



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"ת 16-05-58557 אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ ואח' נ' לוי

תיק חיצוני: 5068700416

1

מספר בקשה: 1

בפני כבוד הרשמת בכירה ורדה שוורץ

מרים מיטל לוי

מבקשת

נגד

**1. אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ
2. קניון עזריאלי רמלה (ייזום וניהול) בע"מ**

משיבים

2

החלטה

3

4 1. המבקשת הגישה התנגדות בבקשה לביצוע תובענה שהגישה כנגדה המשיבה לתשלום סך של 39,199 ש"ח.
5 זה בגין דמי שכירות, דמי ניהול, חשמל ומיזוג והכל בהתאם להסכם שכירות שנחתם בין הצדדים
6 לשכירות חנות בקניון ברמלה.

7 לטענת המבקשת, יש ליתן לה רשות להתגונן משום שהתביעה אינה ראויה להידון בהליך בו הוגשה,
8 בלשכת ההוצאה לפועל, כאשר לא צורף מסמך בכתב על התחייבות המבקשת כלפי המשיבה 2 ומשום
9 שאין התביעה תביעה בסכום קצוב.

10 טענה מקדמית זו דינה דחייה.
11 המשיבה צירפה לכתב התביעה את הסכם השכירות שנחתם בין הצדדים ואשר אין מחלוקת כי אכן
12 נחתם.

13 הסכם הניהול החתום שבין המבקשת לבין המשיבה 2 צורף להסכם השכירות כנספח ה' וניתן לראות
14 על פניו כי המבקשת חתמה על הסכם זה.

15 בחקירתה הנגדית לא הכחישה המבקשת את חתימתה על ההסכם וטענה כי נספח זה הומצא לה
16 כשאינו חתום על ידה ואינו מקורי, אך הודתה בהתחייבותה לשלם למשיבה 2 את דמי הניהול.

17 יצוין כי המבקשת לא הכחישה תתימתה על הסכם השכירות למרות שהומצא לה רק צילום של הסכם
18 זה. עוד הודתה המבקשת כי העתק ההסכם על נספחיו הומצא לה ומצוי בידיה אך לא טרחה לבדוק
19 אם אכן מצוי ביניהם הסכם הניהול.

20 צירוף כל האמור לעיל, די בו על מנת לקבוע כי המבקשת התחייבה בתשלום דמי הניהול למשיבה 2
21 ועל כן די בכך על מנת לבסס תביעתה של המשיבה 2 כנגד המבקשת בהליך זה.

22 כך אף טענת ב"כ המבקשת בדבר העדר סכום קצוב.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"ת 16-05-58557 אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ ואח' נ' לוי

