורמלית הוא זה ש"נמצא באמצע", מי שצפוי להיפגע למעשה הם שוכרי המשנה, אשר חרב הריסת אולם האירועים או פינוי מונחת על צווארם.

"אבירן: ...קדר אומר אני מבחינתי השכרתי ליניב, אני לא מכיר משה. יניב אבל מה אומר? רגע אני אבל שכרתי למשה, משה אמור לטפל... אז כאילו יניב נמצא באמצע... אבל יניב כאילו באמצע עכשיו..."; "...אני אעמוד על הרגליים האחוריות ואגיד אני עדיין בעניין משפטי עד שאין לי פתרון אני לא מוציא סנט מהכיס, קדר יגיד אני באותו סירה, ומי נדפק? ... מי מחזיק בנכס בסוף? משה: בכל מקרה אני, אבירן: יפה" (שם, עמ' 24-27).

"אבירן [למשה]: ...יכול להיות מצב שלא יגיע פתרון, ואז מה יקרה אם לא יגיע פתרון? ... אני יעשה את מה שאני צריך לעשות מהצד המשפטי, לי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

יהיה חוזה, אתה תצטרך להמשיך לשלם לי והעירייה בינתיים... שלא מעניין אותה מה קורה בינינו, יכולה לעשות נזק לנכס. מי יפגע? שלושת הצדדים. משה: נכון. אבירן: בראש ובראשונה אבל אתה. משה: נכון. אבירן: כי אתה הנפגע הישיר, הם הנפגעים העקיפים, "... (שם, עמ' 29).

"אבירן [למשה]: ...אתה בסופו של דבר בבעיה העיקרית... הרי שני אנשים פה בסופו של יום לא מחזיקים, לא נמצאים בנכס פיזית, אין להם בעיה שמחר למשה יהרסו ונמשיך לריב" (עמ' 52).

136. על רקע זה לא תוקנה ההפרה גם בחלוף התקופה החוזית לכך. בעלי הנכס מצדם עמדו על ביטולו של החוזה לאורך התקופה ואף לאחריה (ר' מכתבים מיום 19.1.2015 ומיום 23.2.2015, תצ/20 ותצ/21 משה).

137. במקרים מתאימים, מסמך יכול לגלם הן התראה והן הודעת ביטול (הודעת ביטול מותנית). כך במקרה שלפנינו. מהלך הביטול השתכלל וההסכם בין הבעלים לתובע הגיע לסיום בחלוף התקופה החוזית שנקבעה לתיקון הפרה (45 יום), היינו – ביום 14.2.2015¹¹. הפרת ההסכם על ידי בעלי הנכס מתייחסת לתקופה שעד למועד זה.

הערה: אם נמצא שיש להפריד בין התראה לבין ביטול בפועל, הרי שבעלי הנכס הודיעו פעם נוספת ביום 23.2.2015, לאחר תום תקופת הארכה החוזית, כי הם עומדים על סיום ההתקשרות (תצ/21 משה). מזווית כזו, מהלך הביטול השתכלל וההסכם בין הבעלים לתובע הגיע לסיום ביום 23.2.2015. מדובר בהבדל של ימים ספורים ולא נראה כי יש לתת לו משקל, בפרט כאשר עצם ההכרה באפשרות לתיקון – חרף עמדת התובע הדוחה את טענת ההפרה ומבהירה כי אין בכוונתו לפעול לתיקון – מהווה הליכה לקראת התובע.

¹¹ ניתן היה לנכות ימי הודעה שניתנו בפועל, אם ניתנו. במקרה דנן, מכתב סיום ההתקשרות נושא תאריך 23.12.2014 ומתייחס לסיום ההסכם ביום 31.12.2014. לפי חותמת משרד ב"כ התובע, המכתב התקבל ביום 31.12.2014. משכך, אין ימי ניכוי וההפרה מתייחסת למלוא התקופה, היינו – עד ליום 14.2.2015.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

טענות התובע כלפי שוכרי המשנה (ונציה)

עמדות הצדדים

138. התובע טוען כי נעשתה קנוניה מתוככמת ומחושבת מראש בין בעלי הנכס לשוכרי המשנה (ונציה), במטרה להשתחרר מהסכמות חוזיות תקפות ולהתקשר בהסכם חדש שלא כדין בין צדדים אלה, מתוך מטרה שבעלי הנכס יקבלו דמי שכירות גבוהים ושוכרי המשנה ישלמו דמי שכירות מופחתים מדמי השכירות ששילמו לתובע. עוד נטען כי ונציה ניצלו לרעה את הודעת הביטול של בעלי הנכס (מכתב הפסקת ההתקשרות), הסתמכו עליה והפסיקו באופן חד צדדי ושלא כדין את הסכם שכירות המשנה, ובכך הפרו הסכם זה.

139. שוכרי המשנה מצדם מצטרפים לטענות בעלי הנכס שנדונו לעיל (בעניין שוני בין ביטול הסכם לאי חידוש אופציה, העדר אפשרות לתיקון, ועוד) ולגופו של עניין, דוחים את הטענה לקנוניה בינם לבין בעלי הנכס. נטען כי התנהגותו של התובע, ההפרות החוזרות ואי הכשרת הבנייה הבלתי חוקית, הם שהביאו לכך שבעלי הנכס לא חידשו עימו את החוזה. לטענת שוכרי המשנה, הם חתמו על הסכם שכירות ישיר עם הבעלים בלית ברירה, כדי להבטיח שלא יפוגו מהנכס; לטענתם, מצאו עצמם בין הפטיש לסדן כשחברת ונציה היא הנפגעת העיקרית, ולכן חתמו על ההסכם, במטרה להקטין את נזקיה. עוד טענו כי אי חידוש ההסכם הראשי בין בעלי הנכס לתובע הביא ממילא לפקיעת הסכם שכירות המשנה של ונציה.

השתלשלות עניינים

140. מהחומר הראיתי עולה כי עותק ממכתב סיום ההתקשרות שנשלח מטעם בעלי הנכס אל התובע (מכתב מיום 23.12.2014), הופנה אל שוכרי המשנה (ונציה). כמו כן, למחרת פנו בעלי הנכס במכתב ישיר לב"כ ונציה, הודיעו כי הסכם השכירות הראשי לא יחודש לתקופת אופציה נוספת, וכי על ונציה המחזיקה בפועל את המושכר, לפנות עד ליום 31.12.2014. עוד צוין: "היה ומרשייך מעוניינים להמשיך להחזיק במושכר הם נדרשים לפנות למרשיי ולהסדיר מול מרשיי את תשלום דמי השכירות" (מכתב מיום 24.12.2014, תצ/18 משה).

141. ביום 6.1.2015, במקביל לכך שהשיב למכתב סיום ההתקשרות ודחה אותו, שלח התובע מכתב אל ונציה, דרש את תשלום השכירות עבור שנת 2015 והתרה כי בידיו שטרי חוב



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

וערבויות אישיות שיופעלו ככל שהתשלומים לא יבוצעו בתוך תקופה שנקצבה (תצ/20 יניב).

142. הצדדים המשיכו בתכתובת בין באי כוחם תוך דחייה הדדית של טענות ומתן התראות מהתראות שונות. בגדרה של תכתובת זו ניתן למצוא את מכתב ב"כ ונציה מיום 20.1.2015 בו מצוין, בין השאר, כי לאור סיום תקופת השכירות, מועמדת לפירעון מיידי הלוואה שניתנה לתובע בנספח ההלוואה, והתובע נדרש לפרוע את יתרת ההלוואה (תצ/19 משה). גם דרישה זו נדחתה ע"י התובע.

143. בדיעבד הסתבר כי ביני לביני, עוד ביום 2.1.2015 וקודם לחתימת מסמך ביניהם, שילמה ונציה לבעלי הנכס לפי דרישתם, דמי שכירות לחודש ינואר 2015 (תצ/22 משה).

הסכם שכירות בין בעלי הנכס לבין ונציה, נושא את התאריך 21.1.2015 (תצ/23 משה).

144. התכתובת בין ב"כ הצדדים המשיכה גם בחודשים פברואר עד אפריל 2015.

דין

145. לא הובאו תימוכין לטענת הקנוניה בין בעלי הנכס לבין שוכרי המשנה. ראיות ישירות לטענה חמורה זו – אין. אף תשתית לראיות עקיפות לוקה בחסר. כך, לשיטת התובע עומדת בבסיס הקנוניה מטרה כלכלית: ונציה תשלם דמי שכירות מופחתים מאלו ששילמה לתובע, תוכל להשכיר את הנכס בשכירות משנה, ובעלי הנכס יקבלו דמי שכירות גבוהים מאלה שקיבלו מהתובע. ברם, לא בוצעה השוואה בין הנתונים הרלוונטיים מהם ניתן היה אולי ללמוד על הדבר. לא בוצעה השוואת דמי שכירות חודשיים ולא בוצעה השוואה חשובה מכך, של מכלול העלויות והתנאים. בהסכם שנכרת בין ונציה לבעלי הנכס, נטלה על עצמה ונציה מפורשות להכשיר את תוספות הבנייה שנבנו שלא כדין ולשאת בכל תשלום לרבות היטל השבחה וכופר חניה, שהיקפם הניכר כבר היה ידוע. זאת, כאשר המצב החוזי שקדם לכך היה לכל הפחות לא ברור (ר' בהמשך).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

146. מטעמה של ונציה הוצהר כי היא "...קיבלה את המכתב של עו"ד קידר בתדהמה ובבהלה. לא ידענו באותה נקודה מה לעשות. השקעתי עד כה באולם האירועים סכומי עתק, והתעוררתי לבוקר בו אין הסכם שכירות וונציה עלולה למצוא עצמה מפונה מהמקום... לוונציה לא נותרה כל ברירה והיא נאלצה להתחיל לפעול מול בעלי הנכס" (סע' 86 לתצהיר משה).

עמדה זו לא נסתרה בחקירה הנגדית ואף אוששה: "אנחנו לא הייתה לנו ברירה, תקשיב לי יש אולם אירועים, אני הייתי שם עשרים ומשהו יום בלי הסכם ובלי חוזה ובלי שום דבר, אוקי? לא היו לי הרבה ברירות לעשות אבל," (עמ' 844 ש' 22-24).

