



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27895-03-19 רנה רשת בתי קפה בע"מ ואח' נ' מליסרון בע"מ

לפני כבוד השופט נפתלי שילה

רנה רשת בתי קפה בע"מ
ע"י עו"ד רונן יאיר

התובעת

נגד

מליסרון בע"מ
ע"י עו"ד ברוריה לקנר

הנתבעת

פסק דין

1
2 האם הנתבעת חייבת לתובעת פיצוי בסך של מעל 2.6 מיליון ₪, מאחר שאפשרה למסעדה הסמוכה
3 למסעדה שהתובעת הפעילה בשדרה פתוחה בקניון, להציב קירוי עונתי במשך כל ימות השנה
4 ועקב כך נגרמו הפסדים לתובעת?
5

א. רקע עובדתי

6
7
8 1. התובעת (להלן גם: רנה) שבשליטת מר גולן בן עטיה (להלן: גולן) היא רשת שהפעילה כמה
9 בתי קפה בצפון הארץ. ביום 26.4.15 חתמה רנה עם הנתבעת (להלן גם: החברה) על הסכם
10 לשכירת נכס בקניון הקריון בקרית ביאליק (להלן: הקניון) שבבעלות החברה, לצורך
11 הפעלת מסעדה חלבית (להלן: ההסכם).
12

13 2. הנכס שהושכר נמצא בשדרה פתוחה המובילה לקניון, הוא בגודל 276 מ"ר (להלן: המושכר)
14 והחברה הסכימה שרנה תציב שולחנות וכיסאות ברחבה שבחזית המושכר בשטח של 74
15 מ"ר, ללא תשלום נוסף (להלן: הרחבה). תקופת השכירות עמדה על 120 חודשים ואולם
16 רנה זכאית לסיים את תקופת השכירות לאחר 36 חודשים ולאחר 72 חודשים, בכפוף למתן
17 הודעה מראש. הוסכם שדמי השכירות יעמדו על 8% מהמחזור ואולם לא פחות מ- 170 ₪
18 למ"ר לחודש ב- 36 החודשים הראשונים ומהחודש ה- 37 ואילך, דמי השכירות החודשיים
19 המינימליים יעמדו על 187 ₪ למ"ר.
20

21 3. רנה טוענת שהיא השקיעה בהקמת הסניף בקניון (להלן: הסניף או המסעדה) כ- 1.3 מיליון
22 ₪ והמסעדה החלה לפעול בחודש פברואר 2016. לדבריה, היא ציפתה להגיע למחזור של
23 500,000 ₪ לחודש ולהחזיר את השקעתה בתוך שלוש עד ארבע שנים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27895-03-19 רנה רשת בתי קפה בע"מ ואח' נ' מליסרון בע"מ

- 1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
4. בחודש אוקטובר 2016 התירה החברה למסעדת "מינה טומיי" הצמודה לנכס (להלן גם: **המסעדה השכנה**) לסגור את הרחבה הלא מקורה בחזית המסעדה שהיא הפעילה, בקירוי עונתי למשך כל השנה (להלן: **הקירוי**). התובעת טוענת שהקירוי אמור היה להיות רק בחודשי החורף ולכן הוא נקרא "עונתי" והיה על החברה לדאוג לפירוק הקירוי בתום החורף. לטענתה, היא פנתה לחברה וטענה שהקירוי מסתיר ממנה לקוחות פוטנציאלים, ובנוסף, גורם למסעדה נזק רב, היות שאנשים לא רוצים לשבת במקום שבו הם מוסתרים ע"י הקירוי. ברם, החברה לא פעלה להסרת הקירוי ורק הציעה לרנה לקרות אף היא את הרחבה שלפני המושכר.
5. התובעת ביקשה מהנתבעת הנחה בתשלום שכר הדירה וביום 30.3.17 חתמו הצדדים על תוספת להסכם השכירות (להלן: **התוספת**) שבמסגרתה קיבלה רנה הנחה של 10% בשכר הדירה לתקופה של שלושה חודשים, עד ליום 30.6.17.
6. ביום 6.6.17 שלח ב"כ רנה מכתב לחברה שבה טען שרנה ניזוקה מכך שסגירת החורף של המסעדה השכנה נותרה בעינה גם בימי הקיץ והסגירה "מסתירה לקוחות פוטנציאלים את הגישה לבית הקפה ומטשטשת עצם קיומו לבאים מהחנייה העליונה ומשער 1 ואם לא די בזאת, הרי שציבור לקוחותיה של מרשתי אשר בחר לשבת בחוץ ניזוק ונפגע מחסימת אוויר פתוח ושדה הראייה אשר ברי לכל כי לקוחות אשר מגיעים למתחמים מעין זה, אוהבים וחפצים לראות ולהיראות... עת כריתת ההסכם ובחינת כדאיות העסקה לא הוצגו למרשתי כי "סגירות חורף" מעין אלו יישארו גם בקיץ אלא יפורקו מעונה לעונה".
- ב"כ רנה דרש שהחברה תורה למסעדה השכנה להסיר את הקירוי בתוך 7 ימים ולשים קץ לנזקים שנגרמים לה.
7. ביום 11.7.17 שלח ב"כ רנה מכתב נוסף לחברה שבו נטען שלמרות הבטחת החברה לטפל בהסרת הקירוי, לא נעשה דבר. במכתב נטען שהקירוי גורם לרנה נזקים עצומים הבאים לידי ביטוי "בפערים משמעותיים במחזור העסקי בהשוואה לאשתקד" וכי רנה "תעמוד על מלוא נזקה".
8. ביום 20.8.17 שלח ב"כ החברה מכתב תשובה שבו טען שיש לדחות את טענות רנה וצוין שגם לרנה ניתנה אפשרות לבצע קירוי עונתי ולא ברור על מה היא מלינה ומדוע שוכר אחר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27895-03-19 רנה רשת בתי קפה בע"מ ואח' נ' מליסרון בע"מ