תיק חיצוני: 5068700416

1 מדובר בהתחייבות חודשית לתשלום דמי שכירות, דמי ניהול, חשמל ומיזוג כעולה מסעיפי הסכם
 2 השכירות והניהול שצורף לכתב התביעה.
 3 טענתה הסתמית של המבקשת כי לא ידוע כיצד חושב סכום התביעה עומד בסתירה לאמור בסעיף 5
 4 בכתב התביעה אשר מפרט במדויק מהו הסכום לחיוב בגין כל רכיב תשלום נדרש.
 5
 6 2. המבקשת מפרטת בתצהירה מסכת ארוכה של עובדות לתיאור מערכת היחסים ההסכמית בין
 7 הצדדים על מנת להניח את התשתית העובדתית לעילת ההגנה שבפיה.
 8 המבקשת אינה מכחישה כי הסכם השכירות נחתם על ידה על תנאיו כפי שהם, אך לטענתה, בפגישתה
 9 עם מנכ"ל המשיבה דאז, הוצג לה, בין השאר, "כי תהיה בלעדית בתחום השוקולד בקניון וכי למעט
 10 2 קיוסקים ועד חנות ממתקים "עולם הממתקים" אשר מוכרים ממתקים ברמה שאינה "פרילינים"
 11 או חבילות שי וכד', הובטח לי כי לא תקום חנות שוקולד – אשר יהיה בה להתחרות בחנות של
 12 הנתבעת וכי היא תהיה בלעדית בקניון". (סעיף 14 לתצהיר התומך בהתנגדות).
 13 עוד טענה המבקשת בסעיף 15 לתצהיר: "רק על תרמיות אלו – קרי היקף המכירות והבלעדיות בתחום
 14 השוקולד – הסכימה הנתבעת לחתום על חוזה לשכירת מבנה בן 43 מטר בלבד...".
 15 המבקשת אף טענה כי חובה לה שלא ניתן לשנות דבר מתוכנו של הסכם השכירות או לסייגו והוא
 16 אחיד לכל בעלי העסקים בקניון. המבקשת טענה כי סעיפי החוזה לא נדונו לחלוטין ועל כן חתמה עליו
 17 כפי שהוא.
 18
 19 3. בדיעבד הסתבר למבקשת כי בסמוך לחנותה הוקמה חנות בשטח של כ 200 מ"ר אשר עם הזמן
 20 החלה מתחרה בעסקיה של המבקשת כשהיא משווקת את כל מוצריה של המבקשת בחנותה, אך
 21 במחירים חסרי תחרות, דבר שהביא את לקוחותיה הוותיקים של המבקשת להדיר רגליהם מחנותה
 22 אל חנותו המתחרה של שכנה, ולהביא לחיסול עסקיה של המבקשת.
 23 לטענת המבקשת התברר לה בדיעבד כי החנות המתחרה כלל לא הוגבלה בסוג המוצרים אותם היא
 24 אמורה למכור בקניון וזאת בניגוד למצג שהוצג בפניה בזמן טרום חתימתה על הסכם השכירות.
 25 המבקשת הלינה על דחיות חוזרות ונשנות של פגישות אשר בקשה לערוך עם מנכ"ל המשיבה, דבר
 26 שהתברר לה כניסיון ל"משיכת זמן" עד לקריסתה הכלכלית.
 27 הפגישה שהתקיימה לבסוף בינואר 2016 לא הועילה למתן את התחרות ולטענת המבקשת החל מאותו
 28 הרגע, במהלך מתואם עם המשיבה, פנה המתחרה לכל ספקיה של המבקשת, רכש את אותם המוצרים
 29 שעמדו למכירה בחנותה של המבקשת ושיווק אותם לקהל המבקרים בקניון במחירים זולים מאד
 30 (סעיף 42 לתצהיר).
 31 לפיכך, לאחר שהתברר לה כי המשיבה אינה מתכוונת לתקן את הפרת התחייבותה ולא תפעל להפסקת
 32 התחרות, פעלה המבקשת, לטענתה, להקטנת נזקיה וחדלה לשלם את דמי השכירות והניהול.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"ת 16-05-58557 אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ ואח' נ' לוי