147. מתמלול פגישה שהתקיימה ביום 8.1.2015 נראה כי עיקר עניינה של ונציה היה למצוא פתרון בו העלויות הקשורות בהכשרת הבנייה יתחלקו בין הגורמים המעורבים (ככל שאינה מצליחה להימנע מתשלום כלשהוא) ותוסר החרב מעל צווארה. משה הציע מפגש משולש עם בעלי הנכס. כמו כן ומתוך ידיעה כי בעלי הנכס פיתחו "רגישות" כלפי יניב (ר' להלן), ניסה משה לסייע בין השאר על ידי הכוונת פורום המפגש, כך שאחיו של יניב הוא שייטול בו חלק מטעם התובע, "ירכך" את בעלי הנכס וירגיע את רוגזם על יניב. אם היה למשה אינטרס לשמר או להגדיל את הקרע בין בעלי הנכס לבין התובע, לא היה פועל כך. נזכיר כי הפגישה מיום 8.1.2015 הוקלטה ע"י התובע ללא ידיעת ונציה, על המשתמע מכך. לא נעלם מעיני כי במועד הפגישה שהוקלטה ביום 27.1.2015, לא גילתה ונציה לאנשי התובע כי כבר נחתם הסכם ישיר בינה לבין בעלי הנכס. לא מצאתי בכך כדי לשנות את התמונה. מצבה של ונציה היה לתחושתה דחוק, התובע היה ער לכך והעלה את הדבר בפגישות. גם אם יש למצוא טעם לפגם בהתנהלות במפגש המאוחר, אין באשר נאמר ולא נאמר בו כדי להעיד על המצב עובר להודעת בעלי הנכס על סיום ההתקשרות.

148. גם בהסכם השכירות הישיר שנחתם בין בעלי הנכס לבין ונציה ניתן למצוא הד ותימוכין לטענותיה של ונציה כי חתמה על הסכם השכירות מתוך חשש מפינוי מהנכס, כדי להגן על ההשקעה הכספית ולהקטין את נזקיה.

במבוא להסכם השכירות נאמר: "והואיל ובשל הפרות השוכר הקודם והדרישה לפינוי המושכר בהינתן שהשוכר מפעיל במושכר אולם אירועים אין באפשרותו להתפנות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

בהתראה קצרה וכי פינוי בהתראה קצרה מסב נזקים עצומים אותם הוא מבקש לצמצם; (תצ/23 משה, עמוד שני).

149. הטענה לעשיית יד אחת או לקנוניה בין בעלי הנכס לבין שוכרי המשנה לא בוססה.

כעת יש לבחון את טענתו הנוספת של התובע, כי ונציה הסתמכה שלא כדין על מכתב סיום ההתקשרות של בעלי הנכס.

150. הסכם שכירות המשנה תלוי בהסכם השכירות הראשי. כך מטבע הדברים וכך מצוין בהסכם שכירות המשנה עצמו, אשר מבהיר (בסעי' 2.2) כי אינו מעניק זכויות אשר אינן ברשות המשכיר מכוח הסכם השכירות הראשי. להסכם שכירות משנה אין חיות ללא הסכם השכירות הראשי (ור' גם שלום לרנר, **שכירות נכסים** (תל אביב, תש"ן-1990), עמ' 153¹²).

151. על רקע תלותו של הסכם שכירות המשנה בהסכם השכירות הראשי ולנוכח הודעת סיום ההתקשרות של הבעלים ואף פנייתם הישירה אל ונציה, הפסיקה ונציה לקיים את חוביה לפי הסכם שכירות המשנה (למשל – תשלום דמי שכירות).

152. ונציה ידעה כי התובע דוחה את עמדת בעלי הנכס וטוען כי אין בסיס לביטול הסכם השכירות הראשי. היא בחרה לצדד בעמדת בעלי הנכס ולפעול בהתאם להנחיותיהם, לרבות תשלום דמי שכירות במישרין אליהם אף ללא התקשרות חוזית. ניתן להבין התנהלות זו. ונציה היא שהחזיקה בנכס בפועל והפעילה אותו והיא שחששה מפינוי כאשר עומדות לה מחויבויות עתידיות כלפי צדדים שלישיים. בנסיבות אלה, ניתן להבין כי ונציה לא רצתה לקחת את הסיכון הגלום במימוש עמדת הבעלים. עם זאת, בעשותה כן היא נטלה סיכון אחר, סיכון כי יתברר שעמדת התובע נכונה וכי ההסכם הראשי לא הגיע לסיום במועד עליו הודיעו בעלי הנכס. מדובר אולי ב"סיכון מחושב", אך עדיין מדובר בסיכון, אשר התממש לתקופה מסוימת. אי קיום חובי הסכם שכירות המשנה בתקופה שבה הסכם

¹² למצבו של שוכר משנה כאשר הסכם שכירות ראשי מגיע לסיום בניגוד לרצון השוכר הראשי, ר' שם, עמ' 211-210.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

השכירות הראשי היה בתוקף (בניגוד לעמדת בעלי הנכס), היווה הפרה של הסכם שכירות המשנה. ההפרה מתייחסת לתקופה שעד ליום 14.2.2015.

סיכום ביניים

153. מן המקובץ עד כה עולה כי בוצעו הפרות הסכמים כלפי התובע במישור הסכם השכירות הראשי ובמישור הסכם שכירות המשנה, בכל הנוגע לסיום ההתקשרות.

154. בגדר טענותיו כלפי ונציה טוען התובע באריכות גם בשאלת החבות לשאת בתשלומים לצורך הכשרת הבנייה. כבנושאים אחרים, גם בעניין זה התובע אינו מבאר איזו מסקנה משפטית נובעת לשיטתו מטענותיו ולאיזה מהסעדים הנזכרים בכתב התביעה הן רלוונטיות. ונציה מצדה, המתייחסת אף היא לשאלת החבות בתשלומים, מבססת עליה טענת קיזוז. משכך תבחן שאלה זו בהמשך, במסגרת הדיון בטענות הנתבעים שהועלו לצרכי קיזוז ותביעה שכנגד.

155. בשלב הנוכחי, נבחן את היחס בין הסעדים שנדרשו בתביעה לבין המסקנות עד כה. בכתב התביעה עותר התובע לסעד כספי על רקע טענת אובדן רווח/הכנסה, דרישת פיצוי חוזי, ודרישת הפרשי שער.

הסעדים

אובדן רווח/הכנסה

156. הסעד המרכזי, בהיקף העולה על 3 מיליון ₪, מתייחס לאובדן הכנסה או רווח. סעד זה נתבע מבעלי הנכס ומונציה ביחד ולחוד.

157. התובע מבסס את הסכום הנתבע על הפער בין דמי השכירות שהיה עליו לשלם לפי הסכם השכירות הראשי לבין דמי השכירות אותם אמור היה לקבל לפי הסכם שכירות המשנה. את הפער כופל התובע בתקופה שעד לסיום תקופת האופציה האחרונה, תום שנת 2022. הוא מבצע הפחתות בתחשיב בשל גריעת המרתף מהשכירות ולנוכח חובת החזר הלוואה לונציה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

158. ברמה העקרונית, פער בין דמי שכירות משנה לבין דמי שכירות ראשית (בניכוי הוצאות קבועות שחלות על השוכר הראשי), הוא אכן נזק שנגרם כתוצאה מההפרה שהוכרה לעיל לגבי סיום ההסכמים, ואשר ניתן היה לראותו כתוצאה מסתברת של ההפרה. מסקנה זו נכונה גם כלפי בעלי הנכס למרות קיום סעיפים שאסרו על שכירות משנה וחייבו כתב לצורך שינוי. בפועל, תקופות אופציה של התובע חודשו גם לאחר שבעלי הנכס ידעו על שכירות המשנה (לשיטתם, בשנת 2012). במידת הצורך, ניתן לראות בתכתובות מהשנים 2014-2013 בהן הכירו הבעלים בתקופה של השכירות, חרף ידיעתם על שכירות משנה, משום אישור בכתב בעניין קונקרטי זה.

159. היקף התקופה המבוקשת אינו רלוונטי. ביטול הסכם השכירות הראשי השתכלל בחלוף תקופת ההודעה המוקדמת, ביום 14.2.2015. החל ממועד זה, לא הייתה לתובע עוד זכאות להמשך יחסי השכירות ובהתאם אין הוא זכאי לתשלומים בגין אובדן הכנסות הנובעות מיחסים אלה. התקופה הרלוונטית היא בת 45 ימים, ולגביה אמור להתבצע התחשיב.

160. למעלה מן הצורך יצוין כי התייחסות התובע בתחשיב שביצע, לתום תקופת האופציה האחרונה, היא מוקשית. תחשיב זה נסמך על מספר הנחות אשר תקפותן רחוקה מלהיות מובנת מאליה. בכלל זאת מניח התחשיב כי האופציה למול בעלי הנכס הייתה מתחדשת מדי שנה בשנה. זאת, כאשר מחומר הראיות עולה בברור כי היחסים למול בעלי הנכס לא היו יציבים, בלשון המעטה. יתרה מכך, התחשיב מניח המשך יחסי שכירות משנה מול וונציה לכל התקופה ובאותם תנאים. דא עקא, הסכם שכירות המשנה לא רק היה לתקופה קצרה יותר (עד סיום שנת 2019) אלא גם איפשר לוונציה מדי שנה להודיע כי היא אינה מעוניינת לחדשו לשנה נוספת. בנסיבות אלה, יש קושי להציב הנחה לזכאות לפי הסכם שכירות משנה באותם תנאים בכלל ועד לתום 2022 בפרט (בין למול ונציה ובין למול שוכר משנה אחר).

161. התחשיב למול הבעלים אמור להתייחס לבסיסי הנתונים הנזכרים (מבחינת סכום דמי השכירות הראשית ודמי שכירות המשנה), לתקופה של חודש ינואר 2015 ומחצית חודש פברואר 2015.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

בעלי הנכס טענו כי יש להפחית את החלק היחסי מהוצאות קבועות שהיה על התובע להוציא בגין יחסי השכירות (עלויות ערבות בנקאית ועלויות פוליסת ביטוח). בטענה כזו יש טעם אולם לא הוצגו ובוססו סכומים המשקפים עלויות אלה.

הסכום המתקבל (בעיגול מסוים) הוא 36,858 ₪¹³ לפני מע"מ.

162. התביעה בסוגיה זו כלפי בעלי הנכס וונציה היא ביחד ולחוד. התחשיב כלפי ונציה מתייחס לאותו סכום, כאשר עניין החזר ההלוואה (שהתובע הכניס, ובצדק, גם לתחשיב החודשי), יבוא בחשבון בטיעוני הקיזוז והתביעה שכנגד.

163. הערה לגבי הסתברות הציפיה לפער של מאות אחוזים בין סכום השכירות הראשית לסכום שכירות המשנה¹⁴: ונציה יכולה הייתה לראות פער זה כתוצאה מסתברת של הפרה, שכן הייתה ערה לסכומים בעת חידוש האופציה האחרונה (ואין צורך להידרש לטענה כי הוטעתה בתחילת תקופת שכירות המשנה לגבי היקף דמי השכירות הראשית). ככל שעלתה טענה כזו מצד בעלי הנכס, היא עלתה בחצי פה בלבד. בנסיבות אלה ואף בשים לב להיקפה המוגבל של התקופה שהוכרה, אין צורך להידרש לכך.

