

א. הפתלות העניינים כעולה מתצהירי הנתבעת פלא פלפול:

1. הנתבעת החזיקה בנכס, נשוא הסכם השכירות מאז שנת 1948 ועד לסיום תקופת חוזה השכירות עליו חתמו הצדדים, ומשך כל אותה תקופה, כ – 60 שנים, נהגה בו מנהג בעלים. (להלן: "הנכס" ו/או "המושכר").

ראה נספח א' לתצהירו של נח וכן ע' 11 ש' 1 לעדותו של שוקחה שאמר: "אני כל הזמן ידעתי שמשפחת נוביצקי היא הבעלים של המקום אנו שכנים 60 שנה אולי".

2. טרם כניסתה של התובעת למושכר, הנכס הושכר לחברה אחרת, ומיד עם סיום השכירות הקודמת ביוני 2002, ולבקשת התובעת, נמסר לה המפתח למושכר כשהיא מתחייבת לחתום על חוזה שכירות.

3. הסכם השכירות עם התובעת נחתם רק ביום 31.12.02, לאחר משא ומתן ארוך בו התובעת הייתה מיוצגת ע"י עו"ד דלילה יאור-חורי. (ראה טיוטות חוזים והתכתבויות בין הצדדים כנספחים א' – ד' לתצהירה של עו"ד פלח-לב).

התובעת, אפוא, עשתה שימוש במושכר חצי שנה טרם שהחלה תקופת השכירות הרשמית. בתקופה זו שיפצה התובעת את הנכס לצרכיה, ולעניין זה ראה סעיף 4.2 לחוזה שם נקבע:

"השוכר קיבל אישורו של המשכיר לבצע שינויים במושכר ולמעשה כבר החל בביצועם ביום 01.06.02...."

4. בענייננו, אין מחלוקת, שחוזה השכירות, בין הצדדים, קיים באופן שבו, התובעת השתמשה במושכר משך כל תקופת חלותו של ההסכם, ושילמה בגין אותה שכירות את אותו שכ"ד סמלי שנקבע בין הצדדים ואשר גילם את עלויות השיפוצים, שביצעה לטענתה.

5. כך גם אין מחלוקת שמיד לאחר סיום תקופת שכירות זו, חתמה התובעת על חוזה שכירות חדש עם צים, כך שבפועל, התובעת עדיין שוכרת את המושכר, ולכן טענתה בדבר חיוב התובעת בהוצאות העברת המפעל למבנה אחר, כאמור בחוות דעתו של יועץ המזון, אלי סיגלר, אינן רלוונטיות.

6. תביעה כספית זו הוגשה, לפיצוי התובעת בסכום של 379,000 ₪ (לצורכי אגרה) בשלושה ראשי נזק:

- * פיצוי עקב שיפוץ והשבחת המושכר סך של 530,000 ₪, כמפורט בחוות דעתו של וואל סלאמה.
- * פיצוי עקב הצורך בהעתקת העסק למקום אחר בסך של 563,000 ₪ כמפורט בחוות דעתו של ד"ר אלי סיגלר.
- * פיצוי מוסכם סך של \$5,000 עקב הפרת החוזה.

7. להלן תינתן התייחסות לכל ראש נזק ויובהר מדוע יש לדחות תביעה קנטרנית וטורדנית זו על הסף ואף לחייב בהוצאות לדוגמא.

8. יש לדחות את התביעה גם בנימוק שהתובעת לא פירטה ו/או לא הגדירה בגין מה שילמה אגרה, שהרי שולמה אגרה על כשליש משווי התביעה. האם שילמה רק בגין הפיצוי עקב שיפוץ והשבחה" האם בגין הפיצוי להעברת המושכר? האם בגין הפיצוי המוסכם? ייטען כי יש לזקוף העדר הפירוט לחובתה.

