



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 88112-02-26 מגדלי דוד תיירות ומלונאות בע"מ נ' א.מ. לשם גרופ בע"מ

לפני כבוד השופטת מירב קנזי-נאמן

התובעת: מגדלי דוד תיירות ומלונאות בע"מ

נגד

הנתבעת: מלונות רוקסון בע"מ

התובעת: ע"י ב"כ עוה"ד גלעד בוידיק ו/או אבי גבאי
הנתבעת: ע"י ב"כ עוה"ד יוסף וקנין ו/או משה אביקם

פסק דין

1. לפני תביעה לפינוי מושכר, מלון ברחוב אריקה 4, אילת, חלקה 4 בגוש 40168, מגרש 121א (להלן: "המושכר" או "המלון"), עקב הפרות יסודיות נטענות של הסכם השכירות ובכללן אי תשלום דמי שכירות.

רקע עובדתי תמציתי

2. ביום 23.12.2018, טרם שהושלמה הקמת המלון, התקשרו התובעת והנתבעת בהסכם שכירות (להלן: "הסכם השכירות" או "ההסכם"), שהעתקו צורף **כנספח 4** לכתב התביעה). ביחס להסכם השכירות נחתמו שלוש תוספות, ובמהלך שנת 2019 התקשרו הצדדים בהסכם נוסף, לפיו הנתבעת תעניק לתובעת שירותי ליווי וייעוץ במסגרת הקמת המלון.

3. ביום 10.10.2024 נחתמה בין הצדדים התוספת הרביעית להסכם השכירות, המסדירה את גובה דמי השכירות ותנאי התשלום (העתק התוספת הרביעית, צורף **כנספח 6** לכתב התביעה).

4. ביום 14.11.2024 נמסר המלון לנתבעת, בהתאם לפרוטוקול המסירה אשר העתקו צורף **כנספח 3** לכתב ההגנה (וראה גם סעיף 22 לכתב התביעה וכן סעיף 34 לכתב ההגנה).

5. במכתב מיום 25.12.2024 ששלחה הנתבעת אל התובעת, ציינה הנתבעת כי ביום 14.11.2024 הועברה לידיה החזקה במלון כש- 33 חדרים בו אינם ניתנים לשימוש, וכי ובנוסף ישנה רשימת ליקויים וחוסרים אשר הועברה במועד המסירה. בסעיף 8 למכתב הובהר, כי ככל שהתובעת לא תפעל לתיקון מלוא הליקויים והחוסרים תוך 60 ימים, תאלץ הנתבעת להשלימם בעצמה, ולקזז את העלויות וההוצאות בקשר לכך, בהתאם לסעיף 4.12 להסכם השכירות (העתק המכתב צורף **כנספח 5** לכתב ההגנה).





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 88112-02-26 מגדלי דוד תיירות ומלונאות בע"מ נ' א.מ. לשם גרופ בע"מ

