



## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

27 בדצמבר 2023

ת"א 6988-02-20 כהן נ' מ.ה משכן התכלת שיווק בע"מ ואח'

לפני: כבוד השופט גיא הימן

התובע: שמואל כהן, ת"ז 042812214

נגד

הנתבעים: 1. מ.ה משכן התכלת שיווק בע"מ, 514698695

2. משכן התכלת תעשיות בע"מ, 513030197

3. שלמה אברהמי, ת"ז 53521308

בשם התובע: עו"ד ציון בהלול  
בשם הנתבעים: עו"ד אופיר בוכניק

### פסק-דין

- 1 השכירות
- 2 1. התובע הוא בעליה של חנות ברחובה הראשי של העיר בני-ברק. בהסכם מיום 31.7.2009
- 3 שכרה ממנו את הנכס נתבעת 2 "באמצעות מנהלה", מר אברהמי, שהוא נתבע 3 כאן. היא הפעילה
- 4 בו בית-ממכר לתשמישי-קדושה. תקופת-השכירות הועמדה על שנה אחת, עד יום 10.8.2010,
- 5 עם אופציה להארכתה בארבע שנים נוספות עד יום 26.8.2014 ואז בעוד ארבע שנים, היינו, עד
- 6 חודש אוגוסט 2018 (הנספח השלישי לתצהיר-התובע). החוזה קיים את השוכרת לשלם לתובע
- 7 דמי-שכירות. הוא לא קבע דבר לגבי דמי-הארנונה.
- 8
- 9 בסעיף השביעי להסכם נקבע כי מנהל-השוכרת, מר אברהמי, יחתום על שטר-חוב
- 10 להבטחת-התחייבויותיה לתובעת. בפועל חתם מר אברהמי על מסמך, שנשא את הכותרת
- 11 "ערבות" ובו הוא ערב "לכל התחייבויות השוכרים, ללא יוצא מן הכלל, הנובעות מחוזה זה"
- 12 (נספח להסכם-השכירות).
- 13
- 14 2. בתאריך 17.7.2012, בעיצומה של תקופת-הארכה הראשונה, נעשה חוזה חדש. השכירות
- 15 הועברה על שמה של נתבעת 1 והיא חברה-בת של השוכרת המקורית, נתבעת 2. גם בחוזה זה
- 16 שכרה הנתבעת את הנכס "באמצעות מנהלה מר שלמה אברהמי [נתבע 3]" (הנספח הרביעי
- 17 לתצהיר-התובע). תקופת-השכירות נותרה זהה לזו שבחוזה המקורי – שנה אחת עד 10.8.2010
- 18 ועוד תקופות של אופציה, בנות ארבע שנים כל אחת ובסך הכול עד אוגוסט 2018. גם בו נטל על
- 19 עצמו נתבע 3 התחייבות אישית להבטיח את קיומו ביד-השוכרת.



## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

27 בדצמבר 2023

ת"א 6988-02-20 כהן נ' מ.ה משכן התכלת שיווק בע"מ ואח'

1  
2 חלק ניכר מהוראותיו של החוזה החדש נותר זהה לאלו שבחוזה הראשון. הצדדים אף  
3 טרחו והוסיפו, בכתב-יד בעמוד הראשון של החוזה, קביעה בדבר-רציפותם של החוזים שנעשו.  
4 נכתב: "מוסכם כי הסכם זה [החדש] נעשה כהעתק של החוזה הישן מיום 31.7.09 ונוסח ההסכם  
5 הישן הוא הקובע". ענינים אלה מניחים יסוד למסקנה כי שני חוזה-השכירות הללו הסדירו יחסים  
6 מתמשכים של שכירות, מיומו הראשון של החוזה הראשון ועד יומו האחרון של החוזה השני.  
7 זאת, אפילו ששמה של השוכרת הוחלף כאמור, בחוזה השני, בחברה-בת שלה.

8  
9 3. תקופות-האופציה נוצלו במלואן ובשנת 2018 החליטו הצדדים להמשיך את יחסי-  
10 השכירות. בתאריך לא ידוע בחודש אוגוסט של אותה שנה נקשר חוזה שלישי, בין התובע לבין  
11 נתבעת 1, שוב "על-ידי מנהלה", נתבע 3 (הנספח החמישי לתצהיר-התובע). לחוזה זה צורף נספח  
12 ובו הצהיר נתבע 3 כי הוא (יחד עם ערב נוסף שאינו חלק מהליך זה), "מאשרים ערבותנו לכל  
13 התחייבות בחוזה השכירות בין חברת מ.ה משכן התכלת שיווק בע"מ [נתבעת 1] לבין מר שמואל  
14 כהן [התובע]".