ב. התובעת אינה זכאית לפיצוי נוסף בגין הפקעותיה מאוסכה ולאטח לא לפיצוי עקב הפקעת הפסד:

9. תיאורו של הנכס בכתב התביעה כ"נמצא בשלב התמוטטות", ציורי ביותר, אך אינו נכון לחלוטין. מדובר במבנה קשתות עתיק, ולא הייתה כל מניעה להשכירו לתובעת במצבו דאז, אלא שהתובעת, על דעתה, ביקשה לשפצו ולהסב אותו לצרכיה המיוחדים.

10. הנתבעת מצידה לא התנגדה לשיפוצים, אך ציינה מפורשות בסעיף 3.2 לחוזה השכירות כי:

"השוכר משפץ את המושכר על חשבונו ויתאים אותו לצרכיו ויחלף תקופת השכירות הוא מתחייב להשיב את המושכר במצב תקין, שמיש ונקי, כאשר מנוע הוא מלדרוש החזר השקעותיו בנכס".

"השקעותיו ככל שיהיו, הינן על חשבונו בלבד. האמור בסעיף זה הינו תנאי יסודי"

כמו-כן בסעיף 4.2 לחוזה נקבע:

"השוכר קיבל אישורו של המשכיר לבצע שינויים במושכר ולמעשה כבר החל בביצועם ביום 01.06.02. כל השינויים שביצע יהיו חלק מהמושכר ולשוכר לא תהיה זכות כלשהיא ביחס לאותם שינויים", דהיינו גם וככל שהתובעת השקיעה כספים במושכר, הם מהווים חלק ממנו, והיא מנועה מלטעון לגביהם.

11. בנסיבות אלו ולאור לשונו הברורה והחד משמעית של חוזה השכירות, יש לדחות הטענה לפיצוי עקב שיפוץ המושכר, שהרי התובעת מנועה מלתבוע החזר.

12. הנתבעת תטען כי בחוזה המכר ישנה התייחסות לשיפוצים שבוצעו במושכר, אשר תומחרו וגולמו בדמי השכירות מופחתים בשיעור של \$315, ולכן גם בנימוק זה יש לדחות את הטענה להחזר השקעות.

ראה לעניין זה סעיף 8.2 לחוזה, שזו לשונו:

"היה והשוכר יפונה מהמושכר... טרם תום תקופת השכירות, יחויב המשכיר להשיב לשוכר את השקעותיו במושכר (120,000 ₪), באופן שבו בגין כל חודש שכירות או חלק ממנו יקוזז 2,000 ₪ מגובה הפיצי, כך שבתום תקופת השכירות הפיצוי יהיה "0" ₪".

"היה והשוכר פונה כיוון שהפך סעיף מסעיפי הסכם זה ולא תיקן ת ההפרה תוך 90 יום מיום משלוח התראה על-כך, לא יהיה זכאי לכל פיצוי".

13. לעניין גובה דמי השכירות והגילום ראה סעיף 8 לתצהירו של נח נוביצקי, שלא נסתר שם הוא מציין כי הנתבעת דרשה תשלום של \$2 למ"ר שכירות, אולם שוקחה טען שהוא משקיע בנכס, וכך לאחר דין ודברים, וכדי לגלם את כלל השקעתה של התובעת בנכס הגיעו הצדדים לנוסחא לפיה דמי השכירות יהיו \$315 + מע"מ לחודש, משך 5 שנים, וכך למעשה תפוצה התובעת על מלוא השקעתה בנכס.

14. הסיכום, בין הצדדים היה אפוא, לגבי פיצוי בעלות כוללת של 120,000 ₪ ואם וככל שנעשו השקעות נוספות, הרי שאלו באחריות ובחבות מלאה של התובעת, שהרי הנתבעת לא הייתה מעוניינת בשיפוץ הנכס, ולא הייתה כל מניעה מצידה להמשיך ולהשכירו ללא כל שיפוץ כשם שנעשה שנים רבות בעבר. התובעת היא זו שביקשה לערוך שינויים בנכס, ולהתאימו לצרכיה.