6. ביום 14.10.2025 החלה, לגישת התובעת, שנת השכירות השנייה. בהתאם לסעיפים 6.2.2 ו- 6.2.5 לתוספת הרביעית, דמי השכירות השנתיים הבסיסיים לשנת השכירות השנייה, עומדים על סך 8.5 מיליון ₪, והם ישולמו ב- 4 תשלומים רבעוניים. במכתבה מיום 23.10.2025 אל הנתבעת, צוין כי היה על הנתבעת להעביר, עד ליום 14.10.2025, את דמי השכירות הבסיסיים בגין שנת השכירות השנייה. עוד צוין במכתב, כי מתנהלים מגעים בין הצדדים וכי "כדי להימנע מהפרה יסודית נוספת של הסכם השכירות", מצופה מהנתבעת להעביר את דמי השכירות לאלתר (העתק המכתב צורף כנספח 8 לכתב התביעה).
7. בסוף אוקטובר 2025 העבירה הנתבעת לתובעת המחאה בסך 2,177,174 ₪, אשר מועד פרעונה ליום 14.11.2025, עבור הרבעון הראשון של שנת השכירות השנייה (להלן: "ההמחאה", "הרבעון הראשון" בהתאמה).
8. ביום 13.11.2025, יום קודם למועד פירעון ההמחאה, פנתה הנתבעת לתובעת במכתב, בו ציינה כי המלון החל לפעול בינואר 2025, ועל אף שנפתח בזמן מלחמה ובחודש יוני נפתחה חזית מול איראן אשר עצרה את הפעילות, המלון הציג תוצאות טובות, אולם "לא היתה שנה פשוטה ונדרשו מאיתנו השקעות רבות כדי להביא את המלון לרמתו כיום. היות שכך, תשלום שכ"ד לרבעון קדימה בעת הזו מהווה בעיה לחברה, לאור הדברים שצוינו לעיל. אנו מבקשים לגרוע את השיק ל- 14.11.2025, דבר שיסייע לנו לעבור את החודשים הקרובים בצורה טובה" (העתק המכתב צורף כנספח 9 לכתב התביעה).
9. בעקבות המכתב האמור, התקיימה ביום 18.11.2025 או ביום 19.11.2025 פגישה בין הצדדים, אשר תוכנה שנוי במחלוקת ביניהם. התובעת טענה במהלך דיון ההוכחות, כי יש לראות את תמלול הקלטת הפגישה כחלק מחומר הראיות בתיק, מאחר שהוא צורף כנספח לתשובתה מיום 2.6.2026 ביחס לבקשת הנתבעת להארכת מועד להגשת כתב הגנה. הנתבעת התנגדה להגשת התמלול, שכן לטענתה הפגישה נערכה לצרכי משא ומתן. משלא הושגה הסכמה בעניין זה, ומאחר שהתמלול לא צורף לכתב התביעה ואף לא הוגשה בקשה מפורשת לצירופו כראייה, הרי שתמלול הפגישה אינו מהווה חלק מחומר הראיות בתיק.
10. ביום 4.12.2025 נשלח מכתב מהתובעת לנתבעת, המודיע על ביטול הסכם השכירות, ובו דרישה לפינוי המושכר עקב הפרות יסודיות (העתק המכתב צורף כנספח 5 לכתב התביעה). במכתב צוין, כי לאור בקשת הנתבעת שלא להפקיד את ההמחאה על מנת שלא תוחזר בהעדר כיסוי, למעשה לא הועבר תשלום בגין דמי השכירות. בנוסף צוין כי הנתבעת ביצעה תוספות בנייה ושינויים בניגוד להיתר בנייה, דבר המהווה אף הוא הפרה יסודית של הסכם השכירות.
11. ביום 11.12.2025 הפקידה התובעת את ההמחאה, אך היא חוללה מחמת היעדר כיסוי מספיק.
12. ביום 21.12.2025 העבירה הנתבעת לתובעת סכום של 1,000,000 ₪, וביום 24.12.2025 העבירה סכום נוסף של 451,450 ₪, שניהם על חשבון ההמחאה שחוללה (סעיף 36 לכתב התביעה).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 88112-02-26 מגדלי דוד תיירות ומלונאות בע"מ נ' א.מ. לשם גרופ בע"מ

13. ביום 23.12.2025 נשלח מכתב תגובתה של הנתבעת להודעת התובעת בדבר ביטול ההסכם, במסגרתו דחתה הנתבעת את הודעת הביטול מטעמים שונים, ובין היתר בטענה להסכמה לפריסת התשלום (העתק מכתב התגובה צורף **כנספח 15** לכתב התביעה). עוד נטען במכתבה של הנתבעת כדלקמן:

"בשל עיכובים משמעותיים במסירת המלון... נאלצנו לשלם ממקורותינו מיליוני שקלים שכן המלון לא היה ראוי למסירה... ביום המסירה הרשמי... מרשתך חתמה על מסמך מפורט שבו תועדו מאות רבות של תקלות וליקויים. ליקויים אלו היו באחריותה הבלעדית של מרשתך לביצוע טרם פתיחת המלון, אך רובם המכריע לא בוצעו על ידה... כדי להקטין את הנזקים שנגרמו לנו עקב עיכוב פתיחת המלון נאלצנו להשלים את התיקונים הללו בעצמנו, וזאת לאור הבטחה כי מרשתך תשלם בגינן. אלא שתשלומים אלו מעולם לא שולמו על ידה, אל אף שהוצגו בפניה חשבוניות התיקונים. חשוב לציין כי לאור ההתנהלות בין הצדדים, החברה עדיין לא עשתה שימוש בזכות הקיזוז מתשלומי דמי השכירות, כפי שמאפשר לה ההסכם בין הצדדים. למען הסר ספק יובהר כי זכות הקיזוז למפרע עדיין עומדת לחברה" (ההדגשות אינן במקור).