- 1 לא רשאי להקים קירוי. במכתב צוין שניתן היתר בנייה לביצוע סגירות עונתיות והעסקים
- 2 פועלים בהתאם להיתר.
- 3
- 4 9. ביום 26.8.17 השיב ב"כ רנה וטען שוב שהקירוי מסב לה נזקים כספיים רבים ומדובר
- 5 בהיתר לקירוי עונתי ולא לקירוי שעומד במשך כל ימות השנה. ביום 5.9.17 השיב ב"כ
- 6 החברה שלא הופרה כל התחייבות של החברה, הקירוי העונתי נבנה כדין על פי היתר בנייה
- 7 וגם רנה יכולה לבצע קירוי.
- 8
- 9 10. ביום 21.1.18 שלחה התובעת באמצעות גולן מכתב בדוא"ל לגבי קרן פריד גיל סמנכ"לית
- 10 הקניון (להלן: ההודעה) שבו נאמר כי:
- 11
- 12 "בהמשך לשיחתנו ולאחר שעדכנת אותי שלא תהיה הנחה בחידוש האופציה, ויתרה מכך,
- 13 השכירות תעלה ה-10% בתקופת האופציה הנוספת ולאחר שלא נעשה שום שיפור מצידכם
- 14 לעלות את העבודה במדרחוב החדש וכל טענה מצד השוכרים במדרחוב לא נפתרה והמצב
- 15 הולך ומחמיר ואין שום שיתוף פעולה מצדכם, אבקש לסיים את החוזה ולא לחדש את
- 16 תקופת האופציה אלא אם כן תהיה הנחה בתקופת האופציה כדי שבאמת נוכל להמשיך
- 17 להיות שוכרים בנכס ולעשות כל שביכולתנו כדי להעלות את העבודה גם מצדי וגם מצד
- 18 מליסרון".
- 19
- 20 11. התובעת סגרה את המסעדה במושכר בחודש יולי 2018 לאחר ששילמה את מלוא שכר
- 21 הדירה שעליה לשלם לחברה והחברה השיבה לה את הערבות הבנקאית שהיא הפקידה
- 22 להבטחת התחייבותיה על פי ההסכם.
- 23
- 24 ב. תמצית טענות התובעת
- 25
- 26 1. כתוצאה מהקירוי העונתי שהפך לקבוע במסעדה השכנה, היקף הלקוחות שיושבים ברחבה
- 27 שמהווה מרכיב משמעותי בפעילות המסעדה, ירד מאוד. זאת, מאחר שהקירוי תחס את
- 28 המסעדה כמובלעת ללא גישה וללא קשר עין עם העוברים והשבים וכתוצאה מכך לא ניתן
- 29 היה ליהנות מהרחבה. הקירוי של המסעדה הסמוכה "חסם הן את האוויר הפתוח
- 30 לסועדים, הן את שדה הראייה שלהן והן את הצורך של אותם סועדים להיראות אל מול
- 31 העוברים והשבים במתחם ולמעשה פגע בבסיסו ותכליתו של בית הקפה".
- 32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27895-03-19 רנה רשת בתי קפה בע"מ ואח' נ' מליסרון בע"מ

2. 1 סירובה של הנתבעת לגרום להסרת הקירוי בסוף עונת החורף, מנע מרנה להגדיל את
2 מחזורי המכירות שלה בהתאם לתחזיותיה ולכן היא נאלצה לסגור את המסעדה לאחר
3 שלוש שנים בלבד, להפסיד את השקעותיה והיא נותרה עם חובות כבדים.
4
3. 5 במועד החתימה על ההסכם, התובעת לא ידעה כי ככל שתתאפשר למסעדה השכנה סגירה
6 עונתית, היא תישאר על כנה למשך כל חודשי השנה, מה שיוביל לפגיעה כה קשה בהיקף
7 הכנסותיה ותחזיותיה של רנה לגידול כספי הפדיון. הסגירה העונתית שהפכה לקבועה
8 גרמה לכך שסניף זה איבד את עיקר תכליתו ומהותו, שעה שמיקומו והנראות שלו "היא
9 אבן דרך משמעותית בעסק מתחום המסעדות ובתי הקפה". התובעת לא היתה מקימה
10 את הסניף במושכר אם הייתה יודעת שהנתבעת עתידה לאפשר למסעדה השכנה לסגור את
11 הרחבה החיצונית שלה בקירוי קבוע ובכך למעשה "לקבור" את התובעת "תרתי משמע".
12
4. 13 הנתבעת הטעתה אותה, שעה שהיא הסתירה ממנה במועד חתימת ההסכם שהיא עתידה
14 לאפשר למסעדה השכנה לבצע קירוי עונתי קבוע "ובכך למעשה לקבור את התובעת תרתי
15 משמע". הנתבעת הסתירה פרט משמעותי זה ממנה ואף התברר לה שהקירוי העונתי
16 שביצעה המסעדה השכנה נעשה ללא היתר בנייה כדין ובמועד שהוא הוקם טרם ניתן היתר
17 בנייה. הקירוי העונתי שביצעה המסעדה השכנה "הכניס אותה למובלעת אשר חסמה
18 משמעותית את הנראות שלה מהעוברים ושבים... ולמעשה פגעה בקונספט שלה" (סעיף 6
19 לסיכומים).
20
5. 21 התובעת לא היתה מעיזה לחתום על ההסכם ובטח שלא להשקיע בסניף מיליוני ₪ לצורך
22 הקמתו ותפעולו, אם אותה סגירה עונתית קבועה היתה קיימת ולא נאמר לה ולו ברמז כי
23 המסעדה השכנה יכולה לבצע סגירה עונתית קבועה. העובדה שבהסכם היו סעיפים רבים
24 חד צדדים שאפשרו לנתבעת לבצע פעולות בנייה בקניון אינה מקנה לה "את הזכות להטעות
25 את התובעת ולהימנע מלציין בפנייה מפורשות פרט כה מהותי כגון זה ... ואשר בינו לבין
26 הסגירה קשר סיבתי מובהק" (סעיף 12 לסיכומים). גם המומחה מטעם הנתבעת הודה
27 שהקירוי העונתי "הסתיר משני הכיוונים" (עמ' 48 שורה 3) וכך הסניף איבד את עיקר
28 תכליתו ומהותו. התובעת גם לא יכולה היתה להתנגד למתן היתר הבנייה לקירוי, מאחר
29 שאין לה זכות קניינית במקרקעין (סעיף 23 לסיכומים התשובה).
30
6. 31 הנתבעת ניהלה עם התובעת מו"מ בחוסר תום לב המזכה אותה בפיצויים בגין הפרת
32 חובתה בהתאם לסעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973 (להלן: חוק החוזים)
33 כשהיא הסתירה עובדות מהותיות בחוסר תום לב. בנוסף, הנתבעת הטעתה את התובעת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27895-03-19 רנה רשת בתי קפה בע"מ ואח' נ' מליסרון בע"מ