15. הנתבעת תטען כי בנסיבות המפורטות לעיל ולאור קיומו של הסכם מפורש (מסמך בכתב) הקובע מהו גובה הפיצוי המגיע עקב שיפוץ המושכר, אין כל רלוונטיות לחוות דעתו של וואל סלאמה, אך יחד עם זאת ומטעמי זהירות תינתן התייחסות לחוות הדעת ויטען כי חוות דעת זו אינה מבוססת, בין היתר, בנימוקים הבאים:

* חוות הדעת מבוססת על נקודת מוצא מוטעית ואלו דבריו של המומחה בע' 6 ש' 22 לחקירתו: "ההנחה הייתה שמצבו של הנכס דומה למצב של המחסן הגובל, פחות או יותר. ההשקעות הוערכו לפי זה..." הנחה שכאמור אינה נכונה ו/או אינה מבוססת עובדתית ומשפטית, והרי אין חולק שהנתבעת השקיעה מכיסה בהשבת מערכת החשמל של המושכר, והדברים אף מצוינים בסעיף 4.3 לחוזה השכירות. המומחה לא יודע בנדון וראה לעניין זה ע' 7 ש' 7 לחקירתו שם הוא משיב בשלילה לשאלה: "האם אמרה לך התובעת שנושא החשמל הוסדר ע"י הנתבעת".

המומחה תמחר את מערכת החשמל כהשקעה שביצעה התובעת למרות שאין חולק שזו בוצעה ע"י הנתבעת, מה שמעמיד בספק גדול את אמינותה ומהימנותה של חוות דעתו, ומהימנות הפרטים שנמסרו למומחה ע"י התובעת.

* חוות הדעת אינה מבוססת על חשבוניות שהומצאו לה לאחר השיפוץ, וקיים ספק גדול אם השיפוצים בוצעו בפועל ומה עלותם, וייתכן וחלק מה"שיפוצים" במפורטים בחוות הדעת היו

קיימים במושכר, טרם שזה הושכר, ואלו דבריו של המומחה בחקירתו בע' 6 ש' 8: "הוצגו בפני חלק מהקבלות והבנתי ממנו שחלק מהעבודות בוצעו באופן עצמאי ולכן אין קבלות...".

החשבוניות היחידות שהציג השמאי הם אלה שהוגשו במהלך חקירתו ואשר סומנו ת/2 והנה עיון בהן מלמד כי החשבוניות נושאות תאריך של פברואר 2006, דהיינו שנתיים ויותר לאחר ששוקחה העיד שנודע לו אודות פסק הדין לטובת צים (ראה סעיף 26 להלן), ולכן תמוה מדוע המשיך להשקיע במושכר, למרות הכל.

מכל מקום ברור הוא שבמועד זה שוקחה כבר נטל על עצמו את האחריות להמשך השקעותיו, ולכן אינו יכול לתבוע החזרים אלו, וכיוון שאין בחוות הדעת כל הפרדה בין השיפוצים שבוצעו טרם שהתובעת ידעה אודות קיומה של צים, לבין אלו שבוצעו לאחר מכן, הרי שיש לפסול חוות דעת זו, שהינה מגמתית.

16. בהתייחס לתביעה לפיצוי "עקב עלויות העתקת המפעל למקום אחר", המבוסס על חוות דעתו של יועץ המזון אלי סיגלר, ייטען כי חוות דעת זו היפותטית לחלוטין ואינה רלוונטית באשר לא הוכח שהעסק עבר ו/או שהוא צפוי לעבור בעתיד הקרוב, והרי אין מחלוקת שהתובעת ממשיכה לעשות שימוש במושכר, וכי חתמה על הסכם שכירות עם "צים".