תיק חיצוני: 5068700416

1
 2 4. ממקרא ההתנגדות לביצוע התביעה ובניסיון לברר מה הן הטענות המשפטיות הנטענות על ידי ב"כ
 3 המבקשת, נמצא כדלקמן:
 4 בסעיף 2 להתנגדות טוענת ב"כ המבקשת כי הנתבעת אינה חייבת דבר לתובעת והתביעה הנה תביעה
 5 קנטרנית ומשוללת יסוד שהוגשה בחוסר תום לב מבחינת ניסיון לנצל את הליכי המשפט לקבלת
 6 כספים שלא מגיעים לתובעת.
 7 כל הסעיפים הבאים אחריו אינם אלא הרצאת עובדות. אולי ניתן להסיק את טענתה המשפטית
 8 מהאמור בסעיף 33 בהתנגדות: **"הנתבעת הודיעה כי אין בכוונתה לשלם יותר שכירות עד שהקניון**
 9 **יעמוד בהתחייבותו כלפיה וכי היא מקזזת את נזקה כנגד ההסכם"**.
 10 אמירה זו אין לה המשך ואין כל פירוט הנזקים הנטענים.
 11 בסעיף 44 סיפא בהתנגדות נרשם: **"מעת שהבינה כי התובעת 1 כנגד משתפת פעולה עם המתחרה**
 12 **ולא תפעל להפסקת פעילותה של המתחרה, פעלה להקטנת נזקיה וחדלה מלשלם את תשלומי דמי**
 13 **השכירות דמי הניהול תוך שהיא מבהירה כי ככל שתתקן ההפרה תשוב הנתבעת לשלם."**
 14 בסעיף 49 בהתנגדות צוין באופן סתמי: **"לסעיף 10 מוכחש, אין כל חוב. התובעת היא שהפרה את**
 15 **ההסכם. הנתבעת פעלה להקטנת נזקיה."**
 16 בסעיף 51 בהתנגדות טוענת ב"כ המבקשת כי לא נותרה בידה כל ברירה אלא לפנות את הנכס והודעה
 17 על כך נמסר לב"כ המשיבה 1 במכתב אשר צורף כנספח א' להתנגדות.
 18 מדובר במכתב מיום 15.5.16 ובו חזרה על טענות המבקשת בעניין הפרת ההבטחה על ידי המשיבה
 19 ודרישה לתשלום החשקעה שהשקיעה בחנות. בסעיף 5 למכתב מודיעה המבקשת כי היא נאלצת לעזוב
 20 את החנות למרות ההשקעה העצומה שהשקיעה בה.
 21 במהלך חקירתה הנגדית של המבקשת עומתה המבקשת עם תכתובת מייל בינה לבין היועצת
 22 המשפטית של המשיבה 1, עו"ד הגר גורן (הוגש וסומן בש/1).
 23 במייל מיום 27.4.15 מציינת המבקשת: **"היי גר, עברתי על ההסכם (שלא לומר בעיון רב),,, ההערות**
 24 **שלי הם..."**.
 25
 26 5. בסיכומיו, טען ב"כ המשיבות, בין השאר, כי יש לדחות את ההתנגדות לביצוע התובענה משום
 27 הוראות ההסכם אשר אינם מאפשרות הסתמכות על הבטחות או התחייבויות בע"פ והן משום שאינן
 28 מאפשרות קיזוז נזקים ככל שאכן היו.
 29 תואיל, המשיך וטען ב"כ המשיבות, המבקשת ותשלם את החוב למשיבות ותתבע אותן בהליך אחר.
 30 לעומתו טענה ב"כ המבקשת בסיכומיה כי המבקשת השקיעה בחנות כ 200,000 ₪ והיא מקזזת את
 31 נזקיה בסך 238,000 ₪.
 32 עוד טענה ב"כ המבקשת כי אין בהסכם השכירות כל סעיף המונע מהמבקשת לטעון כל טענה שהיא.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"ת 16-05-58557 אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ ואח' נ' לוי