- 1 במועד החתימה על ההסכם, הטעייה ברורה שהביאה לקריסת הסניף ולהפסדים
2 משמעותיים וזאת במשמעות סעיפים 14 ו- 15 לחוק החוזים. התובעת נאלצה למכור את
3 הציוד בסניף בסכום זעום של 60,000 ₪ ואם הסניף היה ממשיך לפעול בהתאם לתחזיות
4 לתקופה של עשר שנים, היה ניתן למכור את הזיכיון, התכולה והמוניטין שלו בסוף אותה
5 תקופה בסך של כ- 800,000 ₪.
6
- 7 בהתאם לסעיף 10 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א – 1971 התובעת זכאית
8 לפיצויים בגין הנזק שנגרם לה. התובעת צירפה לתביעתה חוות דעת מטעם מומחה מטעמה
9 שאמד את הנזק שנגרם לה בסך של 1,760,000 ₪. התובעת פעלה להקטנת הנזק ובחרה
10 לסגור את המסעדה על מנת למנוע נזקים נוספים. לאחר שהיא השקיעה כ- 1.3 מיליון ₪
11 בתוספת מע"מ היא נאלצה למכור את הציוד בסניף בסכום זעום של 60,000 ₪.
12
- 13 בנוסף, נגרם לה נזק עקב הוצאות פרסום ושכירת משרד יחסי ציבור שהיא נאלצה לשלם
14 עבורו, עקב אי פירוק הקירווי ועל מנת לשפר את התדמית השלילית שנגרמה לסניף בשל
15 אותה סגירה עונתית ולצורך כך היא שילמה כ- 50,000 ₪. כמו כן, עקב סגירת המסעדה,
16 נגרם לה נזק תדמיתי קשה לרבות מול משקיעים ויזמים פוטנציאלים וזאת בסכום של
17 800,000 ₪ לפחות. חוות הדעת שהוגשה מטעמה הוכיחה שקיים קשר סיבתי בין הקירווי
18 העונתי הקבוע שהקימה המסעדה השכנה לבין מלוא הנזקים שפורטו בחוות הדעת.
19
- 20 לפיכך, התובעת עתרה שהנתבעת תפצה אותה בסכום כולל של 2,610,000 ₪ בגין הנזקים
21 שנגרמו לה כתוצאה ממעשיה ומחדליה של הנתבעת.
22
- 23 **ג. תמצית טענות הנתבעת**
24
- 25 1. התביעה כולה חסרת בסיס ומהווה ניסיון נואל לעשות עושר שלא על פי זכות שבדין.
26 התובעת הסתירה את העובדה שהיא הייתה מעוניינת להמשיך לשכור את הנכס לתקופה
27 נוספת מעבר לשלוש שנים למרות הקירווי והיא התנתה זאת בקבלת הנחה בדמי השכירות
28 כמפורט בהודעה. רק משהיא נענתה בשלילה לבקשת ההנחה, היא הודיעה על רצונה לסיים
29 את השכירות. אף בהודעה, לא הוזכר כלל עניין הקירווי כסיבה לסיום השכירות. דהיינו,
30 רנה עצמה "כלל לא קשרה, בזמן אמת, בין הקירווי לבין רצונה לעזוב את המושכר". גולן
31 אישר בעדותו שאם הנתבעת היתה מעניקה לרנה הנחה של 20% בדמי השכירות היא היתה
32 נשארת במושכר על אף הקירווי לתקופה נוספת. מההודעה עולה שהסיבה לפינוייה את



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27895-03-19 רנה רשת בתי קפה בע"מ ואח' נ' מליסרון בע"מ