14. ביום 29.12.2025 נשלח מכתב מהתובעת אל הנתבעת, בו דחתה התובעת את טענות הנתבעת והבהירה כי היא עומדת על הודעת הביטול (העתק המכתב צורף כנספח 16 לכתב התביעה). במכתב התובעת צוין, כי **"המוסכם בחוזה בין הצדדים הינו תשלום רבעוני. הגם שהתקיימו שיחות והועלו הצעות לפנים משורת הדין, הרי שלא הושגה שום הסכמה החורגת מן ההסכם"**. עוד צוין במכתב זה, כי **"הטענות... כאילו שילמתם בגין תקלות וליקויים עבר נענו בעבר. אין בהן ממש, והדברים ידועים"**.

15. ביום 14.1.2026 העבירה הנתבעת תשלום נוסף בסך של 725,724 ₪ על חשבון ההמחאה שחוללה. לטענת הנתבעת, תשלום זה, יחד עם יתר התשלומים שפורטו לעיל, מהווה את כל התשלום הרבעוני. חישוב אריתמטי מעלה כי אכן סכום זה, יחד עם יתר התשלומים שהועברו בימים 21.12.2025 ו- 24.12.2025, מצטבר לכדי מלוא שיעור דמי השכירות עבור הרבעון הראשון של שנת השכירות השניה.

16. ביום 10.02.2026 שלחה הנתבעת לתובעת **"התראה לפני ביצוע קיזוז"** בגין התשלום עבור הרבעון השני לשנת השכירות השנייה. במסגרת מכתב זה הודיעה הנתבעת על החלפת ייצוג, והציעה לנהל משא ומתן, **"טרם שתבצע מרשתי קיזוז חד צדדי של הסכומים הנ"ל מתוך כספי השכירות שהיא אמורה לשלם למרשתך ביום 14.2.26"**. למכתב צורפה רשימת **"הוצאות ששולמו ע"י מלונות רוקסון"** בסך 2,915,565 ₪, וכן רשימת **"השלמות שיש לבצע אומדנים"** בסך 1,704,000 ₪ (העתק המכתב צורף **כנספח 17** לתביעה).

17. ביום 14.02.2026 חוללה המחאה נוספת, בסך 2,177,174 ₪, אשר נמסרה עבור הרבעון השני, מסיבת **"נתקבלה הוראת ביטול"** (ראה סעיף 37 לכתב תביעה, אשר לא נסתר).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 88112-02-26 מגדלי דוד תיירות ומלונאות בע"מ נ' א.מ. לשם גרופ בע"מ

18. ביום 27.2.2026 הוגשה התביעה, וביום 3.6.2026 הוגש כתב הגנה לאחר הארכות מועד. יוער כי במסגרת החלטה באחת הבקשות להארכת המועד להגשת כתב ההגנה, נתבקשה התייחסות הנתבעת לאפשרות שההארכה תותנה בביצוע תשלום שוטף של דמי השכירות, אולם הנתבעת לא נתנה הסכמתה לתנאי כאמור.

19. ביום 7.6.2026 התקיים דיון הוכחות. בדיון הבהירו שני הצדדים, כי נכון למועד הדיון דמי השכירות בגין הרבעון השני לא הועברו, כאשר הנתבעת עמדה על טענתה לפיה הם נפרעו בדרך של קיזוז. עוד הבהירו הצדדים, כי גם דמי השכירות בגין הרבעון השלישי, אותם היה על הנתבעת לשלם במהלך חודש מאי 2026, לא הועברו. התובעת הבהירה כי גם ההמחאה שניתנה לשם כך, חוללה. נציג הנתבעת טען כי גם ביחס לתשלום עבור הרבעון השלישי עומדת לנתבעת טענת קיזוז, אולם לא הציג הודעת קיזוז בגין תקופה זו. לטענת הנתבעת, ההפרה הנוגעת לתשלום דמי השכירות בגין הרבעון השלישי, אינה מהווה חלק מתביעת הפינוי דנן.

20. הצדדים הגישו את סיכומיהם ביום 14.6.2026 וביום 17.6.2026, ועתה בשלה העת להכריע בתובענה.

טענות הצדדים בתמצית

21. התובעת טוענת כי הנתבעת חדלה משלם דמי שכירות וחובותיה נאמדים במיליוני שקלים. לטענתה, הנתבעת איחרה בתשלום דמי השכירות באופן המהווה הפרה יסודית של ההסכם, וכן ביצעה במושכר בנייה לא חוקית וללא היתר, דבר המהווה אף הוא הפרה יסודית. עוד לטענת התובעת, הנתבעת ביצעה קיזוז אסור, ונמנעה מלפנות את המושכר על אף שהסכם השכירות בוטל כדין.