תיק חיצוני: 5068700416

1 ב"כ המבקשת סמכה ידיה על טענת המוצג השקרי שהוצג למבקשת טרם החתימה על ההסכם כמעניק
 2 לה זכות קיזוז.
 3 לטענת ב"כ המבקשת לא היתה המבקשת חותמת על הסכם השכירות לו ידעה כי יתאפשר לחנות
 4 אחרת בשטח פי 5 למכור אותם המוצרים הנמכרים בחנותה.
 5 לטענת ב"כ המבקשת חתמו עם החנות המתחרה הסכם לפיו יכול למכור כל מוצר ללא הגבלה.
 6 עוד טענה ב"כ המבקשת כי תכתובת המיילים בין המבקשת ליועצת המשפטית של המשיבה 1 אינו
 7 מו"מ.
 8 בהמשך הפנתה ב"כ המבקשת להוראות סעיפים 12 ו 39 לחוק החוזים ולטענתה הסכם השכירות אינו
 9 תקף מרגע שנעשתה הטעיה, תרמית ומצג כוזב.
 10 לטענת ב"כ המבקשת סעיפי ההסכם אליהם מפנה ב"כ המשיבה הפועלים כמחוסם מפני טענותיה
 11 (סעיפים 34.1 - 34.3 ו- 36 בהסכם) אינם תקפים ובטלים.
 12
 13 **6. דינו והכרעה:**
 14 בית המשפט בשלב זה של ההתנגדות שואל עצמו שאלה אחת בלבד: ככל שהאמור בתצהיר הנתבע
 15 אמת ויציב הוא, האם טענותיו מגלות עילת הגנה כנגד התביעה.
 16 בפנינו מצג עובדתי לגרסת המבקשת אשר יש לקבלו כנכון בשלב זה של הדיון כדלקמן:
 17 בפני המבקשת הוצג מצג על ידי מנכ"ל המשיבה 1 לפיו הובטח לה כי לא תקום חנות שוקולד בקניון
 18 והיא תהיה בלעדית במקום (סעיף 14 לתצהיר).
 19 מנכ"ל המשיבה 1 אמר לה כי תנאי החוזה אינם ניתן לשינוי למעט שאלת השתתפות הקניון במערכת
 20 המיזוג וספרינקלרים ועל כן לא נדונו תנאי החוזה כלל (סעיף 13 לתצהיר).
 21 מצג זה התברר כמצג שווא ונגרמו למבקשת נזקים שעל המשיבות לשפותה בגינם.
 22 יצוין רק כי טענתה של המבקשת כי לא נוהל עימה מו"מ לשינוי תנאי ההסכם התגלתה כבלתי מדויקת
 23 כאשר הוצגה בפניה תכתובת המייל בש/2 לפיו עיינה המבקשת בהסכם השכירות והתבקשה ליתן
 24 הערותיה לאמור בו.
 25 בסעיף 1 בבש/2 אומרת המבקשת: **"הובטח לי שבחגים יום לפני ערב חג ונחג עצמו אקבל 2 שולחנות**
 26 **לדוכן בקומה הראשונה. אשמח שזה יצוין בחוזה."**
 27 סעיפים 2 עד 6 בבש/2 דנים בשינוי מועד התחשבות, כספים, הגשת חשבוניות כנגד שיקים ושינוי
 28 מועד פתיחת החנות.
 29 בסעיף 7 נרשם: **"דמי שכירות ודמי ניהול שמיל (מנכ"ל המשיבה 1 - ו.ש.) אמר בשתי שיחות שלי**
 30 **איתו שאשלם מיום פתיחת החנות ולא מיום מסירת המושכר - אמר מפורשות שאצטרך לשלם רק**
 31 **בגין החשמל"** (בקשה זו אף התקבלה על ידי המשיבה כעולה מתוכן המייל).
 32 לבסוף רושמת המבקשת: **"מקווה שרשמתי הכל או לפחות את כל הדברים המהותיים מבחינתי..."**



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"ת 16-05-58557 אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ ואח' נ' לוי