- 1 המושכר נבעה מתנועת לקוחות דלילה, היעדר פעולות שיווקיות מטעם הנתבעת ואי קבלת
2 הנחה בדמי השכירות. נושא הקירו כלל לא הוזכר בהודעה.
3
- 4 הרחבה אינה חלק מהשטח המושכר ולא שולמו עבורו תשלומים כלשהם כגון דמי שכירות,
5 דמי ניהול וכו'. בהסכם נקבע גם, שתנאי השימוש ברחבה ייקבעו על ידי הנתבעת ועל ידי
6 חברת הניהול בלבד. רנה הסכימה מראש לכל פעולה שתיעשה ע"י הנתבעת או צד שלישי
7 בכל הקשור לשימוש במתחם שאינו חלק מהנכס והיא התחייבה שלא להתנגד לכל פעולה
8 מסוג זה (סעיף 31.1 להסכם השכירות). הנתבעת הציעה לרנה כמה פעמים לקרות את
9 הרחבה, דבר שעשוי היה להביא להגדלת הפדיון שלה ואולם היא בחרה שלא לעשות זאת.
10
- 11 ככל שנתבעת היו טענות כנגד הקירו, היה עליה לפנות לבעלי המסעדה השכנה או לרשויות
12 התכנון והפיקוח והיא נמנעה מכך. ההיתר לקירו ניתן למשך שלוש שנים ולא נאמר בו
13 שהוא לעונת החורף בלבד. כמו כן, המושכר ממוקם כעסק ראשון בשורת המסעדות בחלק
14 המערבי של המדרחוב וכל מי שמגיע מכיוון מערב רואה את המסעדה באופן "מלא ושלם".
15 המיקום של המושכר בולט לעין ולמי שיושב ברחבה יש קשר עין עם החולפים בשדרה.
16 לאחר עזיבתה של רנה את המושכר, הוא הושכר ללא קושי לצורך הפעלת מסעדה של שף
17 ידוע ובעל שם שבחר למקם שם את מסעדתו.
18
- 19 התובעת הסתירה בתביעתה את העובדה שלאחר החתימה על ההסכם היא ביקשה הנחה
20 והנתבעת נענתה לבקשתה והעניקה לה הנחה זמנית בדמי השכירות כפי שנקבע בתוספת.
21 במועד שבו נחתמה התוספת, הקירו של המסעדה השכנה היה כבר קיים ולמרות זאת,
22 התובעת לא ביקשה להתייחס לנושא זה בשום צורה במסגרת התוספת. מכאן, שהתובעת
23 הביעה את רצונה המפורש להמשיך בשכירות על אף הקירו ומכאן שהוא לא הפריע
24 לעסקיה.
25
- 26 התובעת נכשלה בתחום המסעדות ללא קשר לבעיית הקירו וזמן קצר לאחר שנסגרה
27 המסעדה בקניון, נסגרה גם מסעדה שהתובעת הפעילה בקריית מוצקין. ענף המסעדות
28 הוא ענף מסוכן ש"מרווחים בו בכפיות ומפסידים בדליים" וטענת הקירו מהווה תירוץ
29 כוזב וכבוש שנולד בדיעבד בניסיון למצוא "כיס עמוק" להיפרע ממנו את ההפסדים שנבעו
30 אך ורק מכישלון עסקי של התובעת.
31
- 32 הנתבעת פעלה לקבל היתר בנייה לצורך הקמת קרויים עונתיים לכל בעלי המסעדות
33 במדרחוב ואף התובעת יכלה לבצע קירו. ההיתר ניתן לתקופה של שלוש שנים והוא לא



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 19-03-27895 רנה רשת בתי קפה בע"מ ואח' נ' מליסרון בע"מ

- 1 מגביל את הסגירה העונתית לתקופה מסוימת בשנה אלא רק מציין את מועד תחילתו
- 2 ופקיעתו של ההיתר. הקירו נועד הן להגנה מפני קור וגשם והן להגנה מחום, לחות ושמש.
- 3
- 4 7. טענה בדבר גידול בצפי מחזור המכירות של רנה היא ספקולטיבית לחלוטין ובבחינת
- 5 "מגדלים פורחים באוויר" שאין לה כל אחיזה במציאות. התובעת החליטה לנצל את
- 6 האפשרות לקצר את תקופת השכירות ואין לנתבעת כל אחריות להפסדים שנגרמו כתוצאה
- 7 מכך, ככל שנגרמו. רנה צפתה מראש אפשרות שתבחר לממש את זכותה לפנות את המושכר
- 8 כעבור שלוש שנים ואפשרות זו הוספה להסכם על פי בקשתה. התובעת בחרה לממש
- 9 אפשרות זו על פי בחירתה ומשיקוליה. יחסי השכירות הסתיימו ברוח טובה ועם עזיבתה
- 10 של רנה היא לא טענה דבר ביחס להפסדים כתוצאה מקירו המסעדה השכנה. בנוסף,
- 11 התובעת לא הצביעה על הוראה כלשהי בהסכם שהנתבעת הפרה כביכול. התובעת יוצגה
- 12 ע"י עו"ד במו"מ לכריתת ההסכם והיא לא ביקשה להוסיף דבר בכל הנוגע לקירו המסעדה
- 13 השכנה. היא גם לא הוכיחה קיומו של קשר סיבתי בין הקירו לבין הפסדיה.
- 14
- 15 8. התובעת לא הוכיחה שהנתבעת הטעתה אותה או פעלה בחוסר תום לב. אדרבא, התובעת
- 16 אישרה שבהסכם נקבע במפורש שזכותה של הנתבעת לבצע פעולות בינוי, קל וחומר קירו,
- 17 בשטח שמחוץ למושכר.
- 18
- 19 9. אין שום קשר בין הקירו לבין הפסדיה של התובעת. היא גם לא הוכיחה שום פגיעה
- 20 במוניטין הרשת. הוכח שמתוך שישה סניפים נסגרו ארבעה. התובעת היא רשת כושלת
- 21 והפסדית ואין כל קשר סיבתי בין התנהלות הנתבעת לבין הפסדי התובעת. מכל הסיבות
- 22 הנ"ל יש לדחות את התביעה.
- 23
- 24 **ד. דיון והכרעה**
- 25
- 26 1. השאלה הראשונה שיש להכריע בה היא האם חלה על הנתבעת חובה למנוע הקמת קירו
- 27 במסעדה השכנה?
- 28
- 29 2. סעיף 31.2 להסכם קובע שהמשכיר (הנתבעת) רשאי לבצע תוספות או שיפוצים בקניון
- 30 לרבות תוספות בשטחים ציבוריים וכן שינויים "בפתחים ובמעברים וכל שינוי אחר
- 31 בקניון... לפי שיקול דעתו הבלעדי. השוכר מתחייב שלא להפריע ולא להתנגד לכל שינוי
- 32 או תוספת כאמור מכל סיבה שהיא..."
- 33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27895-03-19 רנה רשת בתי קפה בע"מ ואח' נ' מליסרון בע"מ