22. הנתבעת מכחישה את טענות התובעת להפרות יסודיות של הסכם השכירות. הנתבעת טוענת כי התובעת מנסה לנצל את ההליך המהיר כדי לנשלה מזכויותיה במלון לאחר שהשקיעה בו מיליוני שקלים. לטענתה, המלון נמסר לה באיחור ניכר, כשהוא סובל מליקויים מבניים. כן טוענת הנתבעת, כי היא השקיעה במלון מיליוני שקלים וכי שלחה, ביום 10.2.2026, הודעת קיזוז בגין ליקויים ממשיים, הוצאות עתק, אובדן הכנסות והשקעות נרחבות שביצעה עקב מחדלי התובעת. הנתבעת מוסיפה וטוענת, כי הקיזוז בוצע על ידה כדין ומהווה סעד עצמי, וכי התובעת המשיכה לקבל תשלומים משמעותיים מהנתבעת גם לאחר הודעתה על ביטול ההסכם.





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 88112-02-26 מגדלי דוד תיירות ומלונאות בע"מ נ' א.מ. לשם גרופ בע"מ

דיון והכרעה

המועד לתשלום דמי השכירות בגין הרבעון הראשון

23. הצדדים אינם חלוקים על כך כי מועד המסירה בפועל של המלון היה ביום 14.11.2024. לטענת התובעת, מועד המסירה החוזי חל חודש קודם לכן, ביום 14.10.2024, אלא שהנתבעת בחרה שלא לקבל את המלון לידיה במועד זה. לפיכך, לטענתה, תקופת השכירות החלה ביום 14.10.2024, ועל כן ביום 14.10.2025 היה על הנתבעת לשלם לתובעת את דמי השכירות בגין הרבעון הראשון של שנת השכירות השנייה. הנתבעת טוענת לעומת זאת, כי מועד המסירה החוזי הוא 13.10.2024, אולם מאחר שבמועד זה לא ניתן היה לקבל את החזקה במלון נוכח שורת ליקויים, בוצעה המסירה בפועל רק ביום 14.11.2024, כאשר גם במועד זה סבל המלון מליקויים מהותיים (ראה סעיף 34 לכתב ההגנה).

24. אינני מקבלת את טענת התובעת לפיה תקופת השכירות החלה ביום 14.10.2024. התובעת לא הוכיחה כי תקופת השכירות, או החובה לשלם את דמי השכירות, מתחילים ממועד המסירה החוזי. התובעת אף לא הוכיחה כי מועד המסירה בפועל התאחר עקב התנהלות לקויה מצד הנתבעת. כמו כן, על פי האמור בעמוד 10 להסכם השכירות, תקופת השכירות מתחילה ממועד המסירה בפועל. לפיכך אני קובעת כי תקופת השכירות החלה ביום 14.11.2024, ועל כן רק ביום 14.11.2025 היה על הנתבעת לשלם את דמי השכירות בגין הרבעון הראשון של שנת השכירות השנייה.

טענת התובעת להפרה באי תשלום דמי השכירות בגין הרבעון הראשון

25. כאמור, על הנתבעת היה לשלם את דמי השכירות עבור הרבעון הראשון לשנת השכירות השנייה ביום 14.11.2025. הנתבעת הכירה בחובה זו, ולא בכדי היא העבירה לידי התובעת כבר בסוף אוקטובר 2025, המחאה אשר מועד פרעונה הוא ליום 14.11.2025. אלא שבסמוך לכך, ביקשה הנתבעת מהתובעת להימנע מהפקדת המחאה, לאור קושי כלכלי אשר נוצר לטענתה בעקבות המלחמה מול איראן. התובעת אכן נמנעה בתחילה מהפקדת המחאה, ואף באה בדין ודברים עם הנתבעת, אולם ביום 4.12.2025, משלא הוסדר התשלום בגין הרבעון הראשון, נשלחה ע"י התובעת הודעה על ביטול ההסכם ודרישת פינוי. ביום 11.12.2025 הופקדה המחאה, וחוללה.