15  
16 בהעתק, שהציג התובע לבית-המשפט שוב הופיעה, בעמוד הראשון של חוזה שלישי זה,  
17 הקביעה כי "מוסכם כי הסכם זה נעשה כהעתק של החוזה הישן מיום 31.7.09 ונוסח ההסכם הישן  
18 הוא הקובע". דא עקא, שהנתבעים טענו כי הם לא הסכימו לתניה שכזו; כי היא לא הופיעה  
19 בהעתק שעליו חתמו הצדדים וכי התובע זייף את המסמך, שהוצג לבית-המשפט, בהוספתה החד-  
20 צדדית של תניה זו כאילו הייתה חלק מן החוזה. אינני מומחה לכתב-יד ואף איני מוצא צורך  
21 להשתמש בסופרלטיב: "זיוף" או לייחס למאן שהוא כוונת-מרמה חלילה, אך דומני כי הצדק הוא  
22 עם הנתבעים. לא זו בלבד, שהנתבעים הציגו לבית-המשפט העתק, חתום בידיהם של שני  
23 הצדדים, של העמוד הראשון לחוזה ובו לא הופיעה התניה הזו כלל (לזכות-התובע ייאמר כי גם  
24 הוא הודה בקיומו של העתק זה ואף הגישו בראיותיו); אלא שהשוואתו של הכיתוב בכתב-יד,  
25 בהעתקיהם של החוזה השני והשלישי שהציג התובע מגלה, ברורות ועל פניה, זהות בכל תג ותו  
26 של הכיתוב. היה אפוא מי, שנטל את התוספת מן החוזה השני ו"שתל" אותה, כמות שהיא, בחוזה  
27 השלישי. קשה לי לסבור כי דבר זה נעשה בהסכמה. נהיר כי העמוד הראשון, שבו גם הופיעה  
28 תניה זו, היה שונה בין החוזים – בכל אחד מהם הוא נשא תאריך אחר, לפי יום-קשירתו הנכון של  
29 אותו חוזה. החוזה השלישי הוכן מחדש ונהיר כי ניתן היה לכלול בו את התניה הזו באורח מסודר  
30 – מוקלד ובגוף-החוזה. לא היה כל צורך, אילו רצו הצדדים לכלול בו תניה כזו, ליטול אותה  
31 בכתב-היד מהחוזה השני.





## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

27 בדצמבר 2023

ת"א 6988-02-20 כהן נ' מ.ה משכן התכלת שיווק בע"מ ואח'

1

2 4. על אף, שבחווה השלישי שוב נקבעה אפשרות להארכתו בשמונה שנים (שנה אחת בכל  
3 פעם למשך שמונה שנים), החליטה הנתבעת לסיים את השכירות בתום השנה הראשונה. בתאריך  
4 2.5.2019 שיגר נתבע 3 מכתב לתובע ובו הוא הודיע כי השכירות תסתיים ביום 1.9.2019. התובע  
5 קיבל הודעה זו בהסכמה. הנתבעת אכן עזבה את המושכר וזה שב להחזקת-בעליו, התובע.

6

7

ההפרות

8 5. החוזה הראשון, שעמד בתוקף בשנים 2009-2012, חייב את השוכרת "להחזיק את  
9 המושכר ואת הציוד במצב טוב, לעשות בו שימוש הוגן וזהיר ולא לגרום כל נזק או קלקול" (סעיף  
10 5(א)). בהתאם נקבע כי "בתום תקופת השכירות מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולהעמידו  
11 לרשות המשכיר כשהוא נקי ופנוי מכל אדם ו/או חפץ השייכים לשוכר..." (סעיף 3(ג)). שלישית  
12 אסר החוזה על השוכרת "לבצע במושכר או בכל חלק ממנו שינוי כלשהו; להוציא מהמושכר כל  
13 אביזר או חלק הצמודים לו או מהווים חלק ממנו; ולהוסיף תוספת כלשהי או להתקין בו או מחוצה  
14 לו מכשיר כלשהו" (סעיף 5(ד) לחוזה). "במ[י]דה וביצע שינויים", הוסיפה הוראת-הסעיף וקבעה,  
15 "השוכר מתחייב להחזיר [את] המצב לקדמותו – באם המשכיר ידרוש זאת". ברם כמו באותה  
16 נשימה סויגה הוראתו של סעיף 5 לחוזה במה, שעליו הוסכם בסעיף השמיני לו:  
17

8" שינויים (א) השוכר יהיה רשאי לבצע שינויים במושכר

(ויטרינה, דלת, תריס גלילה, ריצוף, מזגן או  
מזגנים, הזזת או סילוק קירות פנים, התקנת  
שלט ברישיון).

השוכר מתחייב להחזיר המצב לקדמותו או  
חלק מן השיפורים], הכל לפי דרישת  
המשכיר. באין כל דרישה [מאת המשכיר]  
מתחייב השוכר להשאירם בתום השכירות –  
הכל כאמור עפ"י דרישת המשכיר.

מוסכם ומובהר כי השינויים שיעשו על ידי  
השוכר הינם לנוחיותו], רווחיות עסקו ולפי  
בקשתו ו[השוכר לא יבוא בכל טענה שהיא  
בעניין ההשקעה הנ"ל.



## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 6988-02-20 כהן נ' מ.ה משכן התכלת שיווק בע"מ ואח' 27 בדצמבר 2023

(ב) כל שינוי המצריך רישיון יעשה עלך ידי ועל  
חשבון השוכר וכל פעולה שחרגה מכך תהא  
על ידי ועל חשבון השוכר כולל כל קנס או  
הוצאה אחרת" (הסוגריים העגולים הם  
במקור).

1

2 הוראות כמעט זהות, בשינויים סמנטיים שאינם משליכים על המשמעות, הופיעו באותם  
3 מיקומים בדיוק – בסעיפים 5(א), 3(ג), 5(ד) ו-8 – לחוזה השני. השינוי היחיד היה בכך, שחוזה  
4 זה פירט מספר קטן יותר של שינויים מותרים. בְּמִקוֹם "ויטרינה, דלת, תריס גלילה, ריצוף, מזגן  
5 או מזגנים, הזזת או סילוק קירות פנים, התקנת שלט ברישיון" שבחוזה הראשון, בזה השני נקבעו  
6 רק: "ויטרינה, דלת תריס גלילה [כך], ריצוף".