- 1 בסעיף 31.4 להסכם נקבע כי השוכר מתחייב "לא להתערב, או להפריע בכל דרך שהיא
2 ביחס לבנייה כאמור ולא להעלות כל טענה ו/או תביעה כנגד המשכיר... בכפוף לכך כי
3 דרכי הגישה למושכר לא ייפגעו באופן מהותי".
4
- 5 הוראות דומות קבועות גם בסעיף 12.10 להסכם ובסעיף 3.2.5 להסכם הניהול (נספח ד'
6 להסכם) שבו הוסכם שהמשכיר יוכל גם להפוך שטחים ציבוריים פתוחים לשימוש בלעדי
7 של משתמשים אחרים והשוכר מתחייב לא להתנגד לכך.
8
- 9 3. מכאן, שהנתבעת יכולה היתה לפעול להוצאת היתרי בנייה לקירוי עונתי והתובעת ידעה על
10 כך מראש והסכימה לכך. הדברים קל וחומר: אם רשאית הנתבעת לבצע תוספת בנייה בכל
11 חלק מהקניון שאינו חלק מהמושכר, קל וחומר שהיא רשאית להרשות לשוכרים אחרים
12 לבצע קירוי עונתי שהוא זמני. גולן אף אישר בחקירתו שהוא ידע בטרם שחתם על ההסכם
13 שיהיה קירוי חיצוני עונתי למסעדות (עמ' 30 שורות 22-24). התובעת היתה מיוצגת ע"י
14 עו"ד וגולן אישר שקרא את ההסכם בטרם שחתם עליו.
15
- 16 4. התובעת היא רשת בתי קפה ותיקה הפועלת לטענתה משנת 2003. חזקה שהיא ידעה
17 שייתכן שמסעדות הסמוכות לה יקבלו היתר לסגירה עונתית. למרות זאת, היא לא ביקשה
18 מהנתבעת להגביל את יכולת הקירוי מהמסעדה השכנה. דהיינו, מציאות שבה הרשויות
19 מאפשרות ביצוע קירוי עונתי שעומד על תילו כל חודשי השנה הוא תרחיש מצוי והתובעת
20 לא הוכיחה כלל שמדובר באפשרות שהיא לא צפתה או לא יכולה היתה לצפות ובטח שלא
21 הוכח שהיא הוטעתה ע"י הנתבעת בנושא זה וכי הוסתרה ממנה האפשרות שהמסעדה
22 השכנה תוכל לבצע קירוי.
23
- 24 5. אדרבא, הצדדים חתמו על התוספת בחודש מרץ 2017, לאחר שהמסעדה השכנה כבר בנתה
25 בחודש אוקטובר 2016 קירוי עונתי וגולן העיד (סעיף 9 לתצהירו) שמדובר למעשה בבנייה
26 מסיבית של מבנה קבע הכולל "ריצוף, תאורה, מזגנים וכדומה המאפיינים סגירה קבועה".
27 דהיינו, התובעת ידעה כבר במועד החתימה על התוספת שנערך לאחר שהקירוי נבנה, שלא
28 מדובר בקירוי שניתן לפרק ולהתקינו מחדש בקלות מידי שנה, אלא למעשה מדובר
29 בתוספת בנייה לכל דבר ועניין. התובעת אף ציינה בסיכומי התשובה (סעיף 19) שהקירוי
30 "הלכה למעשה משמש כתוספת בנייה עם אלמנטים קבועים". למרות זאת, התובעת לא
31 העלתה שום דרישה ביחס לקירוי בתוספת וביקשה רק הנחה בשכר דירה. הא ותו לא. כמו
32 כן, התובעת לא טענה דבר ביחס לחוסר תום לב של הנתבעת או לטעות והטעייה בכל הנוגע
33 לקירוי ולא הוצג ולו מכתב אחד או מסרון אחד שנשלח בנושא הקירוי לפני יום 6.6.17.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27895-03-19 רנה רשת בתי קפה בע"מ ואח' נ' מליסרון בע"מ

- 1 טענתו של גולן לראשונה בעדותו, שגב' יפה שעבדה אצל הנתבעת אמרה לו שהקירוי יפורק
2 בקיץ (עמ' 33 שורות 10-11) לא נטענה כלל בתצהירו והתובעת לא זימנה אותה לעדות
3 והדבר מדבר בעד עצמו (עמ' 33 שורות 10-15).
4
- 5 6. המסקנה היא, שגם התובעת ידעה שאין מניעה שהנתבעת תאפשר הקמת קירוי למסעדה
6 השכנה. אם התובעת סברה שנאסר לעשות שימוש בקירוי העונתי בקיץ, היא יכולה היתה
7 לפנות למסעדה השכנה בדרישה להסרת הקירוי או לפנות לרשות המוסמכת ולהתלונן על
8 ביצוע עבירה ושימוש שלא כדין בהיתר לקירוי עונתי ואף לפנות בהליך המשפטי המתאים.
9 ברם, התובעת לא פנתה ולו פעם אחת למסעדה השכנה בטענה שהקירוי ממשיך לעמוד על
10 תילו שלא כדין בקיץ וגורם לה נזקים והיא אף לא פנתה לגורמים המוסמכים ברשות
11 המקומית וביקשה התערבותם להסרת הקירוי שלטענתה צריך להסירו בקיץ. היא גם לא
12 הגישה שום תביעה כנגד מתן ההיתר. העדר הפנייה למלמד שאף התובעת סברה שהשימוש
13 בקירוי נעשה כדין ואין עילה משפטית להסרתו בחודשי הקיץ. אף בהליך דנן, התובעת לא
14 הוכיחה, לדוגמה באמצעות תעודת עובד ציבור מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובניה
15 קריות שהנפיקה את ההיתר, שההיתר הוא רק לחודשי החורף. בהיתר שהוצג (נספח ג'
16 לכתב ההגנה) לא קיימת מגבלה ביחס לעונות מסוימות בשנה, לא נאמר שהוא מיועד רק
17 לחורף ונאמר שההיתר הוא לשלוש שנים. הא ותו לא. גם המומחה מטעם התובעת מר
18 סביון השיב בחקירתו שאין בידו שום אסמכתא לכך שאת הקירוי צריך להוריד בקיץ וכי
19 מדובר ב"סוגיה משפטית שלא בתחום התמחותי" (עמ' 15 שורות 22-26 ועמ' 16 שורות 5-
20 7 ושורות 17-18).
21
- 22 7. התובעת לא הוכיחה שהנתבעת פעלה בחוסר תום לב במו"מ או שהיא הטעתה את התובעת.
23 נושא הקירוי לא עלה כלל במו"מ לקראת כריתת ההסכם וכאמור, חזקה על רנה שהיא
24 בעלת ניסיון של שנים רבות בהפעלת מסעדות, שהיא צפתה שייתכן שיאושר קירוי
25 למסעדות סמוכות כפי שנהוג במקומות רבים בארץ. אם התובעת סברה שהקירוי עלול
26 לפגוע בהפעלת המסעדה שלה במושכר, מצופה היה שתעלה בקשה להוספת תנאי מסוג זה
27 להסכם. ברם, הנושא כלל לא עלה במו"מ שקדם לחתימת ההסכם למרות שכאמור, לא
28 מדובר בנושא בלתי צפוי, במיוחד לאור סעיף 31 להסכם, המקנה לנתבעת את האפשרות
29 לבצע תוספות בנייה בכל שטחי הקניון, למעט במושכר. טענת התובעת בסיכומיה (סעיף 32)
30 לפיה בא כוחה שאל את נציג הנתבעת במועד החתימה אודות הסעיפים המאפשרים
31 לנתבעת לבצע בנייה ותוספות בקניון ונאמר לו שמדובר רק על הרחבת בנייה כגון תוספת
32 קומות ולא על סגירת חורף, לא הוכחה כלל. מצופה היה שאם טענה זו היתה נכונה, היתה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27895-03-19 רנה רשת בתי קפה בע"מ ואח' נ' מליסרון בע"מ