26. מאחר שהיה על הנתבעת לשלם את דמי השכירות בגין הרבעון הראשון ביום 14.11.2025, ואילו לא שולמו על ידה באותו יום, הרי שממועד זה מתחילה להימנות תקופת האיחור בתשלום. בהתאם לסעיף 20.2.2 להסכם השכירות, איחור בתשלום העולה על 14 ימי עסקים, מקנה לתובעת את הזכות לבטל את ההסכם בהודעה מראש ובכתב של 14 ימים. ביום 4.12.2025, המועד בו נשלחה הודעת הביטול, חלפו 14 ימי עסקים מהמועד בו היה אמור להתבצע תשלום דמי השכירות בגין הרבעון הראשון של השנה השנייה. לפיכך, הודעת הביטול ניתנה כדין ובמועד.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 88112-02-26 מגדלי דוד תיירות ומלונאות בע"מ נ' א.מ. לשם גרופ בע"מ

27. הנתבעת מבקשת להיתלות בכך שההמחאה חוללה רק כחודש לאחר יום 14.11.2025 ולפיכך לטענתה הודעת הביטול הקדימה את זמנה. אין בטענה זו כדי להועיל לנתבעת, שכן היא שביקשה להימנע מהפקדת ההמחאה, ומאידך נמנעה מהסדרת התשלום בדרך אחרת. הפקדת ההמחאה מאוחר למועד התשלום אינה מאריכה את המועד לקיום התחייבותה החוזית אשר התאחרה באופן העולה כדי הפרה. עוד יודגש כי ממילא טענה זו של הנתבעת מהווה הרחבת חזית על הנטען בכתב ההגנה. בכתב ההגנה לא הועלתה ע"י הנתבעת כל טענה לפיה הודעת הביטול לא נשלחה באופן הנדרש או הקדימה את זמנה או לא ניתנה כדין. טענות מסוג זה הועלו רק במסגרת סיכומי הנתבעת, ואילו בכתב ההגנה התמקדה הנתבעת בטענה לפיה חלק מתשלום דמי השכירות שולם בכסף, וחלקו האחר שולם על דרך קיזוז (סעיף 57 לכתב ההגנה).

28. לטענת הנתבעת (הן בכתב ההגנה והן בסיכומיה), קבלת תשלום דמי השכירות בגין הרבעון הראשון ע"י התובעת, באמצעות התשלומים שבוצעו ביום 21.12.2025, ביום 24.12.2025 וביום 14.1.2026, מהווה ויתור על הודעת הביטול ומלמדת כי **"התובעת עצמה לא ראתה בהסכם כמבוטל"**. עוד נטען כי **"ככל ולא היתה נשלחת הודעת הקיזוז לא היתה עולה כל טענה כי הודעת הביטול תקפה לאחר ביצוע התשלום"** (סעיף 81 לכתב ההגנה). לא מצאתי כי יש בטענות אלו כדי להועיל לנתבעת, ולא מצאתי כל אחיזה לטענה לפיה בקבלתה את דמי השכירות וויתרה התובעת על הודעת הביטול. יתכן בהחלט, שלו היתה הנתבעת משלמת כסדרם את דמי השכירות בגין הרבעון השני, לא היתה התובעת עומדת על הודעת הביטול. אולם משהנתבעת לא עשתה כן, אלא בחרה לטעון כי היא זכאית לקזזם, זכאית היתה התובעת לעמוד על הודעת הביטול.

29. הנתבעת טוענת בנוסף, כי הודעת הביטול נשלחה באמצעות דואר אלקטרוני, בניגוד לתנאי ההסכם, ולכן היא בטלה. טענה זו מהווה כאמור הרחבת חזית אסורה הואיל ולא הועלתה בכתב ההגנה (או במהלך הדיון). מכל מקום, הנתבעת השיבה להודעת הביטול ביום 23.12.2025, כך שאין חולק כי היא קיבלה לידיה את ההודעה.

30. עוד טוענת הנתבעת, כי בהתאם לסעיף 20.1 להסכם, מוקנית לה "תקופת ריפוי" בת 30 ימים, המאפשרת לתקן הפרה יסודית. גם בטענה זו יש משום הרחבת חזית אסורה, שכן היא לא הועלתה בכתב ההגנה או בדיון, ולא ניתנה לתובעת הזדמנות להשיב לה ולהידרש ליחס שבין סעיפים 20.1 ל- 20.2 להסכם השכירות, הבהרה הנדרשת בהינתן שסעיף 20.2 מתייחס באופן ספציפי להפרה הנוגעת לאיחור בתשלום. כך או כך, אין חולק כי תשלום דמי השכירות בגין הרבעון הראשון בוצע באופן מלא רק ביום 14.1.2026, היינו למעלה מ- 30 ימים מהמועד הקבוע לתשלום ולמעלה מ- 30 ימים מהמועד בו ניתנה הודעת הביטול.