פיצוי חוזי מוסכם

164. התובע דורש מוונציה גם פיצוי חוזי, על יסוד סעיף 8(ה) להסכם שכירות המשנה. סעיף זה קובע כך:

"הפר מי מהצדדים את ההסכם הפרה יסודית, וההפרה לא תוקנה כאמור בסעיף א' לעיל, ישלם לצד השני סכום של 150,000 ₪ כפיצוי מוסכם

¹³ תשלום שכ"ד לבעלי הנכס: עבור חודש ינואר 2015: $3,040 \$ \times 3.9180 = 11,931.60 \$$ [שער הדולר ליום 1.1.2015] + עבור מחצית חודש פברואר 2015: $1520 \$ \times 3.9370 = 5,984.24 \$$ [שער הדולר ליום 1.2.2015]. סה"כ היה על התובע לשלם לבעלי הנכס: 17,915.84 ₪. שכ"ד מוונציה: עבור חודש ינואר 2015: $11,340 \$ \times 3.9180 = 44,331.12 ₪$ + $5670 \$ \times 3.9370 = 22,331.19 ₪$ = 66,662.31 ₪. מסכום זה יש להפחית 12,000 ₪ בשל הפחתת המרתף, ומשכך: 54,662.31 ₪. ההפרש בין שכה"ד שהיה התובע אמור לקבל מוונציה (54,662.31 ₪) לשכה"ד שהיה אמור לשלם לבעלי הנכס (17,915.84 ₪) מגיע ל-36,746.47 ₪ (לפני מע"מ).

¹⁴ במועד הרלוונטי לענייננו, דמי השכירות החודשיים של התובע מול בעלי הנכס עמדו על 3,040 \$ לפני מע"מ (סע' 5.3 לנספח 2009). דמי שכירות המשנה החודשיים עמדו על 11,340 \$ לפני מע"מ ובהפחתה של 8000 ₪ לפני מע"מ בשל גריעת המרתף (סע' 5א(2) בצירוף סע' 5ב' להסכם שכירות המשנה ובצירוף סע' 1 לנספח מיום 5.5.2013).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

מראש, בנוסף ומעבר לכל נזק שיגרם לצד הנפגע. אין בתשלום פיצוי מוסכם מראש כדי למנוע מהצד הנפגע לתבוע ולהוכיח את הנזקים שנגרמו לו עקב ההפרה".

סעיף קטן א', אליו מבוצעת הפנייה, קובע לגבי מספר סעיפים בהסכם שכירות המשנה כי הפרתם תהא הפרה יסודית "ובלבד שנתקבלה בידי שוכר המשנה התראה 14 ימים בכתב ומראש, המפרטת את דבר ההפרה והאפשרות לתקנה, וההפרה לא תוקנה בתוך 7 ימים נוספים".

165. הסעיף העוסק בדמי שכירות המשנה הוא אחד מהסעיפים אשר הפרתם מהווה הפרה יסודית. התובע העביר לזוניה התראה בכתב ביום 6.1.2015, וההפרה לא תוקנה. משכך, התמלאו תנאיו של סעיף 8(ה).

166. התובע דורש את הפיצוי המוסכם נוסף על דרישתו לתשלום בעניין אובדן הכנסות. סעיף 8(ה) להסכם שכירות המשנה הוא סעיף "פיצויים מוסכמים" כאמור בסעיף 15 לחוק התרופות. הן בסעיף החוזי והן בסעיף 15(ב) לחוק התרופות יש התייחסות לזכותו של תובע לדרוש סעדים נוספים, אך האפשרות לתבוע פיצוי בגין נזק, נוסף על דרישת פיצוי מוסכם, מתייחסת למקרה בו הדרישות הכספיות מתייחסות לראשי נזק שונים (שלו ואדר, עמ' 523-522; ע"א 4773/16 דלתון עבודות אלומיניום בע"מ נ' אלמוג (כ.ד.א.י) בע"מ, 24.4.2018; ע"א 10208/16 קרסו מוטורס בע"מ נ' Better Place Inc, 13.12.2017).

בענייננו לא ביסס התובע את דרישתו לפיצוי מוסכם על נזק נטען אחר. כמו כן, לא אותרה התייחסות של התובע לטענת ונציה כי עסקין בכפל פיצוי. דרישת התשלום עבור הפרש ההכנסות ודרישת הפיצוי המוסכם הן אם כך חליפיות, ואין אלא להניח כי התובע היה בוחר באפשרות הגבוהה יותר, כלומר, בסכום הפיצוי המוסכם, 150,000 ₪.

167. לפי סעיף 15(א) סיפא לחוק התרופות, רשאי בית המשפט להפחית פיצויים מוסכמים "אם מצא שהפיצויים נקבעו ללא כל יחס סביר לנזק שניתן היה לראותו מראש בעת כריתת החוזה כתוצאה מסתברת של ההפרה".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

בכתב ההגנה של ונציה נזכרה טענה חילונית כללית לגבי גובהו של הפיצוי המוסכם וצורך להפחיתו. טענה זו לא נזכרה בשלב הסיכומים ויש לראותה כטענה שנזנחה.

למעלה מן הצורך יוער כי אין די בטענה בעלמא שפיצוי מוסכם "אינו הולם, שכן הוא גבוה מידי וללא כל פרופורציה" (סע' 90 לכתב ההגנה). על הטוען להפחתת פיצוי מוסכם הנטל להוכיח כי לא מתקיים כל יחס סביר בין הפיצוי המוסכם לבין הנזק שניתן היה לצפותו מראש כתוצאה מסתברת של ההפרה (לדיון כללי ולאסמכתאות, ר' סע' 251-258 לפסק דיני בת"א 1207/07 אפקון בקרה ואוטומציה בע"מ נ' רשות שדות התעופה (15.10.2021); וכן ר': ע"א 748/80 גולדשטיין נ' גוב-ארי חברה לבנין ולהשקעות נתניה (1976) בע"מ, פ"ד לח(1) 309 (27.2.1984), עמ' 326).

168. מן האמור עולה כי בכל הנוגע לשני הסעדים הראשונים המתבקשים בכתב התביעה, יש לתובע כלפי ונציה, קודם לבדיקת טענות קיזוז, זכאות לסך של 150,000 ₪.

הפרשי שער

169. הסכם שכירות המשנה קובע דמי שכירות חודשיים דולריים. ברמה היישומית נקבע, כי התשלום יבוצע לפי השער היציג של הדולר הידוע במועד התשלום בפועל עבור כל חודש שכירות; כי שוכר המשנה יעביר למשכיר המשנה מראש 12 שיקים מעותדים (ל-1 לכל חודש קלנדרי); וכי במעמד מסירת ההמחאות, תתבצע התחשבנות לגבי השינויים שהיו בשער היציג.

170. בכתב התביעה עותר התובע להפרשי דמי שכירות להם הוא זכאי לשיטתו מאת שוכרי המשנה בשל הפרשי שער, סך כולל של 25,886 ₪ (כולל מע"מ) השער שצוין כבסיס לחישובים היה 3.9 ₪ לדולר.

שוכרי המשנה אינם מכחישים את זכאותו של התובע לתשלום בעניין הפרשי שער, אך דוחים את תחשיבו, ובפרט את בסיס התחשיב, שער של 3.9 ₪ לדולר, ומציגים תחשיב שונה המגיע, עפ"י שערי דולר חודשיים בשנת 2014, לסך של כ-6,963 ₪ לפני מע"מ.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

171. טיעון התובע בעניין זה מובא בסע' 133-136 לתצהירו. כמו כן צירף התובע (כנספח 30) מה שנחזה כפירוט כל השערים היציגים לשנת 2014. התובע לא הגיש תחשיב מפורט המתייחס למועדי תשלום דמי השכירות מדי חודש ואשר מציג את הפער בין התשלום ששולם (בשיקים מעותדים עפ"י שער הדולר ביום 1.1.2014) לבין התשלום שהיה אמור להיות משולם לפי שערי הדולר המעודכנים לאורך השנה. ההתייחסות היחידה היא לגידול "בממוצע" של שער הדולר במהלך שנת 2014 (סע' 134 לתצהיר) ולגידול "כולל" בשער הדולר (סע' 136 לתצהיר).

טיעון ונציה מובא בסע' 121 ובנספח 27 לתצהיר משה. הנספח כולל תחשיב לכל חודש וחודש לפי השער היציג ליום הראשון בכל חודש בשנת 2014.

172. בסיכומי התובע, הטיעון לגבי הפרשי השער הוא קצר ונטול התייחסות לתחשיבים השונים ולהפרש ביניהם. אין הסבר מדוע יש להעדיף את התחשיב מטעם התובע.

השיקים שנמסרו לתובע עבור שנת 2014 כללו סכום לפי שער יציג שהיה ידוע ביום 1.1.2014. שערי הדולר היציגים שפורטו בנספח מטעם ונציה תואמים לשערים המפורסמים באתר בנק ישראל. אין טענה לגבי תוכנו של התחשיב שבוצע. משכך, יש לקבלו.

173. הסכום לו זכאי התובע מוונציה בגין הפרשי שער עבור שנת 2014 הוא אפוא 6,963 ₪ לפני מע"מ.

התביעה – סיכום ביניים

174. מן האמור עד כה עולה זכאות של התובע מבעלי הנכס לסך של 36,858 ₪ לפני מע"מ; ומוונציה לסך של 150,000 ₪ ובנוסף לסך של 6,963 ₪ לפני מע"מ. סכום של 36,858 ₪ לפני מע"מ הוא חיוב ביחד ולחוד של בעלי הנכס וונציה. היתרה היא כנגד ונציה בלבד. כל האמור קודם לבחינת טענות קיזוז. שאלת אחריותם של נתבעים 2-4 תבחן בהמשך ובמידת הצורך.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

טענות שוכרי המשנה לקיזוז ותביעה שכנגד

175. בכתב ההגנה העלו שוכרי המשנה מספר טענות קיזוז:

- א. סך של 1,090,000 ₪ בעניין הפרשי דמי שכירות אשר שנגבו מוונציה שלא דין, בשים לב ל"מרמה והטעייה" בעניין המסמך שצורף להסכם שכירות המשנה כעדות מההסכם הראשי ודמי השכירות שצוינו בו.
- ב. סך של 326,000 ₪ לגבי מערכת חשמל לא תקינה שהותקנה ע"י סמי ועלויות שנדרשו לתיקונה.
- ג. סך של 72,500 ₪ בעניין יתרת הלואה שהעמידה ונציה לתובע.
- ד. סך של 500,000 ₪ כפיצוי נזיקי.
- ה. סך של 150,000 ₪ פיצוי חוזי מוסכם.