17. בית המשפט מופנה לעיין בע' 12 ש' 27 לעדותו של שוקחה, שם הוא מעיד כי "ישנו שינוי ייעוד לאזור. עיריית חיפה נותנת רישיון עסק זמני לשנה או שנתיים, אם צים מתחילה את הבניינים שלהם הסמוכים, אני לא אקבל רישיון עסק, אני אצטרך להחליף את המקום...". דהיינו העתקת המקום אינה קשורה לנתבעת ו/או למחדליה אלא לנושאים תכנוניים, ולכן התובע שחזקה עליו שבדק את המצב התכנוני של הנכס, טרם שהשקיע בו, ידע כבר במועד החתימה שיקבל רק רישיון זמני, ולכן תמוה מדוע השקיע כספים רבים בשיפוצו.

התשובה לכך היא ששוקחה לא השקיע ולו שקל מעבר לסך של 120,000 ₪ אשר גולמו בדמי השכירות הנמוכים אותם שילם, והרי גם לגבי סכום מוסכם זה לא הוצגו חשבוניות, וספק אם סכום זה הושקע בפועל....

6. התקבצו הפעולות את החוליה הפעילה יסודית, כפי בסמך לחתימתו, ולכן מנועים מלפעול לפעולה יסודית של התקבצות:

18. סעיף 3.1 לחוזה השכירות קובע כי השוכר ישלם "\$315 לחודש אשר ישולמו ב - 12 צ'קים דחויים בתחילת כל שנת שכירות...", אלא שלמרות לשונו המפורשת של החוזה - התובעת לא שילמה כל תמורה, ו/או לא מסרה צ'קים דחויים לא בתחילת השנה כמתחייב ע"פ ההסכם וגם לא חודשים רבים לאחר מכן ולמרות פניות חוזרות ונשנות אליה.

19. הצ'ק הראשון שהתקבל מהתובעת היה צ'ק ע"ס 10,035 ש"ח ליום 31.08.03, אשר צורף כמוצג נ/5, דהיינו עיכוב של 8 חודשים, אלא שצ'ק זה חולל ע"י הבנק בטענת "ביטול".

לצ'ק זה צורף מכתב של התובעת, (ראה נספח ב' לכתב ההגנה), כאשר אין במכתב זה כל התייחסות לכך שדמי השכירות אינם משולמים, בגלל "חוסר הוודאות וחוסר הידיעה למי לשלם" לצים או לנתבעת, טענה שכאמור הומצאה ע"י התובעת בדיעבד ולאחר שזו כבר הפרה את החוזה הפרות חוזרות ונשנות, ולאחר שהוגשה כנגד התובעת תביעה לפינוי ולתשלום דמי שכירות.

ההפך הוא הנכון ממכתב זה עולה בברור כי התובעת מכירה בחובתה לשלם דמי שכירות, אלא שמסיבותיה שלה היא בוחרת להשהות ולעכב את התשלומים...

20. ייטען כי התובעת, החליפה את הצ'ק שחולל בצ'קים של בנקים שונים (בינלאומי, מזרחי, דיסקונט) - אשר, אף הם, חוללו. הצ'ק האחרון שנמסר ושחולל היה ליום 28.8.04, כך שבפועל לא שולם לנתבעת ולו שקל כדמי שכירות, למרות התחייבויות מפורשות ולמרות מצגי שווא, שגרמו לנתבעת להשהות תביעתה לפינוי ולתשלום דמי שכירות, שנדונה בפני כבודו בתיק 22450/04. הצ'קים שניתנו לתובעת כחלק מדמי השכירות ואשר הוחלפו וחוללו ע"י הבנק, צורפו כנספחים ב'1' ב'2' לכתב הגנה.