31. הנתבעת מוסיפה וטוענת, כי במסגרת הפגישה אשר התקיימה בין הצדדים ביום 18.11.2025 או 19.11.2025, הושגה ביניהם הסכמה לדחיית מועד התשלום. לטענתה, הימנעות התובעת מלהפקיד את ההמחאה נבעה מהסכמה זו. לפיכך טוענת הנתבעת כי הודעת הביטול בטלה, וכי היה על התובעת **"להמתין 14 ימי עסקים, ורק אז להודיע על**



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 88112-02-26 מגדלי דוד תיירות ומלונאות בע"מ נ' א.מ. לשם גרופ בע"מ

ביטול ההסכם ולתת 14 ימים לתיקון (סעיף 26 לסיכומיה). גם טענה זו מהווה הרחבת חזית אסורה ודינה להידחות מטעם זה.

32. גם לגופו של עניין דין טענה זו להידחות. נציג התובעת העיד כי הסכים להמתין עם הפקדת ההמחאה למשך כשבועיים והתובעת אכן עשתה כן, כאשר הפקידה את ההמחאה רק ביום 11.12.2025. עם זאת, הנתבעת לא טענה וממילא לא הוכיחה כי התובעת הסכימה כי יהיה בכך כדי לאיין את הודעת הביטול, אף אם התשלום לא ייפרע כעבור שבועיים, או כי תוארך "תקופת הריפוי" מעבר לאותם שבועיים. משההמחאה חוללה, ותשלום דמי השכירות בגין הרבעון הראשון נפרע במלואו רק ביום 14.1.2026, ברי כי ההפרה לא תוקנה במועד. בהקשר זה יוסף, כי הנתבעת התנגדה להגשת תמליל הפגישה כראייה, והתמליל אכן לא הוגש כראיה. גם משום כך לא עלה בידי הנתבעת להוכיח את תוכן ההסכמות שנתקבלו במסגרת הפגישה, ככל שהיו כאלה. מכתבה של התובעת מיום 29.12.2025, בו עמדה על הודעת הביטול, והבהירה כי לא הושגו הסכמות החורגות מההסכם, מחזק אף הוא את המסקנה לפיה התובעת לא חזרה בה מהודעת הביטול. כך גם עדות נציג הנתבעת, אשר הודה כי בפגישה לא הושגו הסכמות (ר' עמ' 135 לפרוטוקול, ש' 24).

33. אשר על כן באתי לכלל מסקנה לפיה הנתבעת הפרה את הסכם השכירות באי תשלום דמי השכירות בגין הרבעון הראשון של השנה השנייה, במועד.

34. כפי שיפורט בהמשך, הנתבעת הוסיפה להפר את הסכם השכירות, כאשר לא שילמה את דמי השכירות בגין הרבעון השני של השנה השנייה.

טענת התובעת להפרה באי תשלום דמי השכירות בגין הרבעון השני

35. הצדדים אינם חלוקים על כך שביום 14.2.2026, בו אמור היה להתבצע תשלום דמי השכירות בגין הרבעון השני של שנת השכירות השנייה (להלן: "**הרבעון השני**"), חוללה ההמחאה אשר נמסרה בגין דמי השכירות לרבעון השני, בסך 2,177,174 ש"ח.

36. לטענת הנתבעת, דמי השכירות שולמו על ידה, באמצעות קיזוז מחובותיה של התובעת כלפיה. יוער, כי טענת הקיזוז הועלתה ע"י הנתבעת בכתב הגנתה ללא הבחנה בין הרבעון הראשון לרבעון השני, באופן שלפי כתב ההגנה טענה זו עומדת לה ביחס לדמי השכירות בכללותם. בסיכומיה שונתה גרסתה, ונטען כי הקיזוז בוצע ביחס לדמי השכירות שאמורים היו להיות משולמים עבור הרבעון השני.