176. היקפה הכולל של טענת הקיזוז עומד על 2,138,500 ₪.

חברת ונציה הגישה גם תביעה שכנגד המתייחסת לאותם רכיבים. סכום התביעה שכנגד הועמד "לצרכי אגרה" על סך של 300,000 ₪. התביעה שכנגד הוגשה כנגד התובעים וכן כנגד סמי, אביו של יניב. כלפי סמי הועלתה רק הדרישה הנוגעת למערכת החשמל.

לנוכח הסכום לו זכאי התובע למול ונציה כפי שנקבע לעיל, ובשים לב להיקפה המוגבל של התביעה שכנגד, יבחנו הדרישות השונות עד כמה שיהא בכך צורך.

יתרת הלואה

177. ונציה העמידה לתובע הלואה. חובתו של התובע להחזיר את ההלואה אינה שנויה במחלוקת ומשכך דרישה זו תבחן תחילה.

178. לפי ההסכמות בין הצדדים, החזר ההלואה אמור להתבצע בהפחתות קצובות מדמי שכירות המשנה. כן נקבע כי אם תסתיים תקופת שכירות המשנה קודם להחזר מלוא ההלואה, תועמד ההלואה לפירעון מיידי ויתרת ההלואה תשולם מיידי (סעיף 5 לנספח ההלואה).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

משנקבע כי בעלי הנכס היו יכולים לבטל את הסכם השכירות ומאחר שהסכם שכירות המשנה נשמט בעקבותיו, קמה לוונציה זכאות ליתרת סכום ההלוואה.

179. ונציה טענה בכתב ההגנה ובכתב התביעה שכנגד כי מדובר בסך של 72,500 ₪ נכון ליום 23.12.2014 וכי עליו לשאת הפרשי הצמדה וריבית. בסיכומיה לא חזרה ונציה על הטענה לתשלום הפרשי הצמדה וריבית, לא הציעה תחשיב ואין צורך להידרש לכך. התובע לא חלק על סכום יתרת ההלוואה הנטען, אלא רק טען כי כבר הפחית אותו מהפיצוי שדרש מוונציה. לאור המועד אליו מתייחס טיעון וונציה (שלהי דצמבר 2014), הסכום של 72,500 ₪ כולל גם סכומים שאמורים היו להיות מופחתים מדמי השכירות החודשיים עבור התקופה שעד 14.2.2015.

180. סכום יתרת ההלוואה בו חב התובע למול ונציה הוא אם כך 72,500 ₪.

הפרשי דמי שכירות

181. שוכרי המשנה טוענים כי בתחילת הדרך מסר התובע למשה כי הנכס ברשותו מכוח הסכם שכירות בו נקבע כי דמי השכירות בתקופת השיפוצים יעמדו על סך של כ- 17,000 ₪, ולאחר מכן יועלו לדמי שכירות אשר יתחילו ב- 7,700 \$. נטען כי לאור נתון זה הוסכם להתקשר עם התובע בהסכם שכירות משנה בתמורה לדמי השכירות החודשיים המתחילים מ- 8,500\$. לטענת ונציה, התובע הציג לה הסכם שכירות ראשי מזויף בו "הודבקו" הסכומים אליהם התייחס במצגיו. ממשיכה ונציה וטוענת כי רק לאחר הפסקת יחסי השכירות הסתבר לה שדמי השכירות הראשית לבעלי המושכר נמוכים בהרבה (ועומדים על סכומים שהחלו בסך של 2,840 \$ בלבד). שוכרי המשנה טוענים בעניין זה כי התובע עשה על חשבונם עושר רב שלא כדין תוך מעשי מרמה והטעיה חמורים, ומעמידים את תחשיב הפרש דמי השכירות על סך של 1,090,000 ₪.

182. לא מצאתי לקבל טענה זו. במועד בו נחתם הסכם שכירות המשנה בין התובע לוונציה, ינואר 2011, היו דמי השכירות הראשית בין בעלי הנכס לבין אבידן בהיקף אשר נקבע בנספח 2009 (סכום עולה באופן מדורג, אשר לשנת 2011 עמד על סך של 2,840 \$). בנספח 2009 צורף להסכם שכירות המשנה ואין טענה לזיופו. במועד ההתקשרות בהסכם שכירות המשנה ובתקופת שכירות המשנה ידעה אפוא ונציה מהו הסכום האמיתי המוסכם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

בין התובע לבעלי הנכס. אם וככל שהיה מצג שווא לגבי דמי השכירות שחלו בעבר (מכוח הסכם 2007, קודם לנספח 2009), מדובר בדמי שכירות למועדים הקודמים לשכירות המשנה ולא בוסס קשר סיבתי בין מצגים כאלה וזיוף נטען לבין ההסכמה להתקשר בשנת 2011 על יסוד נתונים אמיתיים לתקופה הרלוונטית. דרישת ההפרשים נדחית.

מערכת החשמל

183. ונציה טוענים כי יניב שכנע את משה לשכור את סמי, אביו של יניב, לבצע בנכס את כלל עבודות החשמל בתמורה לסך של 100,000 ₪, וכך נעשה. ממשיכים ונציה וטוענים כי ימים ספורים לפני פתיחת אולם האירועים התברר שמערכת החשמל שהתקין סמי בנכס אינה תקינה. בלית ברירה נשכר גנרטור לתקופה של 3 חודשים לצורך אספקת החשמל, וזאת בעלויות עצומות. במקביל פעלו ונציה לתיקון והחלפת מערכת החשמל באמצעות איש מקצוע.

לטענת ונציה, עלויות הפעלת הגנרטור והחלפת מערכת החשמל הגיעו לסך של 226,000 ₪ (שכירת גנרטור; עלות דלק; לוח חשמל; תשלום לחברת החשמל עבור הגדלת נפח אמפר; תשלום לחשמלאי) והם עותרים לקיזוז סכום זה בצירוף הסכום ששולם לסמי (100,000 ₪), ובסך הכל, סך של 326,000 ₪. הסכום נזכר גם בתביעה שכנגד שהוגשה בעניין זה אף כלפי סמי עצמו.

184. הצדדים הכבירו טיעונים בסוגית מערכת החשמל, אך אין צורך להאריך בה.

לצורך הדיון ניתן להניח כי בוצעו בנכס עבודות חשמל בשנים 2009-2010 וכי סמי שימש כמנהל עבודה של עבודות אלה, בין אם הן בוצעו בפועל על ידו ובין אם הן בוצעו על ידי עובדים מטעמו. עוד ניתן להניח כי בסמוך לפתיחת אולם האירועים התגלו תקלות במערכת החשמל, נשכר גנרטור ששימש את המקום במשך מספר חודשים, נשכרו שירותיו של הנדסאי חשמלאי מוסמך אשר מצא כי מערכת החשמל לא הייתה תקינה ולא התאימה לצרכי אולם אירועים, ובוצעו הפעולות הדרושות לשיפור והתאמת המערכת.

גם אם נניח כל זאת, יש קושי מובנה בטענות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

185. האירועים בהם דובר התרחשו בשנת 2010 או בסמוך לכך. בזמן אמת ושנים לאחר מכן, לא בוצעה בעניין זה פנייה לסמי או למי מהנתבעים שכנגד. הנושא הועלה לראשונה במסגרת כתבי טענות שהוגשו במחצית שנת 2015 בהליך דכאן.

186. חוק חוזה קבלנות, תשל"ד-1974 קובע, כי במקרה בו "לא היו המלאכה או השירות בהתאם למוסכם (להלן - פגם), על המזמין להודיע לקבלן על הפגם זמן סביר לאחר שגילה אותו או שהיה עליו לגלותו, ואם הפגם ניתן לתיקון - לתת לקבלן הזדמנות נאותה לתקנו" (סעיף 3(א) לחוק). ככלל, מזמין עבודה אינו זכאי להסתמך על הפגם אם לא קיים את האמור (סעיף 3(ב) שם).

במקרה שלפנינו לא ניתנה לקבלן הודעה בתוך זמן סביר ולא ניתנה לו הזדמנות נאותה לתיקון. לא הוכח חריג הפוטר מהחובה לעשות כן. לא ניתן לקושי זה מענה הולם (עמ' 675 ש' 1 – עמ' 678 ש' 12; עמ' 681 ש' 3-21).

טעם זה כשלעצמו, מצדיק את דחיית הטענה.

187. למעלה מן הצורך ניתן לציין כי מועד האירועים וכן היחס בינם לבין עיתוי העלאת הטענה מעלים סימני שאלה נוספים.

כך למשל, העבודות בנכס החלו כנראה במהלך שנת 2009 בעוד ונציה עצמה הוקמה רק בשלהי 2009. את העבודות הזמינה כנראה חברה אשר אינה בעלת דין בהליך (יאמ אירועים). וכך למשל, האירועים התרחשו בשנים 2009-2010 לערך, קודם להתקשרות בהסכם שכירות המשנה שבין התובע לוונציה. במקביל להתקשרות בהסכם שכירות המשנה, העביר התובע את מניותיו ביאמ אירועים למשה (תצ/6 יניב) בהסכם שנחתם בעניין זה ביום 4.1.2011, הוגדרה ונציה כ"חברה" ש"מחזיקה בבעלותה, מנהלת ומפעילה אולם אירועים המכונה "ונציה אירועים" ... (להלן: "העסק"). משה ויאמ אירועים הוגדרו כ"מקבל", והצהירו: "אין למקבל ולא תהיה לו, כל טענה בדבר פגם, אי התאמה או ליקוי בעסק והוא מוותר בזה באורח בלתי חוזר על טענות כאמור, לאור העובדה שהוא בעל מניות בחברה, לרבות מום נסתר" (סע' 3.6 להסכם תצ/6 יניב). העלאת טענות כיום



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

כנגד התובע בעניין ליקוי שהיה בעסק עובר למועד ההתקשרות והיה ידוע בעת ההתקשרות, היא מוקשית, אף אם ונציה עצמה החתומה על המסמך בו נכלל סעיף הוויתור, אינה המקבל. כך בפרט כאשר בהעלאת הטענה, ונציה עצמה אינה מהדרת באישיות המשפטית של הצדדים להזמנת העבודה, הן הצד המזמין והן הצד כלפיו מועלות הטענות.