21. דמי השכירות שולמו בפועל, רק לאחר שהנתבעת הגישה תביעה לתשלום וגם אז רק לאחר הגשת בקשות רבות לביזיון הליכים.
22. כאמור לעיל ההפרות נמשכו גם לאחר הגשת התביעה בתיק 22450/04 וגם לאחר שניתנה החלטת כבוד מיום 02.10.05 לפיה "דמי השכירות יופקדו בבית המשפט תוך 90 יום מהיום. הסכום שיופקד יכסה את דמי השכירות עד למועד ההפקדה, בנוסף יפקידו את דמי השכירות המתחייבים לעתיד אף הם בקופת בית המשפט עד להכרעה בתיק העיקרי, וזאת בהתאם למועדים שנקבעו לכך בהסכם השכירות...".
23. הסכום הראשון אותו הפקידה השוכרת בגין דמי שכירות, סך של 41,000 ₪ בלבד, הופקד ביום 10.01.06 (כחלוף 98 ימים), ורק לאחר משלוח מכתבי דרישה לשלם את ההפרש שילמה השוכרת ביום 29.01.06 (כחלוף 118 ימים), סך נוסף של 10,000 ש"ח שגם בו אין בו כדי לכסות את חובה בגין דמי שכירות ליום 01.01.06, כמתחייב מהחלטת בית המשפט.
24. זאת ועוד השוכרת לא הפקידה את דמי השכירות השוטפים בקופת בית משפט, כמתחייב מהחלטה, מה שאילץ את הנתבעת להגיש ביום 04.07.06 בקשה לפי הליכי ביזיון בית משפט (בש"א 11650/06), והנה רק לאחר הגשת הבקשה לביזיון ובעקבותיה הפקידה השוכרת בקופת בית המשפט ביום 05.07.06, דהיינו באיחור של שישה חודשים שלמים, סך של 9,700 ש"ח, שגם הם פחות מדמי שכירות לשישה חודשים.
- ראה כנספח A' החלטת כבודו מיום 11.07.06 שם נקבע "...הואיל ובינתיים שולמו.....יחד עם זאת.....
אביא בחשבון את העובדה שהתשלום דיון נעשה לאחר הגשת הבקשה בפני".
25. מההשתלשלות המפורטת לעיל, שאין מחלוקת לגביה, שהרי המסמכים כולם מופיעים בתיק 22450/04 ונדונו בפני כבודו, ואף אושרו ע"י שוקחה בחקירתו הנגדית בתיק הנוכחי, עולה כי התובעת הפרה את החוזה הפרה יסודית, בסמוך לאחר חתימתו.
26. התובעת, בניסיונותיה לתרץ את אי תשלום דמי השכירות, טענה כי לא שילמה כיוון שלא ידעה למי לשלם, לצים או לנתבעת, אלא שברור שטענה זו שקרית, שהרי התובעת לא שילמה דמי שכירות, חודשים רבים טרם, שלטענתה, נודע לה אודות קיומו של פסק הדין.
- ראה לעניין זה גם עדותו של שוקחה בע' 10 ש' 22 שם הוא מעיד כי דבר קיומו של פסק הדין נודע לו בשנת 2004, "נדמה לי שזה היה בסוף 2004", והרי הסכם השכירות נחתם שנה לפני ובגין שנה זו לא שולמו דמי שכירות, אם כך מדוע התובעת לא שילמה דמי שכירות בשנה הראשונה וטרם שידעה אודות קיומו של פסק הדין.
- זאת ועוד, אין מחלוקת שהתובעת נתנה צ'קים, אשר כולם בוטלו ו/או חוללו ע"י הבנק, ואשר הוחלפו בצ'קים אחרים, ונשאלת השאלה מדוע התובעת מסרה צ'קים והחליפה אותם בכל פעם, אם סברה שדמי השכירות לא מגיעים לנתבעת? התשובה ברורה והיא שלא הייתה לתובעת כל כוונה לשלם דמי שכירות מלכתחילה.
27. התובעת מעולם לא טענה שסיבת אי תשלום הצ'קים היא בגלל שהזכויות שייכות לצים טענה זו הועלתה לראשונה רק בכתב הגנתם בתביעה שהוגשה בת.א 22450/04.
28. לפיכך ייטען כי משהתובעת הפרה את ההסכם כשהיא לא משלמת דמי שכירות, אלא לאחר הגשת תביעה ובקשות לביזיון, ובנסיבות התנהלותה, הרי שיש לראות בה כמי אשר הפרה את החוזה הפרה יסודית וכמי שניתן היה לפנותה מיידית עוד טרם שיחלפו חמש השנים, וזאת ללא כל פיצוי, ולכן מנועה היא מלטעון להפרת חוזה ע"י הנתבעת, ו/או מלדרוש פיצוי כלשהוא, ולבטח יש לה אשם תורם של 100% בהפרה הנתבעת.
- ראה לעניין זה, נוסחו של סעיף 8.2 להסכם השכירות פסקה שנייה שם נקבע "היה והשוכר פונה כיוון שהפר סעיף מסעיפי הסכם זה ולא תיקן את ההפרה תוך 90 ימים מיום משלוח התראה על כך, לא יהיה זכאי לכל פיצוי", והרי חלפו הרבה מעבר ל – 90 ימים והתובעת לא חזרה בה מהפרתה הבוטה את ההסכם, למרות התראות רבות שנשלחו אליה ותביעה שהוגשה, ולכן על פניו היא אינה זכאית לכל פיצוי.
- מבלי לפגוע באמור לעיל ובטענה שהתובעת, שהפרה את החוזה הפרה יסודית, בסמוך לאחת חתימתו, מנועה מלתבוע פיצוי מוסכם עקב הפרה, ו/או יש לה 100% אשם תורם**