37. הסכם השכירות שבין הצדדים קובע איסור על ביצוע קיזוז, למעט חריגים ספציפיים ומוגדרים. כך, בסעיף 23.9 להסכם הובהר כי "**למעט זכות השוכרת לקזז כספים המגיעים ממנה למשכירה על פי הוראות בסעיפים 4.13, 7.5 ו- 9.11 לעיל, צד לא יהיה רשאי לקזז סכומים מכל סכום המגיע ממנו לצד השני**" (יוער כי הצדדים אינם חלוקים על כך שנפלה טעות קולמוס בסעיף זה וכי ההפניה לסעיף צריכה היתה להיות לסעיף 4.12 ולא לסעיף



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 88112-02-26 מגדלי דוד תיירות ומלונאות בע"מ נ' א.מ. לשם גרופ בע"מ

4.13. החריג הראשון, הקבוע בסעיף 4.12 להסכם, מחייב "הודעה מראש ובכתב של 14 ימי עסקים" וכן "המצאת חשבוניות מס או אסמכתא בגין ההוצאה". רק בכפוף לשני אלו רשאית הנתבעת להשלים עבודות או לתקן ליקויים ולקזז את עלותם מדמי השכירות. החריג השני, הקבוע בסעיף 7.5 להסכם, מתייחס למצב בו המשכירה אינה ממלאת אחר דרישות חיקוק חדשות בקשר עם המבנה. החריג השלישי, הקבוע בסעיף 9.11 להסכם, עוסק ב"נזקים מיוחדים" ומחייב הכרעה של בורר מוסכם אם קיימת מחלוקת לגבי האחראי לתשלומים.

38. הנתבעת, אשר עליה הנטל להוכיח את זכאותה לקיזוז, לא פרטה לאיזה מהחריגים היא מייחסת את הודעת הקיזוז, ולא פרטה האם וכיצד עמדה בתנאיהם של מי מהם. יתירה מכך - בחינה פרטנית של רכיבי הקיזוז על סך 2,915,565 ₪, בטבלה אשר צורפה למכתבה של הנתבעת מיום 10.2.2026 שכותרתו "התראה לפני ביצוע קיזוז" (נספח 17 לכתב התביעה), מעלה כי חלק מהרכיבים מנוסחים באופן כוללני וללא כל פירוט, כגון "חוסרים שנאלצנו להשלים" בסך 1,506,762 ₪ וכן "נספח ג' לפרוטוקול המסירה". יתר הרכיבים: "שכ"ד ששולם ביתר", "אובדן רווח", "ריבית", "איחור ביום המסירה - הוצאות כ"א", כלל אינם מתיישבים, ולו בדוחק, עם המקרים החריגים המפורטים בהסכם. חשבוניות או אסמכתאות אחרות לא צורפו למכתב זה, ובעדותו אישר נציג הנתבעת מפורשות כי לא צרף חשבוניות למכתב. לפיכך, אין במכתב זה ובפירוט שהוא בטבלה שצורפה לו כדי לבסס את זכותה הנטענת של הנתבעת לקיזוז.

39. גם לכתב הגנתה לא צרפה הנתבעת כל חשבונית או קבלה לתמיכה בסכומי הקיזוז הנטענים על ידה, ועל כן כשלה בהוכחת זכאותה לקיזוז.

40. לטענת הנתבעת בסיכומיה, התובעת "מעולם לא הכחישה מבחינה עובדתית את עצם ביצוע עבודות התיקון וההתאמה ע"י הנתבעת ואף לא את גובה הסכומים" (סעיף 59 לסיכומי הנתבעת). טענה זו אינה מתיישבת עם מכתב התגובה מאת התובעת, מיום 29.12.2025 ובפרט עם סעיף 6 למכתב זה (נספח 16 לכתב התביעה). בנוסף טענה זו אינה מתיישבת עם הנטען בסיכומי התובעת, בהם פורט בהרחבה מדוע טענת הקיזוז לא עומדת בתנאי ההסכם וכן צוין כי "הנתבעת לא הציגה קיזוז חוזי, אלא רשימת טענות חד צדדיות" (סעיף 45 לסיכומי התובעת). עוד הודגש בסיכומי התובעת, ובצדק, כי הנטל להוכיח את טענת הקיזוז מוטל על כתפי הנתבעת. כך או כך, אין בטענה זו של הנתבעת כדי לייתר את חובתה להציג הודעת קיזוז מבוססת הנתמכת במסמכים, ולמצער כתב הגנה הכולל טענת קיזוז מבוססת ומעוגנת במסמכים ובראיות מתאימות (וראה בעניין זה החלטת הביניים שניתנה בהליך דן ביום 14.6.2026, וכן האסמכתא הנזכרת שם).