188. הדרישה נדחית. בנסיבות העניין אין צורך להידרש לטענות נוספות רבות שהעלו הצדדים בהקשר זה, ובכללן טענות ונציה לגבי החשבוניות שהוצאו בגין העבודה (של חברות "אבידן" שונות), לגבי עירוב ומיזוג בין כספיו של סמי לבין כספי חברות של ילדיו ששימשו אכסניה לקבלת הכספים, ולגבי אחריותו של סמי עצמו; ומנגד – טענות הנתבעים שכנגד לגבי סוג העבודות שביצע סמי (שיפוצים ולא חשמל), העדר אחריות חוזית או נזיקת של סמי, אי הוכחת טענות בעניין עבודות החשמל, העדר ראיות כמו חוות דעת מומחה למועד הרלוונטי, תכניות חשמל, תיעוד לתכנון או לביצוע של מערכת חשמל, ועוד.

פיצוי חוזי מוסכם

189. גם שוכרי המשנה מפנים אל סעיף 8(ה) להסכם שכירות המשנה ודורשים פיצוי חוזי מוסכם. סעיף זה, שצוטט במלואו לעיל, קובע כי במקרה בו מי מהצדדים הפר את ההסכם הפרה יסודית שלא תוקנה, ישלם לצד השני סכום של 150,000 ₪ כפיצוי מוסכם מראש.

190. שוכרי המשנה מפנים אל הוראות בהסכם שכירות המשנה בהן נקבע כי ונציה תוכל לעשות שימוש במושכר ללא הפרעה, הפסקה או מניעה, ככל שהדבר תלוי בתובע (סעיף 3'ו' להסכם), וכי התובע ימשיך לקיים את הסכם השכירות הראשי גם במקרה של מחלוקת בינו לבין בעלי הנכס (סעיף 3'ז' להסכם).

נטען כי התובע הפר באופן יסודי את הסכם שכירות המשנה משהפר באופן יסודי את הסכם השכירות הראשי והביא לביטולו ואף החמיר והסלים את הסכסוך שבינו לבין בעלי המושכר.

עוד טוענת ונציה להפרות יסודיות של הסכם שכירות המשנה על ידי הימנעותו של התובע מפירעון יתרת ההלוואה; ועל ידי ניסיונו של התובע להפקיד המחאת ביטחון בסך 425,952



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

שם חרף הסכמות לגבי ביטול הבטוחות, הפניית התובע מבעוד מועד להוראות הרלוונטיות ולכך שהוא אינו אמור להחזיק בבטוחות ודרישה כי ישיב בטוחות ככל שיש בידיו כאלה.

191. בכתב ההגנה שכנגד מעלים הנתבעים שכנגד את עמדתם לגבי השתלשלות העניינים באופן המקביל לטיעוני התביעה העיקרית (כפי שנזכר בדיון בה לעיל), ובכלל האמור דוחים את הטענה כי הסכם השכירות הראשי הופר וכי בעלי הנכס היו זכאים לבטלו. כן דוחים הנתבעים שכנגד את הטענות לגבי ההפרות הנוספות.

192. בדיון לעיל נמצא כי הסכם השכירות הראשי הופר וכי הייתה לבעלי הנכס זכות לבטלו לאחר התראה. לאור מסקנה זו והשתכללות הביטול הלכה למעשה, נשמטות הטענות שהועלו בכתב ההגנה שכנגד, כנגד טענת ההפרה היסודית בסוגיה זו.

193. ההוראות הרלוונטיות בהסכמים השונים מבססות הפרה יסודית של הסכם שכירות המשנה. זאת, הן לנוכח סעיף 8(א) להסכם שכירות המשנה המתייחס גם לסעיף 3 להסכם כהוראה יסודית¹⁵ והן לנוכח סעיף 8(ב) להסכם שכירות המשנה אשר קובע כי סעיפים של הסכם השכירות הראשי המהווים תנאים יסודיים להסכם שכירות המשנה יחולו על שני הצדדים; כי תנאים שנקבעו כיסודיים בהסכם השכירות הראשי יחשבו כיסודיים גם בהסכם שכירות המשנה; וכי הפרת תנאים אלה תהיה הפרה יסודית. ביצוע הנדרש להותרת הסכם השכירות הראשי בתוקף עומד ביסוד הסכם שכירות המשנה.

194. בהקשר חובת התובע להתנהל למול בעלי הנכס באופן שיאפשר את הותרת הסכם השכירות הראשי בתוקף, ראוי לציין טענות רבות שעלו בעניין התנהלותו של יניב כלפי בעלי הנכס. התנהלות זו אף היא פעלה לטרפוד המשך הסכם השכירות הראשי.

ר' למשל, בהקשר החתימה על נספח 2009:

"בגלל שהלקוחות שלי חששו מאוד מיניב שדאג להלך עליהם אימים בכל ישיבה אז הם רצו להגיע איתו להבנות. היה לו משפט שחזר על

¹⁵ למרות שלפי המשך אותו סעיף, ניתן היה לטעון כי מדובר רק בהפרות של שוכר המשנה בסעיפים אלה. מנגד, ניסוחו של סעיף 8(ה) יכול לתמוך בקריאה הדדית. הצדדים לא העלו טענות בעניינים אלה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

עצמו בכל ישיבה וישיבה כדאי לכם להגיע איתי לטוב, להסתדר איתי בטוב. אם זה יהיה לא טוב אוי ואבוי. הוא כל הזמן ידע לציין שיש לו דוד עבריין או עבריין, משהו כזה וכדאי שזה יהיה בטוב.

... אני טוען שבגלל שהבעלים חששו מאוד מיניב ובמסגרת המשא ומתן הזה אני ויניב גם אפילו פעם אחת באחת הישיבות במשרד אצלי, לא התקוטטנו אבל דחפנו אחד את השני, זה הגיע ממש לסף מתח מאוד גבוה והבעלים חששו ממנו, רצינו להגיע לאיזה שהוא הסכם להחזיר מצד אחד שקט מצד שני שימשיך לשלם, יתחיל לשלם דמי שכירות כי הוא הפסיק בצורה חד צדדית ולכן מה שיש פה זה מחיר שעלה להם השקט הזה. כל ההטבות שניתנו ליניב זה עלות השקט של שני פנסיונרים שחששו מיניב ולא ידעו איך להתמודד איתו"

עו"ד קידר, עמ' 535 ש' 26 - עמ' 536 ש' 14.

וכן:

ת: במשא ומתן סביב הנספח הזה, זה לא היה פגישה נינוחה שיושבים ושותים קפה וחותמים זה היה משא ומתן של חצי שנה, מתיש עם איומים, עם כמו שאמרתי לך מקודם, דחיפות, עם אווירה מאוד, מאוד לא נעימה וסימפטית. יכול להיות, לא יכול להיות, היו בו טעויות, נכון, בנספח הזה התאריך טעות יש בו, ואם זה כתוב פעמיים אז כתוב פעמיים זה לא מעלה וזה לא מוריד.

ש: כן אבל כל הלחץ שאתה מדבר עליו זה "איומים",

ת: לא מירכאות, ממש לא מירכאות,

ש: יפה.

ת: מאוד לא במירכאות"

עו"ד קידר, עמ' 551 ש' 21-29.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

בנו של אחד מבעלי הנכס התייחס גם הוא לכך:

ת: ...היו לא מעט איומים מצידו של יניב באותה תקופה. גם

לפני וגם אחרי, סביב,

כב' השופטת: שמה? הוא איים שמה?

...

העד: היה איום שלא כדאי להתעסק איתו.

כב' השופטת: זה הוא אמר לאדוני או שאדוני שמע,

העד: לאבא שלי. ...לאבא שלי כמה פעמים.

...

כב' השופטת: מה ששמע מאבא שלו.

העד: שיש לו דוד עבריין ושהוא מקורב לגורמים עבריינים

ושכדאי מאוד לא להתעסק איתו. אוקי?"

אלי, עמ' 449 ש' 14 – עמ' 450 ש' 7.

הדברים באו לידי ביטוי גם בפגישות שהתקיימו בחודש ינואר 2015.

"משה: ...אתה, מה אתה עושה? אתה יש לך בעיה, אתה לצורך

העניין מכיר רק דרך אחת, בעבריינים ובאיומים ובשטויות,

יניב: לא, ממש לא,

משה: אל תגיד לי לא.

...

משה: ... תבין אני הייתי יכול לסגור את כל הפינה הזאת ואת כל

הדברים האלה בצורה עוד איך שהיא סבירה, שכל אחד היה

מוציא כסף מהכיס, ואמרתי לו את זה בפעם הראשונה שהם

הוציאו את המכתב, מה הוא הלך לעשות? הוא הלך איים

על קדר, והלך איים על אילדיס,

יניב: ממש לא, אמרתי לו אם לא אני אתבע אתכם.

משה: די יניב.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

...

אבירן: במה איים עליהם?

...

משה: הוא איים עליו ועל הילדים של שי קידר וכל הדברים האלה."

תצ/24 יניב, תמלול 8.1.2015, עמ' 12-13.

משה: ... אפשר לעשות את הפגישה, אבל הפגישה, הם לא רוצים להגיע.

...כל פעם הוא אומר לי... תשמע אין לי מה לשבת איתו, אין לי מה לשבת עם בן אדם שמאיים לי על הילדים שלי.

אבירן: הוא רוצה להתחמק, עזוב אותך.

...

משה: אני אגיד לך את האמת, הוא צודק, הוא [צודק]. אבירן גם אם בן אדם... גם אם אני רוצה לגזול אותך...אני לא איים על הילדים.

אבירן: אחי, כשגוזלים אותך מהכסף, מהאוכל שלך אתה תדבר אחרת משה.

משה: תקשיב, אני,

אבירן: אני לא אומר שמצדיק לאיים או משהו כזה,"

"משה: ...שי אומר לי שלא תעז... שלא תעז לבקש ממני לשבת איתו. בן אדם שמאיים על הילדים שלי,"

שם, עמ' 21-22.

ובעדות:

"עו"ד מזרחי: אדון רופא בתמלול אתה מדבר הרבה פעמים על איומים,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

העד: כן.

עו"ד מזרחי: איזה איומים שמעת בימיך מבעלי הנכס? אני יכול להפנות אותך אתה מדבר על איומים על ידי, לא, אני זוכר אותם טוב מאוד, אתה יודע, זה לא דברים ששוכחים. בלא מעט שיחות שהיה לי עם עו"ד קידר וגם עם יעקב ועם שלמה שבאנו לחתום על ההסכם והכל אז סופר שלא פעם ולא פעמיים גם יניב וגם אבא שלו וגם אחיו איימו עליהם, לא פעם ולא פעמיים. פעם אחת אפילו גם יניב איים על שי קידר ואמר עדיף לך לא לחזור הביתה כי לא תראה את הילדים שלך.

עו"ד מזרחי: אתה שמעת את זה או שמעת סיפורים?