בנדון, ייטען כי הנתבעת כלל לא הפרה את החוזה, ולכן גם בנימוק זה יש לדחות התביעה לפיצוי מוסכם.

ג. סעיף 6 לתקנת סעיף 66א(ב) לחוק תוס' אין להן אף אסמך:

29. בחוזה השכירות רשום שנתבעת "חפצה להשכיר את כל זכויותיה במושכר", דהיינו זכויות חזקה ושימוש משנת 1948.

אין בחוזה השכירות כל אזכור לכך שהנתבעת היא הבעלים של הנכס, והרי התובעת הייתה מיוצגת ע"י עורכת הדין חלילה חורי, אשר בדקה את החוזה והבינה היטב את משמעותו. דבר לא הוסתר ממנה, ולכן טענות התובעת בדבר הטעייה, צריכות להיות מופנות לעו"ד חורי שלא הבהירה לתובעת את פישורו של ההסכם עליו היא חותמת.

30. עדי ההגנה הצהירו כי מעולם לא אמרו לנתבעת ו/או למנהלה, שהנתבעת היא הבעלים של המושכר. ההפך הוא הנכון, הנתבעת, בתום ליבה, יידעה את התובעת בדבר סכסוך שהיה תלוי ועומד עם הכרמליתים והסיכון שבפינוי המושכר עקב כך (סעיף 2.3 פסקה שלישית להסכם השכירות), מה שמחזק הטענה שלא הוסתר דבר. לא הייתה כל כוונה ליצור מצג שהכל מושלם.

31. דבר קיומו של פסק הדין מול צים, לא היה ידוע לנתבעת במועד החתימה על הסכם השכירות, וכל שהיה ידוע לה באותו מועד זה שהיא מחזיקה בנכס מאז שנת 1948, משלמת בגינו ארנונה, והכל ללא עוררין, והרי אין מחלוקת ו/או לא הוכח שצים פנתה לנתבעת ובקשה ממנה לפנות את המושכר.

32. זאת ועוד מעיון בפסק הדין למדים כי לאחר שמר פסח נוביצקי נפטר, ומסיבה תמוהה, החליטה החברה לוותר על זכויותיה בנכס ולכן ניתן פסק דין מכוחו הזכויות שייכות לצים. בפסק הדין שבנדון נכתב מפורשות "היום הודיע גם ב"כ הנתבע כי ליורשי... שנפטר בינתיים, אין יותר ענין בתביעה והוחלט על מחיקת הנתבע...".

33. הנתבעת תטען כי עם היוודע דבר קיומו של פסק הדין, ולמרות נסיבות נתינתו, היא קיבלה אותו כעובדה מוגמרת וניהלה דין ודברים עם צים בסופו הגיעה להסדר שקיבל תוקף של פסק דין בבית משפט נכבד זה.