7

8 בחוזה השלישי שמשנת 2018 הופיעה, זהה, ההוראה שבסעיף 3(ג) בדבר השבתו של  
9 הנכס בסוף-התקופה נקי ופנוי. הופיעו, זהות, גם ההוראות שבסעיפים 5(א) ו-5(ד) וחייבו להחזיק  
10 את הנכס במצב טוב ולא לגרום לנזק ואסרו, ככלל, על ביצוע שינויים. זאת, תוך חיובה של  
11 השוכרת, אם שינתה בכל זאת מן המושכר, להחזיר את מצבו לקדמתו לפי דרישת-המשכיר.  
12 הסעיף השמיני, לעומת זאת, נוסח מחדש והיה זה באורח קלוקל, שכך הורה:

13

"8. שינויים (א) למרות הנ"ל בסעיף 5(ד),[.] השוכר רשאי  
לבצע השינויים הבאים על חשבוננו: -

אין לבצע כל שינוי על הקיים אלא באישור  
המשכיר. הכל עפ"י דרישת המשכיר.

(ב) כל שינוי המצריך רישיון יעשה על ידי ועל  
חשבון השוכר וכל פעולה שחרגה מכך תהא  
על ידי ועל חשבון השוכר כולל כל קנס או  
הוצאה אחרת".

14

15 6. אין חולק על כך, שהנתבעים אכן הכניסו שינויים במושכר. נתבע 3, מר אברהמי, העיד  
16 לאמור:

17





## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 6988-02-20 כהן נ' מ.ה משכן התכלת שיווק בע"מ ואח' 27 בדצמבר 2023

1 "חנויות הרשת הינן] ברמת עיצוב גבוהה ובכל חנות משקיעים  
2 הנתבעים משאבים רבים לשיפור המושכר, שדרוג מערכת החשמל  
3 והמיזוג וכן בריצוף וכיו"ב. החנות התקבלה בשנת 2009  
4 כ'חורבה' []. החנות היתה ישנה ומוזנחת ובמסגרת השיפוץ  
5 הושקעו כספים רבים בהחלפת ריצוף, מערכת חשמל, תאורה,  
6 תקרה וכיוצ'ב" (פסקאות 4 ו-7 לתצהירו).

7

8 קצפו של התובע יצא, בפרט, על מצבו של המושכר כשהוחזר להחזקתו. הוא העיד:

9

10 "ביום 28.08.19 בא כוחי דאז הזכיר לנתבעים על חבותם להחזרת  
11 מצב החנות כפי שזו הייתה ערב התקשרות הצדדים בהסכם  
12 השכירות הראשון ('כפי שהיה לפני כ-10 שנים'), ובכלל זה  
13 הורדת שלטי החנות שהציבו, תיקון שברים וליקויים בחנות,  
14 הרכבת סככה כפי שהייתה מוצבת ערב תחילת הסכם השכירות  
15 הראשון, התקנות מנורות פלורסנט בקומה המרכזית כמו [גם]  
16 בגלריה, סיוד וצביעת החנות, התקנת 2 תאי הלבשה כפי שהיו  
17 מוצבים בחנות, ועוד. הנתבעים לא טרחו להשיב לפני[ה] זו.

18 לתדהמתי הרבה[ה], לאחר שכביכול החזירו הנתבעים [לידי] את  
19 המפתחות לחנות והציגו מצג שלפיו החנות 'פונתה' לכאורה,  
20 גיליתי כי החנות ניזוקה באופן חמור, מבלי שהנתבעים הביאו  
21 לתיקון הליקויים החמורים בחנות, ומבלי שטרחו להחזיר את  
22 החנות למצב בו הייתה ערב התקשרות הצדדים. החנות הושארה  
23 במצב מחפיר" (פסקאות 20-24 לתצהיר-עדוּתו הראשית.  
24 הסוגריים העגולים הם במקור).

25

26 הנתבעים התכחשו לטענה כי החנות הוחזרה במצב גרוע. לשיטתם, הם קיימו כלשונה  
27 הם ההוראה, המחייבת אותם להשיב את החנות כשהיא פנויה וריקה. לענין-השבתו של המצב  
28 לקדמתו העלו הנתבעים שתי טענות. ראשית נטען כי בהסכם השלישי "אין כל הוראה המחייבת  
29 את השוכר לפרק שיפורים או להחזיר את המצב לקדמותו כפי שהוא במועד תום תקופת  
30 השכירות... ההסכם השלישי נחתם במצב נתון של המושכר ולא דורש החזרת המושכר למצבו  
31 הקודם בכל תקופה שהיא" (פסקאות 20 ו-22 לתצהירו של מר אברהמי).

32



## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

27 בדצמבר 2023

ת"א 6988-02-20 כהן נ' מ.ה משכן התכלת שיווק בע"מ ואח'

1 שנית, אפילו שהם הודו כי לאחר שהחזקה במושכר הושבה לידי שניגור להם התובע  
2 מכתב על אודות ליקויים בו, תמהו הנתבעים על דרישתו הנוספת של התובע להשיב את החנות  
3 למצבה הזוהה לזה, שבו היא עמדה בשנת 2009, ערב-תחילתה של השכירות:

4

5 "דרישה לא פחות מ'הזויה' במסגרתה מבקש התובע כי המושכר  
6 יוחזר למצבו כפי שהיה בשנת 2009 ובין היתר לפרק את התקרה  
7 ואת התאורה הדקורטיבית שהיתה במושכר ולהחזיר 'פלורסנטים  
8 באורך 3 מטר' כפי שהיו במושכר בשנת 2009 – פריט, [ש]כלל לא  
9 נמצא בשוק" (פסקה 21 לתצהיר-אברהמי).