העד: לא, לא, שמעתי את זה, היה גם, שמעת.

עו"ד מזרחי: הקלטה וגם היה לג'קי הקלטה הם פשוט מפחדים מיניב כולם אז הם לא רוצים להציג את זה.

עו"ד מזרחי: איזה סיבה יש להם לפחד מיניב אני רואה שהוא הגיש תביעה.

העד: תשמע אני לא יודע מה הסיבות של כל אחד, כב' השופטת: העד משך בכתפיו.

העד: אבל כשמאיימים על הילדים שלך אני לא חושב שבן אדם שוקל האם הוא רוצה להיות בסדר עם העו"ד שלו או באיזה משהו שקשור לכסף, יש קווים שאתה לא חוצה אותם".

משה, עמ' 851 ש' 25-6.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

העדויות שהובאו בעניין זה יוצרות מארג סדור ויש להעדיפן על הניסיון לדחותן. התנהלותו האמורה של יניב פעלה לטרפוד המשך הסכם השכירות הראשי.

195. ההפרה לא הוסרה בכל מועד רלוונטי¹⁶. בנסיבות אלה, יש טעם בטענה כי קמה לוונציה זכות לפיצויי החוזי המוסכם בסך 150,000 ₪. אין טענה כי יש להפחית את הפיצוי המוסכם על בסיס הסמכות הנתונה בסעיף 15(א) לחוק התרופות. גם לו הייתה טענה כזו, לא היה מקום לקבלה, כאשר סע' 3' להסכם שכירות המשנה מדגיש כי "...משכיר המשנה מודע לעובדה כי שוכר המשנה השקיע כספים ומשאבים רבים מאוד וכי זכויותיו תלויות באופן חד משמעי בזכויות משכיר המשנה ובהתחייבויותיו כלפי שוכר המשנה בהסכם זה, לרבות התחייבויותיו בקשר עם הזכויות במושכר והרשות להשכירו בשכירות משנה וכן בהתחייבויותיו לקיום מלא של כל הוראות הסכם השכירות העיקרי ולהימנעות של כל הפרה מכל סוג שהוא כלפי הבעלים וכן התחייבויותיו לתשלום דמי השכירות וכל התשלומים בהם התחייב בהסכם השכירות העיקרי במלואן ובמועד".

196. לאור האמור, אין צורך להידרש להפרות האחרות להן טוענת ונציה. למעלה מן הצורך יוער כי העובדה שהתובע לא העביר את יתרת ההלוואה עם דרישתה של ונציה לכך, כנראה אינה יכולה להיחשב הפרה יסודית המזכה בפיצוי מוסכם, ולו משום שלתובע עצמו עמדה כלפי ונציה זכות לתשלום בהיקף שעלה על יתרת ההלוואה (ואף מבלי להידרש לשאלת הקשר בין סוגיית ההלוואה לבין סעיף הפיצוי המוסכם, ולהעלאת הדרישה לפירעון מיידי בשלב בו למעשה עדיין לא עמדה זכאות לכך). בעניין השימוש בבטוחה, או ניסיון השימוש בבטוחה, יתכן כי המסקנה שונה.

197. בשולי עניין הפיצוי המוסכם יוער כי הנתבעים שכנגד לא העלו טענה לגבי אי מתן התראה לפי סעיף 8(א) להסכם שכירות המשנה. מעל לדרוש יצוין כי לפי הראיות שהוגשו, בנוסף לשיחות שהתנהלו באופן שוטף בין הצדדים, כתב ב"כ ונציה לב"כ התובע בין השאר כי התנהלות התובע בהקשר סיום הסכם השכירות הראשי גרמה וגורמת לוונציה נזקים שהיא מתכוונת לפעול כדי להיפרע מהתובע לגביהם (מכתב מיום 20.1.2015, תצ/19 משה).

¹⁶ ככל שמועלית בהקשר זה טענה לגבי האחריות לביצוע התשלומים להכשרת הבנייה, אין בה כדי לסייע. ר' בהמשך.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

הפיצוי הנזיקי

198. ונציה טוענת כי יניב נהג מתחילת הדרך במרמה כשהסתיר בדדון בנייה בלתי חוקית שביצע בנכס וכי זייף את הסכם השכירות הראשי והציג לה הסכם אשר שונה מהחוזת הראשי שחתם בפועל עם בעלי הנכס. לטענת ונציה, התנהלותו של יניב עולה כדי עוולת התרמית, על סמך מעשיו ("המבאישים") הוגשה התביעה ונפתחו ההליכים הקודמים, ו"בגין כך ובשל עגמת הנפש הרבה אשר נגרמה... עקב [ה]תנהלות..." מתבקש בית המשפט לקבוע נזק המוערך בסך 500,000 ₪.

199. אין צורך להרחיב בסוגיה זו. משמלאה "סאת" הסכום אותו ניתן לקזז מהתביעה העיקרית, טענת נזק זו רלוונטית רק לתביעה שכנגד. התביעה שכנגד הוגשה על ידי חברת ונציה בלבד, שהיא תאגיד. "אין מקום לפסוק לתאגיד פיצוי בגין עגמת נפש" (ע"א 1118/19 בורין נ' ח.ו.מ.ג. נכסים בע"מ (4.1.2022), סע' 47). אין פירוט או כימות של נזקים אחרים. ניתן להזכיר בהקשר זה גם את סעיף 10 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש] אשר קובע: "תאגיד לא יפרע פיצויים בשל עוולה אלא אם גרמה לו נזק"¹⁷.

לעניין עגמת נפש ר' גם: "לתאגיד אין נפש ולא יכולה להיגרם לו עוגמת-נפש" (השופט סולברג בת"א (מחוזי י-ם) 8069/06 החברה לאוטומציה במינהל השלטון המקומי בע"מ נ' גור (13.7.2009), סע' 31); "חברה, כעיקרון, אין היא סובלת מעוגמת נפש" (ע"א 345/89 נאות דברת נ' ישראלופט, פ"ד מו(3) 350 (24.5.1992), סע' 22; ואין ולו טיעון לגבי קיום חריג שהועלה שם).

200. הדרישה נדחית.

טענות הקיזוז – סיכום; אחריות אישית; תביעה שכנגד – המחאת ביטחון

201. מן המקובץ עולה, גם מבלי לבצע חישוב מדוקדק, כי טענות שוכרי המשנה מביאות לקיזוז מלוא הסכום לו זכאי התובע כלפי ונציה לפי התביעה העיקרית. משלא נותרה לחברת ונציה חבות כספית כלפי התובע, אין מקום לחיובם האישי של ערבים לה, אף מבלי להידרש

¹⁷ השוו: הדין הקונקרטי החל במקרה של תביעה לפי חוק איסור לשון הרע, תשכ"א-1065. רע"א 2015/15 פלבסקי נ' חברת מקור הפורמייקה בע"מ (4.8.2016).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

לפרטי הטענות בעניין הערבויות בכלל, וערבות הנתבע 4 בפרט. לא מצאתי גם מקום לחיוב אישי אחר של מי מהנתבעים 2-4.

202. לגבי התביעה שכנגד יצוין כי סעדי צו עשה וצו הצהרתי שנכללו בה ועסקו בהמחאת ביטחון שהייתה בידי התובעים (הנתבעים שכנגד 1-2) התייתרו, משנמסרה המחאת הביטחון לב"כ התובעת שכנגד במהלך הדיונים (עמ' 868 ש' 23 – עמ' 869 ש' 15; ת/25).

לפני סיום: נטל התשלומים להכשרת הבנייה

203. התובע העלה טענות רבות לגבי האחריות לביצוע תשלומים שהיו מחויבים לשם הכשרת הבנייה הבלתי חוקית. הטענות הועלו כלפי בעלי הנכס וכלפי ונציה לסירוגין. בעיקר הדגיש התובע כי האחריות לא הייתה על כתפיו.

204. סיכומי התביעה אינם מסבירים את משמעותן של טענות אלה, וכיצד הן אמורות לשנות משפטית מסקנות כאלה או אחרות לאורך הדיון (אף שניתן להעלות על הדעת מספר אפשרויות). לא רק בסוגיה זו ניכר מצד התביעה חסר בניתוח המשפטי.

למרות החוסר האמור, בשים לב להיקף הטענות ועל מנת שלא יהא הניתוח חסר, תבחן להלן גם טענה זו של התביעה, קרי – כי האחריות להכשרת הבנייה ולתשלום בפרט, לא הייתה מוטלת על התובע.

למול בעלי הנכס

205. בטיעוני התביעה מועלות גם טענות לאחריות של בעלי הנכס בעניין הכשרת הבנייה וביצוע תשלומים לשם כך. אין אלה הטענות העיקריות של התובע בנושא זה. חיציו בעניין האחריות לתשלומים מופנים בעיקר אל ונציה, אך משהועלו טענות גם כלפי בעלי הנכס, אלה יבחנו.

206. סעיף 8.2 להסכם השכירות הראשי משנת 2007 (בנוסחיו השונים), שכבר נזכר לעיל, חייב את התובע "...לא לערוך ולא לבצע שינויים, תיקונים, שכלולים תוספות או כל עבודות בנייה כלשהם בכל משמעות שהיא... ובלא לקבל את ההיתרים והרשיונות על פי כל דין...".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

לפי הוראה זו, נקודת המוצא היא כי כל פעולה הדרושה להכשרת בנייה, ובכלל האמור כל תשלום הנדרש לשם כך, הם באחריותו של השוכר, התובע. בעלי הנכס אינם אמורים להכשיר בנייה שלא כדין המבוצעת בנכס על ידי השוכר וממילא גם לא לשלם תשלומים הכרוכים בכך.

207. לא נעלם מעיני כי בחלק מההליכים המשפטיים דובר גם בשמם של בעלי הנכס ונאמר כי הם יזמנו תב"ע נקודתית, אולם בכל מקרה, בנספח 2009 שנחתם מאוחר יותר ולאחר שבעלי הנכס נאלצו לבצע צו הריסה, הוסכם והוצהר כי שיפוץ ובנייה יעשו על ידי השוכר (התובע) ועל חשבוננו, בכפוף למה שצוין מפורשות כ"השתתפות המשכיר": פטור משכ"ד לתקופה מסוימת בשנת 2008, סכום חד פעמי של 20,000 ₪, וכן "50% מעלויות רישוי והקמת הסכך העונתי כדין, ובלבד שהעלויות אושרו על ידם קודם לכן". בשלב בו נחתם נספח 2009 כבר היה התובע ער לכך שהכשרת בנייה יכולה להצריך תב"ע נקודתית. הדבר צוין בהליכים המשפטיים במעמד התובעת לכל המאוחר מאז שנת 2002 (ת/11) ועלה גם כאשר בוצעו פניות לרשות לשם הכשרת תוספות שהוקמו.