41. מאחר שטענת הקיזוז שהעלתה הנתבעת לא הוכחה ואף לא הוכח כיצד היא עולה בקנה אחד עם החריגים והתנאים שנקבעו בהסכם באשר לאפשרות לקזז מדמי השכירות, אני קובעת כי הנתבעת הפרה גם את חובתה לשלם את דמי השכירות בגין הרבעון השני.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 88112-02-26 מגדלי דוד תיירות ומלונאות בע"מ נ' א.מ. לשם גרופ בע"מ

טענות התובעת להפרות נוספות

42. לאור ההפרות אשר פורטו לעיל ואשר מבססות עילה לפינוי המושכר, לא ראיתי צורך להידרש ליתר טענות התובעת באשר להפרות נוספות של הסכם השכירות.

טענת הנתבעת להעדר תצהיר כדין מטעם התובעת

43. לטענת הנתבעת, תצהיר נציג התובעת נערך שלא כדין.

44. לא מצאתי כי יש בטענה זו כדי להשליך על המסקנות אליהן הגעתי. ראשית, טענה זו לא הועלתה במסגרת כתב ההגנה או בדיון, ודי בכך על מנת לדחותה. שנית, נציג התובעת העיד בפניי ונחקר בחקירה נגדית, באופן שלטעמי ריפא את הפגם ביחס לתצהיר.

טענת הנתבעת לאי התאמת ההליך לבירור בסדר דין מהיר

45. לטענת הנתבעת, עסקינן בסכסוך מסחרי מורכב, רחב היקף ורב-ממדים, הנוגע להפעלת בית מלון בן 168 חדרים, בו הושקעו מיליוני שקלים על ידי הנתבעת, ואשר מחייב צלילה לעומקן של שאלות הנדסיות, חשבונאיות וחוזיות סבוכות, שאינן יכולות להידחק לתוך "מיטת סדום" של הליך פינוי מהיר (ראה סעיף 17 לסיכומי הנתבעת). לכן לטענת הנתבעת, מן הדין להעביר את ההליך למסלול דיון רגיל, בו יתבררו חיובי הצדדים על מלוא היקפיהם.

46. לא מצאתי לקבל את הטענה. לא ראיתי מניעה לדון במחלוקות מושא הליך זה במסגרת סדר הדין המהיר, שכן הן ממוקדות דיין, כפי שנסקר לעיל. יתירה מכך - במצב בו דמי השכירות אינם משולמים, מבלי שהונח בסיס עובדתי וראיתי מניח את הדעת לטענת הקיזוז, כבענייננו, ראוי לברר את ההליך בסד זמנים קצר וליתן סעד מידי, על מנת למנוע מצב בו שוכר מפר מוסיק להחזיק במושכר, תוך שנצברים חובות ניכרים בגין דמי השכירות.





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 88112-02-26 מגדלי דוד תיירות ומלונאות בע"מ נ' א.מ. לשם גרופ בע"מ

לסיכום

47. לאור ההפרות שפורטו וביתר שאת בהצטרפותן, ניתן בזאת צו המורה לנתבעת לפנות את המושכר עד ליום 5.7.2026 שעה 12:00.

48. מאחר שעסקינן במלון פעיל, בהינתן שאנו מצויים בפתחה של חופשת הקיץ, ועל מנת לאפשר לנתבעת להיערך לפינוי, ובשים לב לאמור בסעיף 3 לסיכומיה, ראיתי לנכון לאפשר את דחיית מועד הפינוי לפרק זמן ובתנאים, כדלקמן:

א. ככל שהנתבעת תשלם לידי התובעת (בתשלום כספי ולא בדרך של קיזוז), סכום של 725,725 ₪ עד ליום 1.7.2026, יידחה מועד הפינוי ליום 19.7.2026.

ב. ככל שהנתבעת תשלם לידי התובעת (בתשלום כספי ולא בדרך של קיזוז), סכום נוסף (שני) של 1,451,450 ₪ עד ליום 15.7.2026, יידחה מועד הפינוי ליום 25.8.2026.

ג. ככל שהנתבעת תשלם לידי התובעת (בתשלום כספי ולא בדרך של קיזוז), סכום נוסף (שלישי) של 2,100,000 ₪ עד ליום 16.8.2026, יידחה מועד הפינוי ליום 24.9.2026.

49. יובהר כי אין בפסק דין זה כדי להכריע בהתחשבות הכספית שבין הצדדים, וטענותיהם הכספיות שמורות להם.

50. הנתבעת תישא בהוצאות התובעת בסך של 15,000 ₪.

ניתן היום, י' תמוז תשפ"ו, 25 יוני 2026, בהעדר הצדדים.


מירב קני-נאמן, שופטת