10

11 הנתבעים הטעו כי אין זה מתקבל על הדעת, ש"כוונת הצדדים גם בחתימה על ההסכם  
12 הראשון והשני היתה כי בתום תקופת השכירות ולאחר יותר מעשור [של שכירות] יהיה על השוכר  
13 להחזיר את המושכר למצב של 'חורבה'" (פסקה 22 לתצהיר-אברהמי).

14

15 7. סבורני כי בחלק האחד של טענותיהם צדקו הנתבעים ובאחר – הם טעו. כל החוזים,  
16 מהחל ועד כלה, חייבו את הנתבעים להחזיק את המושכר במצב טוב וללא נזקים וברי כי במצב  
17 הזה היה על הנתבעים להשיבו לידי של התובע. כמו הנתבעים, נהיר גם בעיני כי הצדדים, בכל  
18 אחד מהסכמי-השכירות, לא כיוונו לכך, ששיפורים שהעלו את ערכו של המושכר ותרמו לכוח  
19 העשות בו שימוש יפורקו וישיבו את החנות למצב מוזנח, ככל שעמד בה ערב-השכירות. דבר זה  
20 אינו עולה מהגיונם של הסכמי-השכירות כהסכמים לטווח ארוך למדי וככאלה, המאפשרים  
21 לשוכרת לשפץ את המושכר. אין הוא עולה מן התכלית הסובייקטיבית של ההסכמים, כפי שעולה  
22 מלשון-ההסכם, ממהותו ומהתנהגותם של הצדדים לו במהלכה של תקופת-השכירות. התובע,  
23 בעדותו, לא הציג לבית-המשפט טעם כלשהו, היכול להסביר מדוע יש לפרק שיפורים שנעשו  
24 ולהחליפם במצב-דברים טוב פחות.

25

26 8. היעדרו של טעם כזה ויתר-הנסיבות שפורטו מעמידים, לשיטתי, מסקנה ברורה כי אומד-  
27 דעתם החוזי של הצדדים היה כי דברים, שלא שינו את מהותו של המושכר אך שיפרו את חזותו  
28 או את תפקודו – אין צורך להשיב לקדמתם; ומנגד, מאפיינים שניטלו מן המושכר, כפי שעמד  
29 בערבה של תקופת-השכירות וקשורים בכוח להשתמש בו למטרה, שאותה הוא נועד לשרת, יש  
30 להשיב על מכונם. כמו מאליו נהיר כי באלה נכללת גם החובה להחזיר את הנכס ללא ליקויים,  
31 קלקולים או שברים ובמלים פשוטות: ללא נזקים, במשמעותם הפשוטה והישרה.





## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

27 בדצמבר 2023

ת"א 6988-02-20 כהן נ' מ.ה משכן התכלת שיווק בע"מ ואח'

1  
2 9. איני מוצא צורך להעמיק בשאלה מה דינה של אותה תניה של רציפות, שכאמור נכתבה  
3 בכתב-יד בחוזה השני ונשתלה אחר כך בחוזה השלישי. זאת, מן הטעם הפשוט שלשונם של  
4 ההסכמים ונסיבות-קשירתם מצביעות, ממילא, על כוונה ברורה של הצדדים להקים באמצעותם  
5 יחסים מתמשכים ורצופים של שכירות, משנת 2009 עד לשנת 2019 ובכלל. הזהות המהותית בין  
6 ההוראות וכוונתן נלמדת לא רק מלשונם של החוזים אלא מהעובדה כי הם חודשו שוב ושוב,  
7 כשמלאכת-הניסוח של כל אחד מהם אינה, זו לשון-המעטה, מיטבית ועיקרה הוקדש להבטחתם  
8 של התנאים היסודיים, שהיו זהים בתכליתם מאז החוזה הראשון ועד לאחרון. לא מצאתי – לא  
9 בחוזים, לא בנסיבות-קשירתם ולא בעדויותיהם של הצדדים – אחיזה למסקנה כי התנאים הללו,  
10 של פינוי ושל השבת-המצב לקדמתו, היו שונים מהותית בין חוזה לחוזה. ההבדלים, שהיו  
11 חשובים לצדדים, נגעו לזהותה של השוכרת הרשומה; לשיעורם של דמי-השכירות ולמועד-  
12 הסיום של יחסי-השכירות. כל היתר נותר זהה בתכליתו, בכוונת-מכוון של הצדדים שלא מצאו,  
13 וממילא לא הראו לבית-המשפט, סיבה ממשית לשנות מן התכלית הזו לאורך-השנים.

14  
15 אמת, טעות היא בידי-הנתבעים כי החוזה השלישי לא קבע חובה להשיב את המצב  
16 לקדמתו. הוראה כזו עוגנה, מפורשות, בסעיף 5(ד) הנזכר. אם היא נעדרה מן הסעיף השמיני לא  
17 היה זה, אלא, משום ניסוחו הלא מוקפד של סעיף זה ואולי משום שכבר לא נדרש לאפשר,  
18 פרטנית, שינויים מותרים, ככל שאלה כבר בוצעו בשנים קודמות. איני רואה, אפוא, כל מקום  
19 להבחין בין תניות-הפינוי והשבת-המצב לקדמתו, שבכל אחד משלושת החוזים, לבין עצמן.