- 1 התובעת בוחרת לזמן לעדות את בא כוחה שיאמת טענות אלו ואי זימונו מלמד שאם הוא
2 היה מוזמן להעיד, עדותו לא היתה תומכת בגרסה זו.
3
- 4 8. ראייה ניצחת לכך שהסיבה לעזיבת רנה את המושכר לא היתה בגלל הקירוי, היא נוסח
5 ההודעה שרנה שלחה לנתבעת כשהודיעה על רצונה לממש את "נקודת היציאה" מההסכם
6 כעבור שלוש שנים. בהודעה נאמר במפורש שהסיבה לעזיבה היא אי מתן הנחה בדמי
7 השכירות וכי אם תינתן הנחה היא תמשיך בשכירות. צוין בהודעה שקיימת בעיה כללית
8 לשוכרים במדרחוב, מאחר שהנתבעת לא פועלת מספיק לקידום העסקים שם ואולם לא
9 מוזכרת ולו ברמז בעיית הקירוי. מכאן, שעזיבת המושכר כלל לא קשורה לקירוי אלא
10 לגובה דמי השכירות. גם גולן הודה בחקירתו שאם היה מקבל הנחה של 20% בשכר הדירה
11 הוא היה ממשיך להפעיל את הסניף (עמ' 35 שורות 1-2). טענת התובעת שהיא לא הזכירה
12 את עניין הקירוי בהודעה מחשש שיחולטו הערבויות הבנקאיות שלה (סעיף 10 לסיכומי
13 התשובה), בכל הכבוד אינה סבירה. מדוע הזכרת נושא זה בהודעה יכול היה להצדיק חילוט
14 הערבויות, שעה שהתובעת לא היתה חייבת דבר לנתבעת כשעזבה את המושכר היות שהיא
15 שילמה את כל התשלומים שהיא התחייבה לשלם על פי ההסכם?
16
- 17 אי צירוף ההודעה לכתב התביעה לא היה ראוי והיה מצופה שמסמך כה מהותי היה מגולה
18 כבר בתחילת ההליך.
19
- 20 9. זאת ועוד: הגב' קרן פריד גיל, סמנכל"ית הקניון (להלן: קרן), העידה שביום 16.4.18 ביקש
21 גולן להיפגש עמה באותו יום בקניון ובפגישה הוא ביקש שתבדוק אפשרות נוספת להפחתה
22 בדמי השכירות ביחס לתקופת השכירות הנוספת. קרן צירפה לתצהירה תמליל הקלטה של
23 השיחה עם גולן מיום 1.5.18 (נספח ב' לתצהירה) שבו היא הודיעה לו שאין כוונה לבוא
24 לקראתו ולהוריד בדמי השכירות וגולן מסר שהוא עומד על רצונו לעזוב את המושכר בתום
25 36 חודשים. אם הקירוי היווה את הגורם להפסדי המסעדה, מדוע הוא שקל להמשיך
26 ולשכור את הנכס? גם משיחה זו שלא הוכחשה, עולה שהמניע לעזיבתו את המושכר היה
27 גובה שכר הדירה ולא רצונו בהסרת הקירוי. שהרי, אם הגורם לקיטון בפדיון המסעדה הוא
28 הקירוי, מה תעזור הפחתה מסוימת בשכר הדירה? אם הקירוי "קובר" את המסעדה, מה
29 תעזור הנחה של 20% בשכר הדירה?
30
- 31 לא נסתרה גם עדותה של קרן (סעיף 12 לתצהירה ועמ' 66 שורות 24-25) לפיה בכל השיחות
32 שהיא קיימה עם גולן, הוא לא טען שסיום תקופת השכירות קשור בקשר כלשהו לקירוי
33 והוא אף לא טען שנגרמו לו הפסדים או נזקים מהקירוי. לדבריה, היה ברור שאם הנתבעת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27895-03-19 רנה רשת בתי קפה בע"מ ואח' נ' מליסרון בע"מ