208. אין טענה כי לא ניתן הפטור מתשלום דמי שכירות בשנת 2008 או לא ניתן הסכום החד פעמי. כמו כן, אין בנמצא אישור עלויות מראש של רישוי וסכך עונתי, וממילא נראה כי רוב התשלומים בהם מדובר בעניין הכשרת הבנייה חורגים מהגדרות של רישוי וסכך עונתי. נוסף על כך, בנספח 2011 אושר כי אין למשכיר חוב כלפי השוכר בגין השתתפות בבניית סוכך עונתי.

209. במכתבם מיום 5.11.2009 התרו בעלי הנכס בתובע בעניין הבנייה שבוצעה ללא הסכמתם וללא היתר בנייה. לא הוצג מענה של התובע. בכלל האמור לא הוצג מענה בו מעלה התובע כלפי בעלי הנכס טענות לגבי אחריותם לבנייה, להכשרתה או לתשלומים הקשורים בכך.

210. לא בכדי אמר ב"כ התובע, בדיון שהתקיים בשלהי 2009 בעקבות צו הריסה נוסף שיצא, כי "הבעלים לא קשורים לעניין זה בכלל" (חלק מנ/9).

211. לאור האמור אין גם לתמוה כי התובע, השוכר, הוא שהגיש בשנת 2010 בקשה לתב"ע נקודתית. חתימת בעלי הנכס על התוכנית נעשתה, כפי שראינו, בדיעבד ובליט ברירה,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

לנוכח דרישת הוועדה ולאחר שהתובע חתם על כתב שיפוי למולם, בו צוין בין השאר כי הוא שיזם את התוכנית. אין לראות בחתימה זו משום הסכמה לשינוי נספח 2009 ונספח 2011 בכל הנוגע לעלויות הכרוכות בכך בהכשרת בנייה. גם בחקירת יניב, כאשר התייחס אל השתתפות בעלי הנכס, התייחס העד אל החלק הדרומי (בלבד), עניין המתיישב במידה רבה עם הכשרת סכך עונתי (עמ' 380 ש' 6-7).

212. התובע הוא גם מי שהמשיך ופעל בערכאות ובכלל לעניין הכשרת הבנייה ועיכוב ביצוע צו ההריסה. לעיל נזכרו הליכים שננקטו בבית המשפט לעניינים מקומיים, בבית המשפט המחוזי ובבית המשפט העליון. לא הובאה או נטענה פנייה של התובע אל בעלי הנכס על מנת שיפעלו בעניין זה.

213. זאת ועוד. ביום 29.12.2013 הודיע ב"כ בעלי הנכס לב"כ תובע כי התקבלה פנייה מעיריית ראשון לציון לשם הסדרת היתר הבנייה בהתאם לתב"ע הנקודתית לרבות אגרות, היטלי פיתוח והיטל השבחה, והוסיף: "אבקשך להנחות את מרשך לסור ולהסדיר הנושא בעירייה לרבות תשלום אגרות הפיתוח והיטל השבחה" (תצ/21 בעלי הנכס). בכל הנוגע לצורך לשלם את אגרות הפיתוח, ר' פניות ב"כ בעלי הנכס מיום 17.4.2011 (תצ/16 בעלי הנכס) ומיום 5.9.2011 (תצ/17 בעלי הנכס).

בזמן אמת, לא השיב התובע לבעלי הנכס. מאוחר יותר, טען כי האחריות לביצוע התשלומים, כולם או חלקם, חלה על בעלי הנכס. נראה כי הטיעון עלה לראשונה בתכתובת שלאחר הודעת סיום ההתקשרות. אף אז, לא עלה הטיעון במכתב המענה הראשון (מיום 6.1.2015) להודעת סיום ההתקשרות, הגם שהודעה זו הזכירה בין השאר את מכתב 29.12.2013 ואת חובת תשלום היטל השבחה. העניין נזכר במכתב מאוחר יותר (מיום 27.1.2015), והתייחס לנשיאה חלקית בתשלומים של בעלי הנכס, ככל הנראה, לאור דרך הניסוח (תוך שימוש בביטוי "עלויות הרישוי"), על רקע נספח 2009.

214. בתמלול פגישה שהתקיימה בינואר 2015 בין התובע לוונציה והוקלטה מטעם התובע, ניתן למצוא בין השאר את הדברים הבאים שאמר יניב: "אני אמרתי שעל הנכס הם [בעלי הנכס – ת.א.] מחויבים לשלם השבחה...לא על המרפסת... המרפסת איך? המרפסת רק בדיעבד הם הסכימו, הם הסכימו לבנות אותה... הם הסכימו לבנות אותה, ובתנאי שאת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

ההיטלים מי שנמצא בנכס ישראלי. יש בחוזה סעיף... (תצ/24 יניב, הקלטת 27.1.2015, עמ' 13). וגם: "הוא [בעל הנכס – ת.א.] לא צריך לשלם שום היטל השבחה" (שם, עמ' 20).

215. מן המקובץ עולה כי ביחסים שבין בעלי הנכס לבין התובע, האחריות להכשרת הבנייה ולתשלומים בעניין זה הייתה על התובע.

למול שוכרי המשנה

216. טענות התובע לגבי אחריות להכשרת הבנייה ולביצוע התשלומים הדרושים לשם כך, הופנו בראש ובראשונה כלפי ונציה. לשיטתו, כל אחריות שהייתה לו כלפי בעלי הנכס לפי ההסכם העיקרי, חלה על שוכרי המשנה.

217. לא ברור גם בהקשר זה, מהי ההשלכה המשפטית אותה מבקש התובע ללמוד מטענתו. בנוגע ליחסים למול בעלי הנכס, ראינו כי הייתה זו אחריות התובע להכשיר את הבנייה ואין במה שנטען על ידו כדי לגרוע מהעובדה כי הוא הפר את ההסכם. בעניין זה אין רלוונטיות לשאלה האם ביחסים חוזיים אחרים הטיל התובע את הנטל המוטל עליו על שוכרי משנה. למול בעלי הנכס נותר התובע עצמו אחראי.

218. למרות שהתובע אינו מסבר את אוזנו במשמעות הנטען על ידו, נניח לצורך הדיון כי יכולה להיות לכך משמעות. למשל, על דרך טענות של גרם הפרת הסכם או טענה שיכולה הייתה לשלול או להשפיע על המסקנה של הפרת הסכם שכירות המשנה באורח שתואר לעיל.

219. מבלי להידרש להיבטים אחרים של טענות כאלה (שלא נטענו, כאמור), אם וככל שהתובע חפץ להעלותן, ברי כי עליו הנטל להוכיח כי האחריות לביצוע התשלומים הדרושים לשם כך, בהיקף הרלוונטי (800,000-1,000,000 ₪), היה מוטל על שוכרי המשנה.

220. את עמדתו לגבי אחריות שוכרי המשנה לביצוע התשלומים, מבסס התובע בראש ובראשונה על סעיפים א' ו-ב' להסכם שכירות המשנה, אשר זו לשונם:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

א. משכיר המשנה ישכיר לשוכר המשנה את הנכס, בתנאי הסכם השכירות העיקרי ("גב אל גב").

ב. שוכר המשנה יישא בכל התחייבויותיו של משכיר המשנה כאמור בחוזה השכירות העיקרי בנוגע לנכס ויהיה מחויב כלפי המשכיר העיקרי או משכיר המשנה, הכל לפי העניין וחלקו היחסי בשטח המושכר. זאת, למעט ההתחייבויות שבהסכם זה נקבע כי ימולאו באופן שונה ובלי למעט ההתחייבויות בעניין תמורה ובטחונות.

סעיפים אלה להסכם שכירות המשנה אינם מתייחסים באופן מפורש לשאלת האחריות לשאת בתשלומים הדרושים לצורך הכשרת הבנייה. הניסוח הכללי יכול לכאורה לשאת גם פרשנות כזו, אולם לא משתמעת ממנו במפורש כוונה של הצדדים להסכם שכירות המשנה בעניין תשלומי עתק.

221. הסכם שכירות המשנה נכרת קודם לכניסתו לתוקף של תיקון מס' 2 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 שעניינו פרשנות חוזה. משכך וכפי שצוין בית המשפט העליון במקרה אחר, בענייני פרשנות נשלט העניין "על ידי הלכת אפרופים... אשר קבעה כי חוזה יש לפרש, בראש ובראשונה, לפי תכליתו הסובייקטיבית, דהיינו: לפי כוונתם המשותפת של הצדדים לחוזה, כפי שזו עולה מנוסחו ומנסיבות כריתתו... כמו כן... באין אפשרות לקבוע את תכליתו הסובייקטיבית של החוזה על ידי התחקות אחר כוונת הצדדים, על בית המשפט לפרש את החוזה לפי תכליתו האובייקטיבית..." (כב' השופט שטיין בע"א 7649/18 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ, 20.11.2019, סע' 11).

גם לאחר תיקון מספר 2 ופסיקה מאוחרת יותר, תינתן בכורה ללשון הסכם כאשר זו ברורה, חד משמעית ומצביעה באופן בהיר על אומד דעתם הסובייקטיבי של הצדדים בעת כריתת החוזה (ע"א 1536/15 פז חברת נפט בע"מ נ' תחנת דלק חוואסה בע"מ (8.2.2018), סע' 46). כאשר לשון ההסכם אינה ברורה די הצורך ואין בה כדי להשיב בצורה בהירה על השאלה שבמחלוקת, יש לפנות אל הנסיבות הייצוגיות להסכם (כב' השופט דנציגר, ע"א 8300/15 רשות הפיתוח נ' לבנין מוצרי מלט בע"מ (29.8.2017)).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

222. נסיבות העניין מלמדות כי התובע ושוכרי המשנה (בדומה לתובע ובעלי הנכס) נהגו להעלות על הכתב סיכומים כספיים הנוגעים ליחסי השכירות, גם כאשר דובר בסכומים נמוכים באופן יחסי. הם מצאו לנכון לחתום על נספחים המתייחסים להלוואה ולהפחתות של 2,500 ₪ לחודש ועוד כהנה וכהנה. טענה כי בנסיבות אלה יש לקרוא לתוך סעיף כללי בהסכם מחוייבות לתשלומים במאות אלפי ₪, איננה מסתברת. מקובלת עלי עמדת ונציה, כי מחוייבות מסוג זה אמורה הייתה לבוא לידי ביטוי באופן מפורש.