20  
21 10. לתמיכה בטענתו כי המושכר הושב במצב גרוע צירף התובע לראיותיו חוות-דעת של  
22 שמאי מומחה, מר דורון שפט-רוט (נספח 11 לתצהירו). מומחה זה ביקר בחנות ושוחח עם התובע  
23 ועם בתו. אנכה ממצאיו דברים, שעליהם הוא שמע מאותם אנשים ואתמקד במסקנותיו  
24 המקצועיות בלבד. המומחה קבע: "ראינו כי בחנות קיימים נזקים בולטים, אשר אינם נובעים  
25 כתוצאה מבלאי סביר, אלא נובעים משימוש אגרסיבי ו/או שברים ו/או הזנחה ו/או קלקול ו/או  
26 שינויים במושכר" (פסקה 12 לחוות-דעתו).

27  
28 באורח פרטני מצא המומחה את קומת-הכניסה מלוכלכת ומכוסת-כתמים ואת חלונות-  
29 הראווה של החנות חסומים לחלוטין במדבקות-פרסום של בית-העסק הקודם. משטח של שיש,  
30 הצמוד לדלת-הכניסה אותר שבור וחייב החלפה בחדש. נדרש להתקין פרגולה של מתכת ובר,  
31 שהייתה בשעתו בחנות ובייחוד נדרשו עבודות להקמתם מחדש של שני תאי-הלבשה ועמדו,



## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

27 בדצמבר 2023

ת"א 6988-02-20 כהן נ' מ.ה משכן התכלת שיווק בע"מ ואח'

1 ערב-השכירות, מופרדים משאר-החנות בקירות-בלוקים. המומחה קבע כי התקרה שהותקנה, על  
2 התאורה השקועה בה, יצרה הנמכה אשר מקשה על הכנסת-סחורה לקומת-הגלריה שבחנות ועל  
3 כן יש לפרקה, לחשוף את התקרה המקורית ולהתקין תאורה חלופית. מדפים ודלפק מעץ, בשתי  
4 הקומות של החנות ולא היו בה במקור, חייבו פירוק וכך גם "קיר גבס מיותר שחוסם דלת מתכת  
5 ביציאה האחורית" (פריט 15(12) לחוות-הדעת). הקירות נדרשו לתיקון של חורים ולצביעה.  
6 נדרש להשיב על מכונם נקודת-מים קרים, קו-מים וכיור-שטיפה שהותקנו במקור. את שלד-  
7 המתכת של המדרגות, המחברות בין קומת-הכניסה לגלריה מצא המומחה צורך לחזק. לבסוף  
8 ייחד המומחה מרכיב של ניקוי החנות ושל פינוי פסולת מכל אחת מקומותיה.

9

10 11. חוות-הדעת הרבתה צילומים, להמחשתו של המצב כפי שנגלה לעיניו של המומחה  
11 בביקורו. ממצאיו לא נסתרו בחקירה הנגדית. לנתבעים, מנגד ואפילו שבית-המשפט הפנה לכך  
12 את תשומת-לבם כבר בקדם-המשפט, לא נמצא מקום להציג חוות-דעת של מומחה מטעמם.  
13 הסוגיות שבמומחיות נותרו, אפוא, נחלת-ראיותיו של התובע לבדו. לאחר קריאתה של חוות-  
14 הדעת ועם שמיעתו של המומחה באולם-הדיונים הגעתי לכלל-מסקנה כי יש לקבל את ממצאיו  
15 כולם. בייחוד מצאתי כי ניתן לסמוך את היד על מסקנותיו כי כל אחד מן התיקונים הדרושים לא  
16 היה של ביטול "שיפורים" במושכר, אלא של העמדת-החנות במצב, שיאפשר את השכרתה לפי  
17 שימוש רגיל.

18

19 קביעתי היא כי השוכרת, נתבעת 1, הפרה את הסכם-השכירות בכך, שהיא השיבה לידי  
20 של התובע את החנות כשהיא חייבת בתיקונים, כמפורט בחוות-דעתו של המומחה, השמאי מר  
21 שפ-7017. בתוצאותיה של הפרה זו חייב גם נתבע 3, שערב להתחייבויות-הנתבעת.

22

23 הסעדים

24 12. את עלותם של התיקונים שבחוות-דעתו אמד המומחה בסך, כולל מע"מ, של 49,491  
25 ש"ח. הוא קבע זאת לאחר עיון ב"הצעת-מחיר מפורטת ותואמת [את] מחירי [ה]שוק", שנתקבלה  
26 מעוסק אשר שמו פורט בחוות-הדעת. "הצעת המחיר", הסביר המומחה בחקירתו הנגדית, "היא  
27 בהחלט כלי מקובל בענף שלנו ומן הראוי שבית המשפט יישף להצעת מחיר ריאלית [של] קבלן,  
28 שיכול לבצע את העבודה [וביקר] במקום יחד איתי" (פרוטוקול, בעמ' 9, ש' 19-20). לקביעתי,  
29 לא נעשה ניסיון "לנפח" את הסכום המוערך בחוות-הדעת ולא עלה, אפילו, כדי חודשיים של  
30 דמי-שכירות, ששילמה נתבעת 1 לפי ההסכם השלישי. התובע זכאי לסכום הזה.