- 1 תסכים להעניק לו הנחה, הוא היה ממשיך את השכירות לתקופה נוספת והוא "לא חזר על
2 העניין של הקירוי... הוא לא דיבר איתי על הקירוי" (שם שורות 28-32). לדבריה, גולן
3 ביקש הנחה ושיערכו פעולות שיווקיות יזומות במדרחוב "זה יותר הטריד אותנו באותו זמן".
4 גם מנכ"ל הקניון מר גיא קרן העיד שגולן דיבר אתו רק בנוגע להנחה בדמי השכירות ולא
5 הזכיר כלל את הקירוי (עמ' 59 שורות 4-6).
6
- 7 המסקנה היא שלא רק שלא קיימת כל עילה כנגד הנתבעת בכך שהתאפשר הקירוי, אלא
8 הוכח שהסיבה להפסקת פעילות רנה במושכר נובעת מהעדר רווחיות של הפעלת המסעדה.
9 עצם העובדה שלבקשת התובעת הוכנס סעיף לפיו רנה תוכל לעזוב את המושכר כעבור
10 שלוש שנים בלבד, מלמדת שהתובעת צפתה שייתכן שהפעלת המסעדה לא תהיה רווחית
11 והיא תיאלץ להיסגר. כפי שהעיד המומחה מטעם הנתבעת מר תמיר בן שחר, עסקי
12 המסעדות מסוכנים מאוד ולאחר חמש שנים, כשליש בלבד מהעסקים בענף שורדים (עמ'
13 28 לחוות הדעת). גולן אף אישר בעדותו שאחת הסיבות לבקשתו לאפשר לו לעזוב את
14 המושכר כעבור שלוש שנים הייתה נעוצה בחשש שהיה לו שהסניף לא יהיה רווחי (עמ' 22
15 שורות 19-20). מר בן שחר קבע כי ככל שהייתה השפעה של הקירוי על מחזור הפעילות
16 בסניף, מדובר בהשפעה קטנה מאוד ו"כאשר אנשים נכנסים לקניון עם הרכב הדבר
17 הראשון שהם רואים זה רנה בכניסה לחניון. כל מי שחונה מערבית לשדרה ונכנס לקניון
18 עובר דרך רנה הגלויה" (עמ' 51 שורות 8-13).
19
- 20 גולן גם העיד שהייתה לו ואף לשוכרים אחרים בשדרה, תרעומת על הקניון שלא ביצע
21 פעולות למשיכת קהל לשדרה כגון הפנינג, מופעי קיץ ועוד והדבר גרם לכעס על הנתבעת.
22 לטענתו, הנתבעת לא עשתה די למשיכת קהל "והביאו רק אדם שמנגן על אורגן למשך
23 שעותיים" (עמ' 24 שורה 21 עד עמ' 25 שורה 12). גולן העיד גם, שהמון עסקים מתחלפים
24 בקניון "כל שני וחמישי" (עמ' 25 שורות 16-17) והדבר מלמד שהבעיה של אי רווחיות
25 המסעדה לא קשורה לקירוי ולהיות המסעדה "עסק חנוק ללא אוויר" אלא הבעיות נובעות
26 מגורמים אחרים שמשפיעים גם על כלל השוכרים בשדרה. לדבריו, עסקים רבים התחלפו
27 בשדרה בגלל "ניהול כושל של הקניון" (עמ' 29 שורה 16).
28
- 29 למרות שגולן טען שגם המסעדה שהחליפה אותו במושכר – מסעדה מהרשת של מאיר אדוני
30 – לא שרדה שם אפילו שנה בגלל הקירוי (עמ' 29 שורות 22-23), הוא לא הביא נציג מטעמה
31 לעדות על מנת שיתמוך בטענה זו והדבר פוגם קשות בגרסתו. אם אכן הקירוי גרם להפסדי
32 התובעת וכך קרה גם למסעדה שנכנסה במקומו, מצופה היה שהוא היה מזמנו לעדות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27895-03-19 רנה רשת בתי קפה בע"מ ואח' נ' מליסרון בע"מ

- 1 מטעמו. אי זימון עד מטעם מסעדתו של מאיר אדוני שיכול היה להיות עד מפתח, פוגמת
2 קשות בגרסתו שהרי לכאורה עדותו היתה יכולה להוות "ראיית זהב" אם היא אכן נכונה.
3
- 4 13. מר בן שחר ניתח את מחזור העסקאות של הסניף והוכיח בצורה משכנעת שלסניף לא
5 הייתה הצדקה כלכלית עקב מחזור נמוך והוא היה הפסדי ולא הקירוי גרם לכישלוננו. רשת
6 רנה שפועלת מעל 17 שנים, מפעילה בסך הכול שני סניפים (כרמיאל וראש פינה) והיא סגרה
7 סניפים בקרית מוצקין, רמת ישי וטבריה (עמ' 23 שורות 6-3) וכן את הסניף מושא התביעה.
8 למרות שבאתר שלה נאמר שהיא מתכננת להקים עוד תשעה סניפים נוספים, בפועל לא
9 הוקם אפילו עוד סניף אחד והדבר מלמד שלא עסקין ברשת מצליחה כפי שהתובעת רוצה
10 לצייר והיא אפילו לא מעדכנת ומתחזקת את האתר שלה (עמ' 23 שורה 19). כפי שציין מר
11 בן שחר: "בזמן שהשוק "דהר קדימה", רנה נשארה מאחור, לא יצרה מותג וסגרה בתי
12 קפה. רנה היתה והיא עדיין, רשת קטנה עם שני סניפים בלבד, עם סניפים שנסגרים לאורך
13 זמן והמחוללת פדיון חודשי נמוך יחסית בכלל".
14
- 15 14. לדברי מר בן שחר - שעדותו לא נסתרה והותירה רושם שמדובר במומחה מקצועי ובקיא
16 ביותר בתחום - כבר בשנת הפעילות הראשונה שבמרביתה לא היה הקירוי, הפדיון למ"ר
17 היה נמוך - פחות מ- 1,000 ₪ למ"ר ושיעור דמי השכירות היו כ- 12% מהמחזור, שהוא
18 שיעור מחולל הפסדים. לדבריו, "הרף העליון" האפשרי לתשלום דמי שכירות מהמחזור על
19 מנת שיהיה רווחי, אינו יכול לעלות על 8% מהמחזור ובפדיון כה נמוך, "אין זכות קיום
20 לרנה בקניון" (עמ' 51 שורה 20). בשנת הפעילות השנייה של הסניף, היה קיטון בהכנסות
21 בסך של כ- 40,000 ₪ בלבד. מר בן שחר העיד שאף אם הקירוי של המסעדה השכנה היה
22 מוסר בקיץ, רנה לא היתה יכולה להיות רווחית בסניף זה וזאת באופן "חד משמעי" (עמ'
23 52 שורות 1-3). לאור נתונים אלו, לא הוכח שנגרם נזק כלכלי לרנה מהקירוי והוא נבע
24 מסיבות אחרות שלא קשורות כלל בנתבעת. יודגש כי לנתבעת היה אינטרס שהפדיון בסניף
25 יגדל ככל הניתן, היות שעל פי ההסכם היא זכאית לאחוז מהמחזור הכולל של המסעדה.
26 מר בן שחר העיד שממוצע הפדיון בשדרה עמד על 650,000 ש"ח לחודש ולרנה היה מחזור
27 נמוך בהרבה (עמ' 39 שורות 19-20).
28
- 29 15. יצוין כי המומחה מטעם התובעת, מר ניב סביון ציין במפורש בחוות הדעת כי "חוות הדעת
30 איננה כוללת התייחסות לאחריות הצדדים לתביעה". דהיינו, הנזקים המפורטים בחוות
31 הדעת נסמכים רק על ההנחה שקיימת אחריות של הנתבעת לנזקים ולהפסדים. אולם
32 כאמור, לא הוכחה כל אחריות של הנתבעת לכך שבוצע קירוי ולא הוכח כלל שהקירוי גרם
33 להפסדים. המומחה מטעם התובעת לא הצביע על קשר סיבתי בין הקירוי לבין הפדיון