"לא. אם כוונתך על פי הסעיף הזה הוא שאני אקח את הנטל של מיליון שקל ולא רשום בשום מקום במפורש שאני צריך להכשיר את הנכס הזה על פי הסעיף הזה אי אפשר להבין שאני לוקח בהתחייבות את היתר הבנייה כלומר אי אפשר לבוא ולהטיל על בן אדם, קח, יש לך נטל, מיליון שקל למעשה ולא, לא להביא את זה לביטוי בהסכם הזה. אז אני עוד הפעם אומר, לא אני ולא ונציה התחייבנו להכשיר את המקום להיתר בנייה" (עדות ג'קי, עמ' 709 ש' 3-8).

ור' גם:

"...היה אמור להיות מצוין פה שאם הייתה איזו שהיא התחייבות כספית כמו ההתחייבות של המיליון שקל שלא ידעתי אותה ואחרי זה נאלצתי לשלם אותה, אני חושב שזה היה צריך להיות מצוין פה בהסכם" (עדות משה, עמ' 823 ש' 18-20).

223. בפגישה שקיימה זמן לא רב לאחר שהודיעו בעלי הנכס על סיום ההתקשרות ודרשו את פינוי הנכס, הביעו ונציה את עמדתם לגבי חוסר הבהירות בהסכם. ודוק: ונציה הביעו את עמדתם מבלי לדעת שהפגישה מוקלטת, ואילו נציגי התובע יכולים היו לנהל את השיחה מתוך מודעות לאפשרות ה"תמרון" המילולי לצורך שימוש בהמשך.

"אבירן: מה כתוב בחוזה? לא מה אמרו בעל פה. משה: בחוזה לא רשום שום דבר. אבירן: בחוזה לא רשום? משה: לא מוזכר. אבירן: לא רשום מי אמור לשלם את זה? משה: לא...יניב: רשום. משה: לא רשום. יניב: רשום.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

משה: לא נכון יניב... לא רשום שאנחנו צריכים לשלם, לא רשום על מי זה חל, אבירן: אוקיי" (תצ/24 יניב תמלול 8.1.2015 עמ' 16-17).

"אבירן: ...אם זה לא ממקום פיירי כל אחד ילך עם החוזים שלו ומה שיקרה יקרה, נכון? משה: אין בעיה, אין בעיה, נכון. אבירן: אף אחד לא רוצה להגיע לשמה, משה: נכון. אבירן: לתזז סתם בתי משפט כאשר בינינו כולנו נוציא כסף ובסוף נצטרך להסתדר. אתה מסכים אתי?" (שם, עמ' 19-20).

"אבירן: תשמע, אם כולם ייצמדו פה לחוזים, יש פה בעיה. כי כל אחד יגיד אני אין לי סיבה להוציא פה כסף מהכיס" (שם, עמ' 45).

224. כמו כן, מקובלת עלי גרסת ונציה כי יניב – שהיה בעצמו חלק מוונציה עובר לחתימה על הסכם שכירות המשנה – הציג להם שהכשרת הבנייה נעשית בשיתוף הבעלים אשר יישאו בעלויות. ר' למשל: "אבידן אמר לי שבעלי המושכר יודעים ומודעים לכך שיש ויהיו היטלי השבחה במושכר ושעלויות ההשבחה וכל מה שכרוך בתשלום לרשויות בגין הבנייה והמושכר חל עליהם כבעלי המושכר. אבידן הבטיח לי שהוא מטפל ויטפל בנושא רישוי הבנייה לכל אורך הדרך. לצערי, מכוח היותו של אבידן שותף בעסק, האמנתי לו באותה התקופה" (תצהיר משה, סע' 18; ור' גם סע' 48 ט לתצהיר ג'ק). ובחקירה: "אנחנו כשהתחלנו את התהליך שיניב התחיל את כל הנושא של הבנייה וכל הנושא של התכנון הוא בא במפורשות אמר בעלי הנכס ישתתפו איתי בעלויות אין לכם מה לדאוג אני מגובה בזה, אני אשלם את זה, אני אעשה את זה" (עמ' 829 ש' 6-8).

225. הדברים צוינו גם במפגש בזמן אמת. "יניב במשך כל הזמן הזה אמר הם משלמים לנו, אל תדאגו, הם ישלמו, יניב היום אומר שהוא התכוון ל...מבנה עצמו" (תצ/24 יניב, הקלטת 25.1.2015, עמ' 31). "ויניב כל הזמן ניגן לנו שהתחלנו לבנות והכל, הם ישלמו את ההיטלים, אל תדאג משה... עכשיו אתה אומר שזה רק על הנכס... לא על המרפסת" (שם, עמ' 13). שוכרי המשנה הבינו שתהיה עלות בעניין הבנייה, אך לא בהיבטים כמו היטל השבחה וכופר חניה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

226. ונציה, בהיותם מי שמפעילים את אולם האירועים הלכה למעשה ומי שחשופים במיוחד לסיכון של הפסקת הפעילות, פעלו בשיתוף פעולה עם התובע לצורך הכשרת הבנייה, עניין בו היה להם אינטרס רב. אולם לא ראיתי בפעילותם בעניין זה משום הסכמה ליטול על עצמם התחייבויות במאות אלפי שקלים ויותר, ככל שזו לא בוססה באופן שונה. כך גם העובדה שבסופו של יום, כאשר חרב הפינוי כבר הייתה מונחת על צווארם לאור הודעת סיום הסכם השכירות הראשי, נאלצו ונציה לשלם את הדרוש לצורך הכשרת הבנייה והסרת איום הסגירה.

227. עוד ניתן לציין כי התובע קיבל מבעלי הנכס פניות ודרישות לגבי תשלומי אגרות פיתוח והיטלי השבחה בשנים 2011-2013 (ר' לעיל). לו הייתה ונציה מחויבת לפי הסכם שכירות המשנה לשאת בתשלומים אלה, היה מקום לצפות כי תועלה על ידי התובע מיידית דרישה כלפי ונציה לקיום התחייבותה. אין בנמצא דרישה כאמור. אין לפנינו ראיה כי הדרישות הופנו אל ונציה ולא אותרה טענה כזו מטעם התובע. כך למשל פנו בעלי הנכס אל התובע בחודש דצמבר 2013 ודרשו כי יסור לעירייה ויסדיר את הנושא לרבות תשלום אגרות הפיתוח והיטל השבחה (תצ/21 בעלי הנכס). לא הוצג מכתב מענה לבעלים ולא הוצגה הפניית הדרישה לונציה.

228. מהחומר נראה כי במידה רבה יניב התעלם מהעניין, שמא בתקווה כי הוא יפתר מעצמו. הדבר מתיישב עם טענות שהועלו לגבי דרך הילוכו לאורך תקופת ההסכם. ר' למשל: "משה: ...יניב לא טרח אף פעם, לא להתקשר אליהם... לא לבוא לבתי משפט... ניסו כל הזמן לחפש אותך... למה אתה מספיק סתום לא לדפוק על הדלת אח שלי מה שצריך הנה אני פה, אתה חי וקיים, אוקיי? ... יניב: למה הוא פנה אליי? הוא רוצה לפנות אלי הוא מוצא אותי" (תצ/24 יניב, תמלול 8.1.2015, עמ' 18). "שנה שעברה הוא שלח ליניב מכתב, זה שיניב לא התייחס ונפנף אותו ואמר לו בסדר, בסדר (שם, עמ' 60). "יניב: למה הוא לא התקשר שי ואמר לי אח שלי יש לכם בעיות, למה שלח מכתב כמו לא יודע מה? ... אבירן: ... אתה רוצה תשובה לזה? הוא אומר לך שאתה לא מתייחס. הוא אומר לך בהתנהלות שלך לא התייחסת אף פעם" (שם, עמ' 66).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

229. לעניין הדיון כאן די לומר כי היה על התובע נטל להוכיח כי האחריות לשאת במלוא התשלומים עבור הכשרת הבנייה הייתה של ונציה (תהא אשר תהא המסקנה אותה הוא אולי מבקש להסיק מכך). לא שוכנעתי בדבר.

הערות וסיום

230. לא מצאתי בטיעוניהם האחרים של הצדדים או בשיקולים אחרים, כדי לשנות את תוצאות הדיון לגופו של עניין (ע"א 578/17 יבלינוביץ' נ' פרטנר תקשורת בע"מ (18.11.2018); ע"א 2112/17 גרסט נ' נטוויז'ן בע"מ (2.9.2018); רע"א 1491/16 פלונית נ' פלוני (14.4.2016); רע"א 9294/09 חן נ' בנק הפועלים (25.3.2010); ע"א 4861/05 שיכון עובדים נ' מנהל מיסוי מקרקעין (11.8.2008); ע"א 84/80 קאסם נ' קאסם, פ"ד לז(3) 60 (15.6.1983)), ובכלל האמור ריבוא הטענות בענייני נוסחי הסכם השכירות הראשי וזיופים; בעניין אי הבאה לעדות של מר קדר ואי הבאה לעדות של רעיות נתבעים 7-6; אי הבאה לעדות של עו"ד זיו סימון; השכרת משנה לחברת חצרות ונציה; כתב הוויתור והשיפוי עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה; מעבר המרתף בשנת 2013 לשכירות ישירה של ונציה (והטענות ההדדיות בעניין זה); ועוד.

231. להלן סיכום המסקנות הכספיות (כל הסכומים – למועד הגשת התביעה):
זכאות התובעים מבעלי הנכס היא לסך של 36,858 ₪ לפני מע"מ.
זכאות התובעים מוונציה היא לסך של 150,000 ₪. בנוסף, זכאים התובעים מוונציה לסך של 6,963 ₪ לפני מע"מ. סכום של 36,858 ₪ לפני מע"מ הוא חיוב ביחד ולחוד של בעלי הנכס וונציה. היתרה היא כנגד ונציה בלבד.
ונציה זכאית לקזז למול התובעים (ולקבל בגדר התביעה שכנגד) סך של 72,500 ₪ וכן סך של 150,000 ₪.
התביעה שכנגד כלפי הנתבע שכנגד 3 (סמי) נדחית.

232. אשר להוצאות:
ביחס שבין התובעים לבין בעלי הנכס: בהינתן הפער בין סכום התביעה לבין הסכום שנפסק והערות ששולבו לאורך פסק דין זה, יישא כל צד בהוצאותיו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ' ח.ל. ונציה אירועים בע"מ ואח'

25 ינואר 2022

ביחס שבין התובעים לבין ונציה (בתביעה ובתביעה שכנגד), מחויבים התובעים כלפי ונציה בסך של 10,000 ₪. ביחס שבין התובעת שכנגד לבין הנתבע שכנגד 3, מחויבת התובעת שכנגד בסך של 10,000 ₪.

המזכירות תמציא פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, כ"ג שבט תשפ"ב, 25 ינואר 2022, בהעדר.

תמר אברהמי, שופטת