31







## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

27 בדצמבר 2023

ת"א 6988-02-20 כהן נ' מ.ה משכן התכלת שיווק בע"מ ואח'

1 13. סעיף 13 להסכם-השכירות השלישי קבע:

2

13" [פיצוי מוסכם] (א) בתום תקופת השכירות על פי חוזה זה

מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולמסרו לרשות המשכיר ריק מכל אדם וחפץ השייכים לשוכר ובמצב טוב ותקין. אם השוכר לא ימלא אחר ההתחייבות האמורה בסעיף זה הינו מתחייב בזה לשלם סך 2,400 שקלים חדשים עבור כל יום של איחור בפינוי המושכר כדמי פיצוי קבועים ומוסכמים מראש...

(ב) האמור בפסקה א' לעיל לא יפגע בזכותו

של המשכיר לקבל כל סעד אחר וכן כל התרופות המובאות לעיל..."

3

4 הנה כי כן, הצדדים הסכימו כי בנוסף לכל סעד, שמקנה הדין לתובע במקרה של הפרה,  
5 היא הוא זכאי לפיצוי מוסכם מראש – גבוה למדי אך סביר בנסיבותיה של ההסכמה דאז, לפי  
6 טיבו של החוזה ולפי סוגה של הפרה, שאליה הוא התייחס – בגין כל יום של איחור בפינוי של  
7 המושכר. לשיטתו של התובע, את הדיבור החוזי "לפנות את המושכר ולמסרו ריק ובמצב טוב  
8 ותקין" יש להבין ככולל, במצטבר, את כל מרכיביו; ומובנו כי לא די בעזיבתו של המושכר כמות  
9 שהוא. הותרתו של המושכר במצב, שאינו תקין, כמוה כאי-פינוי וכל עוד לא סולק מחדל זה  
10 הולך הפיצוי היומי ונצבר.

11

12 14. לא אוכל לקבל פירוש זה של ההסכם ולכך שני טעמים, הקשורים זה בזה. ראשית, נהיר  
13 בעיני כי פיצוי מוסכם גבוה זה – עשרה אחוזים מדמי-השכירות החודשיים בכל יום – נועד  
14 לתכלית יחידה: תמרוצה של השוכרת לפנות את הנכס באופן, שיאפשר לתובע להשתמש בו לפי  
15 רצונו. הפיצוי הזה לא נועד לשמש לתובע "תוכנית-חיסכון", נושאת ריבית גבוהה במיוחד,  
16 שהתובע זכאי ליהנות ממנה לאורך ימים ארוכים ורבים תוך שהוא שוקט אל שמריו. שנית, הזכות  
17 לפיצוי מוסכם – והוא לבושו החוזי של פיצוי בגין נזק ("פיצוי-הסתמכות") – כפופה לחובה  
18 לנהוג בתום-לב בעמידה על זכות חוזית.



## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

27 בדצמבר 2023

ת"א 6988-02-20 כהן נ' מ.ה משכן התכלת שיווק בע"מ ואח'

1

2 מקרה זה ממחיש, לדעתי, של הקושי אשר בהחלתו הנוקשה, בענינו של פיצוי מוסכם,  
3 של הכלל, הקבוע בסעיף 14(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970:

4

14". הקטנת הנזק (א) אין המפר חייב בפיצויים לפי סעיפים

10, 12 ו-13 בעד נזק שהנפגע יכול

היה, באמצעים סבירים, למנוע או

להקטין.

5

6 הוראה זו קובעת כי נפר חייב להקטין את נזקו אך אם הוא עותר לפיצויים, שפסקתם  
7 מחייבת את הוכחתם-שיעורם. אם ביקש פיצוי-מוסכם, ששיעורו נקבע מראש, הוא פטור מן  
8 החובה הזו. הרציונאל נראה לי ברור. אם כל תכליתו של מוסד-הפיצוי המוסכם הוא לחסוך מנפר  
9 את הצורך להוכיח את נזקיו ובכך להקל עליו וגם להשיא את עקרון-היעילות ביותר מהיבט אחד,  
10 מה לנו כי נדרוש ממנו להראות כי הוא הקטין את שיעורו של הנזק, שאין הוא נדרש להוכיח?  
11 הסביר כבוד הנשיא אהרן ברק:

12

13 "תביעה לפיצוי מוסכם] מאפשרת לנפגע לבצע 'קיצור דרך': אין  
14 הוא צריך לעבור את השלבים של היקף הנזק ומידתו מזה ושל  
15 שיעור הנזק מזה; אין הוא צריך להוכיח את הנזק, שכן החוק מניח  
16 [את קיומו]; אין הוא צריך לפעול להקטנת הנזק... אכן, הפיצויים  
17 הנפסקים על פי הוראת סעיף 11 לחוק התרופות הם בעלי אופי  
18 אובייקטיבי ('מופשט'). אין הם עורכים בחינה סובייקטיבית  
19 (קונקרטי). די בקיומם של התנאים הקבועים בסעיף 11 לחוק  
20 התרופות כדי להעניק פיצוי בלא בחינה עניינית של נזקי ההפרה  
21 הספציפית. מזוית ראייה זו ניתן להשקיף על הכלל הקבוע בסעיף  
22 11 כ'כלל אצבע', שיש בו יתרונות (של יעילות) וחסרונות (של  
23 פיצוי יתר בנסיבות מיוחדות)... העיקרון בדבר הקטנת הנזק, אינו  
24 חל על שיעור הנזק הנקבע על פי הוראת סעיף 11 לחוק התרופות"  
25 (ע"א 2371/01 אינשטיין נ' אוסי תכנון והקמת מבנים ופיתוח  
26 בע"מ, בפסקאות 9 ו-14 לפסק-דינו (פורסם באתר הרשות  
27 השופטת, 31.7.2003). הסוגריים העגולים הם במקור).



## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

27 בדצמבר 2023

ת"א 6988-02-20 כהן נ' מ.ה משכן התכלת שיווק בע"מ ואח'

1

2 15. אלא, שכלל זה עלול להימצא מחמיץ התייחסות הולמת להשתתות מצדו של הנפר, ככל  
3 שנפלה. לדוגמה, מה נוח הוא למשכיר, שפיצוי מוסכם מזכה אותו בסעד גבוה כמה מונים מדמי-  
4 השכירות שהוא זכאי להם, מלעכב את תביעתו נגד השוכר עד לרגע האחרון ממש, דקה קודם  
5 להתיישנות העילה? התשואה על הנכס תהא גבוהה במיוחד וזו, לכאורה, מובטחת בפיצוי  
6 המוסכם. בפרשת אינשטיין התייחס לכך, בפסק-דינו, כבוד השופט אליעזר ריבלין:

7

8 "משמתקיימים התנאים המנויים בסעיף 11 [לחוק החוזים –  
9 תרופות] זכאי הנפגע לפיצויים ה[מוסכמים] אף בלא שהוכיח את  
10 נזקו. לכאורה, אין הוא נדרש לנקוט באמצעים למניעתו או  
11 הקטנתו. כך מלמד פשוטו של הלשון הנקוט בסעיף 14 לחוק.  
12 תכלית הבחירה הזו, אם אכן לכך נתכוון החוק, אינה נקיה מספק.  
13 היא שונה, למשל, מן הקבוע [בדינים אחרים]. לגופו של עניין, מה  
14 טעם [יש] לחייב את המפר לשאת בתשלום 'נזק' שלא הוסב לנפגע  
15 משזה הקטין בפועל את נזקו? ואף מקום בו נמנע הנפגע מלהקטין  
16 בפועל את נזקו, מדוע יופטר מלשאת בתוצאות מחדלו זה?" (שם,  
17 בפסקה הראשונה לפסק-דינו).

18

19 את הפתרון למצב-דברים בעייתי שכזה מצא כבוד השופט ריבלין באפשרות להחיל את  
20 הכלל החוזי הגדול של חובה לנהוג בתום-לב. אביא עוד מדבריו, בהתאמות הנדרשות לכאן:

21

22 "אין להוציא מכלל אפשרות מקרים בהם גם ללא הידרשות לכלל  
23 הקטנת הנזק ייפסקו לנפגע פיצויים, ללא הוכחת נזק, בשיעור נמוך  
24 יותר מן הפיצויים שהיו נקבעים לפי המנגנון המצוי בסעיף 11.  
25 את ברירת [הפיצוי] יש להפעיל בדרך מקובלת ובתום-לב. מקום  
26 בו [תבע] הנפגע [פיצוי מוסכם] מבלי לקיים אחר דרישת תום-  
27 הלב, עשוי להישלל תוקפה של [זכותו]. ייתכן, לעיתים, כי חוסר  
28 תום-לבו של הנפגע לא יעלה כדי איבוד [ה]זכות, אלא שתוצאת  
29 התנהגותו תבוא לידי ביטוי בשיעור הפיצוי שייפסק לזכותו. כך  
30 יקרה מקום בו השהה הנפגע את [תביעתו] בכוונה לזכות בפיצוי  
31 בשיעור גבוה יותר מן הפיצוי בו היה זוכה אילו [פעל] במועד  
32 מוקדם יותר, או מתוך כוונה להעצים את חיובו של המפר.





## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 6988-02-20 כהן נ' מ.ה משכן התכלת שיווק בע"מ ואח' 27 בדצמבר 2023

1 במקרה כזה אין מניעה, כך נדמה, לפסוק לו פיצוי מופחת. בכך,  
2 אין אנו חורגים מן ההסדר הקבוע בהוראת סעיף 11, אלא קובעים  
3 את [משך הזכאות לפיצוי המוסכם] על פי יום [התביעה] הראוי,  
4 דבר העולה בקנה אחד עם עקרון תום-הלב" (שם, בפסקה  
5 השלישית).

6  
7 16. כשלעצמי, איני מוצא הכרח לייחד אפשרות זו רק למצב, שבו פעל הנפר בכוונת-מכוון  
8 לפגוע במפר או להרבות את חיובו. קנה-המידה, המשמש בהפעלתו של סעיף 39 לחוק החוזים  
9 (חלק כללי), התשל"ג-1973 הוא אובייקטיבי. מכאן, שגם שיהוי ואין מקורו בזדון אך תוצאתו  
10 היא קשה, יכול להצדיק את נקיטתה של דרך שיפוטית זו.

11  
12 פרופסור גבריאלה שלו ודר' יהודה אדר העירו אמנם בספרם כי "אין קושי לראות כי  
13 אימוץ פתרון כזה שקול לאיוונו, הלכה למעשה, של הכלל המסורתי שלפיו נפגע התובע פיצויים  
14 בלא הוכחת נזק אינו כפוף לנטל הקטנת הנזק" (גבריאלה שלו ויהודה אדר דיני חוזים –  
15 התרופות: לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי 479 (2009)). אפילו, שלשיטתם עלול הדבר  
16 לטול מסעיף 11 לחוק-התרופות את אחד מיתרונותיו הבולטים, הכירו המחברים המלומדים בכך  
17 ש"פתרון 'יצירתי' זה עשוי לאפשר לבתי המשפט פתרון ביניים גמיש ונוח במצבים שבהם  
18 השתהות הנפגע נחזית כהשתהות פסולה" (שם, שם).