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 19-03-27895 רנה רשת בתי קפה בע"מ ואח' נ' מליסרון בע"מ

- 1 הנמוך ולכן אין בחוות הדעת כל תמיכה בתביעה. כמו כן, מחקירתו של מר סביון עולה
2 שאין לו ניסיון בתחום האירוח והסעדה. הוא לא ידע למשל האם שוק זה הוא בעל שיעור
3 ההישרדות הנמוך ביותר (עמ' 12 שורות 28-30) ולא בדק מדוע נסגרו סניפים אחרים של
4 רנה (עמ' 13 שורות 21-22). עמדתו כי בדיקת הסיבות לסגירת סניפים אחרים של רנה אינה
5 רלוונטית (עמ' 14 שורה 30 ועמ' 15 שורה 16) אינה סבירה כלל. ברור כי בחינת שאלה זו
6 חשובה על מנת לבחון האם באמת סגירת הסניף נבעה מהקירוי או שהיא נסגרה מסיבות
7 דומות לסיבות שסניפים אחרים של רשת רנה נסגרו. תשובותיו הותירו רושם עגום בכל
8 הנוגע למומחיותו בתחום שבמחלוקת.
9
- 10 16. בנוסף, גם מר סביון הודה בחקירתו שהרווחיות של מסעדה נגזרת בין היתר מאיכות
11 הניהול, רמת השירות, רמת המחירים, איכות הביקורת של המבקרים וההיגיינה (עמ' 17
12 שורה 29 עד עמ' 18 שורה 7) ולא הוכח במקרה דנן שההפסדים נגרמו מהקירוי ולא כתוצאה
13 מאחד הגורמים הנ"ל.
14
- 15 17. למעלה מהצורך יצוין כי הנזקים המפורטים בתביעה כלל לא הוכחו והתחשיבים מבוססים
16 על הנחות יסוד שלא בוססו כלל. לדוגמא: הטענה שניתן היה למכור את הסניף כעבור עשר
17 שנים בסך של 800,000 ₪ וכי הסניף ישרוד תקופה כה ארוכה היא השערה בעלמא
18 המנותקת מהסטטיסטיקות של שרידות מסעדות כמפורט בחוות דעתו של מר בן שחר. לא
19 הוכח גם ולו בבדל ראיה שנגרם נזק למוניטין התובעת.
20
- 21 18. כיום פועלת במקום מסעדת הבוקרים ולא נסתרה טענת מר בן שחר שהיא מצליחה מאוד,
22 למרות הקירוי. מיקום המושכר הוא מול הכניסה לחניון וליד הכניסה לקניון שדרו
23 "מבוצע" המספר הגדול ביותר של כניסות הולכי רגל (עמ' 29 לחוות הדעת). כמו כן ציין מר
24 בן שחר שמסעדות נוספות נסגרו בשדרה, קיימת שם תחלופה גבוהה ורמת סיכון גבוהה
25 מאוד בעסקים מסוג זה. בנוסף, בית קפה של רשת ביגה שממוקם בצידה השני של המסעדה
26 השכנה והוא פועל עם קירוי בחודשי החורף בלבד (עמ' 58 שורה 1) כשלידו קירוי של
27 המסעדה השכנה, מצליח למרות הקירוי.
28
- 29 19. **סיכומי של דבר:** התובעת לא הוכיחה שקיימת עילת תביעה כלשהי כנגד התובעת בכל
30 הנוגע לקירוי. לא הוכח חוסר תום לב במו"מ ולא הוכחה טעות או הטעייה. לא הוכח גם
31 כל קשר סיבתי בין הקירוי לבין הפדיון הנמוך בסניף. אדרבא, הוכח שהסיבה לעזיבת
32 המושכר בתום שלוש שנים נבעה מאי מתן הנחה בשכר הדירה והעזיבה כלל לא נומקה
33 בקירוי ולא הייתה קשורה אליו. הרושם העולה הוא שהתובעת, אשר השקעתה כשלה

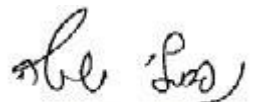


בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 27895-03-19 רנה רשת בתי קפה בע"מ ואח' נ' מליסרון בע"מ

- 1 וצפייתה מהקמת הסניף נכזבה, ניסתה "להפיל" על הנתבעת את כישלונה העסקי וזאת
2 ללא כל עילה או הצדקה שבדין.
3
4 20. לפיכך, התביעה נדחית והתובעת תשלם את הוצאות הנתבעת, שאף שילמה עבור הכנת
5 חוות דעת המומחה, בסך של 150,000 ₪.
6
7
8
9
10

ניתן היום, כ"ז סיוון תשפ"א, 07 יוני 2021, בהעדר הצדדים.


נפתלי שילה, שופט