34. אין זה המקום להיכנס לפרטי המשא ומתן בין צים לנתבעת, אולם מנוסחו של הסכם הפרשה ניתן ללמוד על תום ליבה ועל מעמדה של הנתבעת בנכס, ולא בכדי צים אפשרה לחוזה השכירות להמשיך ולהתקיים ואפשרה לנתבעת להיכנס בנעליה לצורכי גביית שכר דירה מהתובעת ופינוייה מהנכס.

ה. הנתבעת לא מכרה את הנכס:

35. הנתבעת לא מכרה את הנכס לצים, אלא קיבלה על עצמה את פסק הדין משנת 1986, שדבר קיומו לא היה ידוע לה.

הליך זה נכפה על הנתבעת בעקבות טען הביניים שהגישה התובעת/

36. משמעותו של סעיף 2.3 לחוזה היא שאם בסופו של יום הנכס יירשם על שם הנתבעת, ואם תחליט למכור אותו, אזי לתובעת תהיה זכות ראשונים לרכוש אותו וכך נכתב: "המשכיר מתחייב לא למכור את המושכר לפני שהציעו לשוכר...". אין כאן כל התחייבות למכור בפועל, והרי ממילא התחייבות זו תקפה רק לתקופת החוזה.

37. טענתה המרכזית של הנתבעת, לפיה, "הנתבעת לא הייתה מתקשרת בחוזה אילולא הבטחתה של הנתבעת להקנות זכות קדימה כמתחייב ע"פ סעיף 2.3 לחוזה" (סעיף 26 לסיכומי התובעת) – נוגדת את התנהלות הנתבעת ואת ההסכמים עליהם חתמה ואין ספק שטענה זו "נולדה" לצורך הליכים אלו בניסיון להתעשר על חשבון הנתבעת, והכל בנימוקים הבאים, שדי לעיין בהם כדי להבין שיש לדחות תביעה זו על הסף:

♦ התובעת קיבלה חזקה במושכר והחלה בשיפוצו, חצי שנה טרם שחתמה על הסכם השכירות עליו היא מבססת טענתה זו, דהיינו חצי שנה שידעה אודות קיומו של סעיף 2.3 כחלק מההסכם, שהרי סעיף זה לא הופיע בטיוטה המקורית.

♦ חוזה השכירות היה לתקופה קצובה של חמש שנים שנוצלה עד תומה, כשאין בחוזה כל התחייבות להאריך תוקפו של הסכם זה, מה שמחזק הטענה שהתובעת ידעה שייתכן והיא תפונה מהמושכר בתום התקופה ללא קבלת פיצוי.

♦ אין בחוזה כל התחייבות למכור את המושכר לתובעת, כל שיש זה אמירה כללית לגבי זכות ראשונים, ולכן לא ברור על מה הסתמכה התובעת, ומדוע השקיעה בנכס, שהרי בחלוף 5 שנים היה ניתן לפנותה.

♦ בסעיף 2.3 פסקה אחרונה להסכם, מיודעת התובעת בדבר קיומם של הליכים משפטיים מול הכרמליתים, שייתכן ויובילו לפינוי המושכר, והנה למרות סנקציית הפינוי, שכרה התובעת את הנכס, והשקיעה בו כספים בכפוף למנגנון הפיצוי הקבוע בסעיף 8.2 להסכם. התובעת אפוא נטלה על עצמה סיכון מודע שתפונה למרות השקעתה וללא פיצוי, ולכן תמוהה הגשתה של תביעה קנטרנית וטורדנית זו.

דווקא הוספתו של הסעיף בעניין הכרמליתים מלמד על השקיפות המלאה של התובעת, שלא הסתירה דבר. להפך התחייבה לפצות את התובעת אם זו תפונה בפועל.