19  
20 17. על כן, בין בנקיטתו של פירוש הולם לתניה של פיצוי מוסכם בחוזה נתון ובין בהידרשות  
21 לעקרון-העל של תום-לב, תיתכן הפחתתו, במקרים המתאימים, של שיעור-הפיצוי המוסכם אשר  
22 לו זכאי הנפר-התובע. מקרה כזה הוא המקרה אשר לפני ובו נהיר כי התובע, מטעמיו שאיני מוצא  
23 מקום לרדת לשורשם, בחר שלא לעשות דבר על מנת למנוע את תוצאותיה של ההפרה, מן היום  
24 שבו הושב הנכס להחזקתו בחודש ספטמבר 2019 ועד להגשתה של תביעה זו, כמעט מחצית-  
25 השנה לאחר מכן, בחודש פברואר 2020. בהתחשב ב"צפיותה" של ההפרה ובאה לידי ביטוי  
26 בהתעלמות ממכתבו שמחודש מאי 2019 ובהתחשב בהיקף-התיקונים, שלפי המומחה מטעמו  
27 נדרש על מנת להעמיד את הנכס על רגליו, קביעתי היא כי אין להכיר ביותר מ-14 ימים, שבהם  
28 זכאי היה התובע שלא לפעול ולהמתין לנתבעים ושלאחריהם היה עליו, בין שתיקן בעצמו את  
29 הדרוש תיקון ובין שלא, לתבוע את הפיצוי המוסכם אשר לו הוא זכאי לפי חוזה-השכירות.  
30



## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 6988-02-20 כהן נ' מ.ה משכן התכלת שיווק בע"מ ואח' 27 בדצמבר 2023

18. כך הוא בענינו של הפיצוי המוסכם וכך גם בענינו של חיוב – מכללא – אחר שבהסכם-  
השכירות: חובתה של השוכרת לשאת בדמי-הארנונה. ענין זה לא נקבע אמנם בהסכם אך השתיקה  
השמיעה, באותה מידה, גם מסקנה כי לא היה זה הסדר שלילי. ההסכם דיבר, אך ורק, בדמי-  
השכירות ובפיצוי המוסכם ולא נגע, כבר כתבתי, לתשלומים השוטפים. עם זאת, לשון-ההסכם,  
מהותו והגיונו מולכים – גם אם נדרשת השלמתו הפרשנית לפי חוק או נוהג – למסקנה כי  
המחזיקה בפועל, היא השוכרת, היא שנדרשה לשאת בחיוב-הארנונה.

אלא שגם כאן איני רואה מקום לחייב את הנתבעים בארנונה, ששילם התובע במקומם  
במשך חצי שנה. כאן כבר אפשר, ללא סייג ויצירתיות, להידרש לחובה להקטין את הנזק ולקבוע  
כי היה על התובע לעשות יותר על מנת לאפשר, ככל שרצה בכך, את העמדתו של הנכס פנוי  
להשכרה למחזיק אחר, שבתורו יישא בארנונה. התובע לא עשה כן, ואיני רואה צידוק להניח  
לפתחם של הנתבעים את תוצאות-השתהותו גם בהיבט זה. מצאתי נכון לחייב את הנתבעים  
להשיב לתובע חודש אחד של דמי-ארנונה ויחושבו לפי החלק היחסי בסעד, שלו הוא עתר בגין  
חמשת החודשים שמספטמבר 2019 ועד ינואר 2020.

התוצאה

19. התביעה נגד נתבעת 2 – נדחית, משום שנתבעת זו לא שכרה את הנכס מהתובע במועד-  
ההפרה. אני מקבל את התביעה נגד נתבעים 1 ו-3 מצד העילה, אך איני מוצא כל מקום לפסוק  
לתובע את הסעד, המופרז, שהתבקש. לפי המפורט לעיל אני מחייב את נתבעת 1 – השוכרת  
האחרונה ואת נתבע 3, שערב לחיוביה, יחד ולחוד, לשלם לתובע סך של 85,483 ש"ח, בתוספת  
של הפרשי-הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 מיום הגשת-התביעה  
ועד היום, היינו, סך של 99,595 ש"ח. עוד ישלמו נתבעים 1 ו-3, יחד ולחוד, לתובעת הוצאות-  
משפט בסך של 3,590 ש"ח ומקיפות, בייחוד, את סכומה הנכון של אגרת-ההליך, אלמלא הוגשה  
התביעה בסכום מופרז ואת התייצבותו של התובע לשני דיונים בבית-המשפט. הפער הניכר בין  
סכומה, המופרז בעליל, של התביעה לבין סכום-הזכייה הוליכני שלא לחייב את הנתבעים בשכר-  
טרחה של עורך-דין. את הסכומים שנפסקו יש לשלם בתוך 15 ימים מיום קבלתו של פסק-דין זה  
בידיו של מי מהנתבעים שחויבו, שאם לא כן ייתוספו הפרשי-הצמדה וריבית לפי החוק האמור  
מיום-החיוב שנקבע ועד למועד-התשלום בפועל.

ניתן היום, ט"ו בטבת התשפ"ד, 27 בדצמבר 2023, שלא במעמד-הצדדים.



## בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

27 בדצמבר 2023

ת"א 6988-02-20 כהן נ' מ.ה משכן התכלת שיווק בע"מ ואח'

1

גיא הימן, שופט

2  
3