תיק חיצוני: 5068700416

- 1 עולה מהאמור לעיל כי תנאי הסכם השכירות נדונו ואף שונו כך שההסכם לא היה כל כך סגור כטענת
2 המבקשת ובעניינים מהותיים דווקא. בסעיף 7 ידעה המבקשת לציין היטב את הבטחותיו של מנכ"ל
3 המשיבה 1 בעניין מועד תחילת תשלום דמי השכירות והניהול.
4 מה מנע ממנה לציין הבטחה נוספת בעניין הבלעדיות ככל שהובטחה:
5 טענתה כי לא נוהל עימה מ"מ על תנאי החוזה עומדת בסתירה לאמור בתכתובת המייל עם היועצת
6 המשפטית של המשיבה 1 ולא ברורה לי טענת ב"כ המבקשת בטענתה כי אין באמור במייל ראייה
7 לניהול מ"מ על תנאי החוזה.
8 סעיף 4 בבש/2 אינו מ"מ אלא הודעה על פרטים אותם יש למלא בהסכם אך זהו הסעיף היחיד משבעת
9 סעיפי המייל שאינו בקשה לשינוי תנאי מתנאי ההסכם.
10
11 7. לגופו של הנושא המשפטי: המבקשת מסתמכת בטענותיה על הבטחת הבלעדיות כהתחייבות של
12 המשיבה 1 אשר הופרה לטענתה.
13 כל טענתה מסתמכת על הפרת ההתחייבות ותחילה יש לברר האם מדובר אכן בהתחייבות תקפה ככל
14 שאכן היתה כגורסת המבקשת.
15 סעיף 34.1 בהסכם קובע: "הסכם זה המגבש את כל ההסכמות, ההבנות, ההתניות, ההצהרות,
16 והכוונות שבין הצדדים ובא במקום כל מסמך ו/או טיוטה ו/או מ צג ו/או הבטחה בין בכתב ובין בעל
17 פה אשר נתנו במפורש או במשתמע על ידי מי מהצדדים למשנהו לפני חתימת הסכם זה בנוגע לכל
18 דבר ועניין הקשור בהסכם זה".
19 סעיף 34.2 קובע: "עם חתימתו של הסכם זה המהווה את ההסכם השלם והמחייב בין הצדדים,
20 בטלים ומבוטלים כל חוזה או זיכרון דברים ו/או הסכמה ו/או הצהרה ו/או פרספקט ו/או הבטחה
21 ו/או פרסום ו/או טיוטות קודמות של הסכם זה אשר נעשו, אם נעשו, על ידי המשכירה או נציגיה או
22 מי מטעמה והמשכירה לא תהא מחויבת בגין איזה מאלה".
23 לא רק סעיף 34.1 ו 34.2 בהסכם השכירות משמשים מכשול בפני המבקשת מלהסתמך על תקפותה
24 של ההבטחה אלא שההבטחה אף עומדת בסתירה להוראות סעיף 5.7 להסכם שם נרשם במפורש:
25 "למען הסר ספק מובהר בזאת כי המשכירה ושאיית לאכלס את הקניון בכל תמהיל עסקים כפי
26 שתמצא לנכון ע לפי שיקול דעתה הבלעדי ולשוכרת לא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי המשכירה
27 בקשר לכך. מבלי לגרוע מהאמור, השוכרת מצהירה בזאת, כל לא הובטחה לה כל בלעדיות בפרוייקט
28 ולא הוענקה לעסק השוכרת כל ייחודיות בפרוייקט."
29 לאור האמור בבש/2, המבקשת אינה יכולה אפילו לטעון שלא ראתה ולא קראה את סעיפי ההסכם
30 חברורים ובלתי ניתנים להבנה אחרת מהאמור בהם.
31 דהיינו, אין ולא יכולה להיות למבקשת כל זכות להסתמך על ההבטחה לבלעדיות ולטעון טענה של
32 הפרה כלשהיא של המשיבה 1.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"ת 16-05-58557 אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ ואח' נ' לוי