38. מהאמור לעיל עולה אפוא בברור שטענה זו, שהיא הטענה המרכזית בתצהירו של שוקחה ובסיכומיו, הוכחה כלא רלוונטית ו/או כלא נכונה, ויש בה כדי ללמד על אמינותו ומהימנותו של העד שלא בוחל בשום אמצעי כדי להתעשר על חשבון הנתבעת.

39. ניתן ללמוד על אמינותו ומהימנותו של עד התביעה, מר שוקחה וסים, גם מעיון בעמוד 3 לתצהירו, בראש הדף, שם הוא מצהיר כי "באותה פגישה (במועד החתימה על הסכם השכירות) לצורכי משא ומתן.....העלטה עו"ד פלאח את נושא האופציה..וזאת כבטוחה..", והנה עיון במכתבה של עו"ד חורי מיום 30.9.02 (כשלושה חודשים לפני החתימה על ההסכם), ואשר צורף כנספח ב' לתצהירה של עו"ד פלח-לב, מלמד כי עו"ד חורי דרשה זאת כבר אז, דהיינו קיימת סתירה ברורה בין התצהיר למסמכים הכתובים (ראה סעיף 2 למכתב).

40. לסיכום נושא זה ייטען כי אין לראות בנתבעת כמי אשר הפרה את החוזה, אך גם אם ייקבע כי יש באמור לעיל משום הפרה, מבוקש לקבוע כי ההפרה אינה יסודית ו/או כי התובעת אינה זכאית לפיצוי ולאכיפתו של סעיף הפיצוי שהרי אכיפת הפיצוי אינה צודקת בנסיבות העניין וזאת בהתאם לסעיף 3(4) לחוק החוזים תרופות.

1. מטעמי רמשה פתלם:

41. התובעת אינה קיימת עוד בשמה המופיע בכתב התביעה. שמה שונה ביום 25.7.04, ועוד טרם הגשת התביעה לגרנטרייל בע"מ, ותמוה מדוע נתון זה לא הובא לידיעת בית המשפט.

42. דו"ח רשם החברות הוגש במהלך חקירתו של שוקחה וסומן נ/1, וממנו עולה גם כי "החברה אינה פעילה ולכן אינה זקוקה לאשראי מסחרי", וכן כי שוקחה וסים הפסיק להיות בעל מניות ודירקטור בחברה ובמקומו נכנס כבעל מניות וכדירקטור יחיד, אזהר ירדני בשם "אבו סמרה טלאל", ששמו לא הוזכר ע"י התובעת.

מצב דברים זה מעלה תהיות לגבי מעמדה ויריבותה של התובעת, בהליכים אלו.

2. סיכום:

43. לאור כל האמור לעיל מבוקש בזאת מבית המשפט הנכבד להורות על דחיית התביעה ועל חיוב התובעת בהוצאות הליכים אלו.

לחילופין, מבוקש לקזז מכל סכום שייפסק את הפיצוי המוסכם אותו חבה התובעת עקב הפרתה הבוטה את ההסכם, בין אם הפרתה עת לא שילמה דמי שכירות במועד הקבוע בהסכם ובין אם הפרתה את סעיף 3.2 שהוא סעיף יסודי הקובע כי השוכר "מנוע מלדרוש החזר השקעותיו בנכס", והרי תביעה זו אינה אלא דרישה בניגוד לשון ההסכם.

ת.א 17269/07

בבית משפט שלום בחיפה
בפני כבוד השופט טובי אמיר

בעניין :

פרנסיס שוקחה ובניו (2001) בע"מ ח.פ 51-3118984
ע"י עו"ד ש. חסנין
רחוב הבנקים 2 חיפה

התובעת

- נגד -

פסח נוביצקי בע"מ ח.פ 51-035407-9
ע"י ב"כ עוה"ד מאיר הפלר ו/או מירב פלח-לב
עצמאות 57 חיפה
פקס : 04-8538003 טל : 04-8521343

הנתבעת

הודעה על הגשת סיכומי הנתבעת

מוגשים בזאת סיכומי הנתבעת, על גבי 6 עמודים, כשם שקבע כבודו בהחלטתו מיום 8.2.2010