תיק חיצוני: 5068700416

- 1 אין בין המבקשת למשיבה 1 כל הסכם, בע"פ או בכתב, ובו התחייבות ליתן למבקשת בלעדיות בסוג
2 העסקים שהיא מנהלת בקניון.
- 3 אם אכן קראה המבקשת את ההסכם בעיון כפי שהעידה על כך בתכתובת המייל, כיצד לא ראתה כי
4 האמור בסעיף זה עומד בניגוד זועק להבטחה שניתנה לה; וכיצד בפיה טענה כי הוצג בפניה מצג שווא
5 שלא צריכה היתה לדעת כי אינו בר קיימא מעת חתימתה על הסכם השכירות.
- 6
- 7 8. אם כך מה נותר?
- 8 הוראות סעיפים 12 ו 39 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973 (להלן: "החוק") אליהם מפנה ב"כ
9 המבקשת.
- 10 הוראת סעיף 12 לחוק קובע:
- 11 "א) במשא ומתן לקראת כריתתו של חוזה חייב אדם לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב.
12 ב) צד שלא נהג בדרך מקובלת ולא בתום-לב חייב לצד השני פיצויים בעד הנזק שנגרם לו עקב
13 המשא ומתן או עקב כריתת החוזה, והוראות סעיפים 10, 13 ו-14 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת
14 חוזה), תשל"א-1970, יחולו בשינויים המחייבים".
- 15 סעיף 39 לחוק אינו רלוונטי שכן אין מדובר בביצוע החוזה אלא בהבטחה שנועדה לגרום למבקשת
16 לחתום על הסכם השכירות וזאת במהלך המו"מ לקראת כריתתו של ההסכם.
- 17 אלא שאם דרך סעיף 12(ב) לחוק החוזים צועדת המבקשת, ואינני מביעה דעתי לסיכויי ההצלחה של
18 המבקשת בטענתה זו, הרי שתתקל במחסום הוראות הסיפא בסעיף 31.2 בהסכם בו ויתרה על זכות
19 קיזוז כלשהיא מהתחייבויותיה לתשלום דמי שכירות ודמי ניהול.
- 20 הוראה זו נוסחה באופן שאינו משתמע לשתי פנים: "כמו כן, השוכרת מוותרת בזה על כל זכות לקיזוז
21 או לטענת קיזוז כנגד המשכירה /או חברת הניהול בקשר עם הסכומים המגיעים ממנה למשכירה
22 /או לחברת הניהול על פי הסכם והסכם הניהול."
- 23
- 24 9. עולה מכל האמור לעיל, כי התנגדותה של המבקשת אינה מגלה עילת הגנה הראויה לבידור. טענותיה
25 של המבקשת ממילא נחסמות לדיון בהליך זה בו נתבעים ממנה דמי השכירות ודמי הניהול.
26 יצוין כי לא ברורה טענת המבקשת לפיה חדלה לשלם את התשלומים אותם התחייבה לשלם על פי
27 הסכם השכירות משום הקטנת נזקיה.
- 28 המונח "הקטנת נזקים" הינו מונח משפטי והינה חובה החלה על תובע ונועד להטיב עם הנתבע, דהיינו,
29 התובע נזקיו מהנתבע עליו להקטין את נזקיו על מנת שלא יחשוף את הנתבע לחיובים שניתן היה
30 למונעם מראש.
- 31 המבקשת חדלה מלשלם את דמי השכירות ובכך הפרה את חובתה על פי הסכם השכירות והמשיכה
32 וישבה בחנות מבלי לשלם. בנוהגה זה גרמה למשיבה 1 נזק ותו לא.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"ת 16-05-58557 אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ ואח' נ' לוי

תיק חיצוני: 5068700416

1

2

10. סוף דבר הוא כי ההתנגדות לביצוע התובענה נדחית.

3

אין בכך כדי למנוע מהמבקשת להגיש כל תביעה שתחפוץ כנגד המשיבות בכל עילה שתחפוץ אך בהליך

4

נפרד.

5

המבקשת תשלם למשיבות הוצאות הדיון בסך 2,000 ₪.

6

המשיבות תמשכנה בהליכי הוצאה לפועל בתיק 16-04-506870 כנגד המבקשת כסדרם בחלוף 30 יום

7

ממועד המצאת החלטה זו לידי המבקשת או ב"כ ובהעדר תשלום.

8

9

10

11

12

ניתנה היום, י"ז אלול תשע"ו, 20 ספטמבר 2016, בהעדר הצדדים.

13

14

ורדה שורץ, רשמת בכירה

15