



בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13-11-33825 דולר נכסים בע"מ ואח' נ' קדם ואח'

לפני: כבוד השופט גיא הימן

התובעות: 1. דולר נכסים בע"מ, ח"פ 512109398
2. ארקפה רשתות (1996) בע"מ, ח"פ 512333063

נגד

הנתבעים: 1. אלון קדם
2. מטילדה ש. בר בע"מ, ח"פ 514829803
3. מעוז אביב שכון מיסודם של אנשי צבא בשרות קבע
אגודה שיתופית בע"מ (צורפה בהחלטה מיום
24.3.2014)

בשם התובעות: עו"ד גיל ורגון; עו"ד יגאל לונגו; עו"ד אבי גבאי
בשם נתבעים 1-2: עו"ד רמי אברמוב
בשם נתבעת 3: עו"ד עמרי יקיר

פסק-דין

הרקע

- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
 - 8
 - 9
 - 10
 - 11
 - 12
 - 13
 - 14
1. נתבעת 3 ("האגודה") מפעילה מרכז מסחרי בכניסה לשכונת "מעוז אביב" שבתל אביב-יפו. בעברו הדרומי של המרכז ממוקם בית-קפה בשם "מטילדה", ובו מחזיקים נתבעים 1 ו-2 ("הנתבעים"). לבית-הקפה סמוך שביל-גישה. שביל זה אינו רחב דיו, כך לעמדת הנתבעים, להצבתם של שולחנות וכיסאות במספר אשר יוכל לשרת את כל באיו של בית-הקפה. הנתבעים עושים אפוא שימוש ברחבה גדולה שמעבר לפינת הבנין, בצדו המערבי של המרכז המסחרי. שם ניתן למקם עמדות ישיבה במספר גדול בהרבה.
- דא עקא כי רחבה זו משתרעת לפתחו של נכס אחר שבמרכז המסחרי ("הנכס"), ואותו חוכרת מן האגודה תובעת 1. "מטילדה" החזיקה בנכס בעבר, אך היא אולצה לפנותו בפסק-דינו של בית-משפט זה מיום 5.5.2013 (תא"ח 5242-03-13 דולר נכסים בע"מ נ' קדם, כבוד השופט ישי קורן), ובהליך שננקט בהוצאתו אל הפועל. התובעות, בהסכמת האגודה, מבקשות להפעיל בנכס בית-קפה מתחרה, מרשת "Arcaffè". לעמדתן, לא ניתן לעשות כן בלא למקם שולחנות וכיסאות ברחבה, התפוסה כאמור בידי "מטילדה". הן עותרות אפוא לצו, המורה לנתבעים 1 ו-2



בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13-11-33825 דולר נכסים בע"מ ואח' נ' קדם ואח'

1 לסלק את ידיהם מן הרחבה. כל ניסיון לקדם הסדר של פשרה, שיאפשר לבתי-הקפה לחלוק
2 ברחבה או ליישם פתרון פיזי אחר, לא עלה יפה. הכרעה משפטית נותרה לפיכך לבית-משפט זה
3 אפשרות יחידה.

4
5 המעורר ההסכמי

6 2. האגודה היא חוכרת-לדורות של כל שטחיו של המרכז המסחרי, לרבות הנכס והרחבה
7 שלצדו. בעבר שכר מידיה את הנכס לבדו, בחכירת-משנה לדורות, מר יעקב ניסן ז"ל. החוזה עמו
8 לא הוצג לבית-המשפט. בשנת 1981 נתגלע סכסוך בין האגודה לבין מר ניסן, ויסודו בהפרעות
9 שנגרמו לתושבי השכונה בשל הפעלתה במקום של מסעדה. בעקבות כך הגישה האגודה לבית-
10 המשפט תביעה לסילוק-ידו של מר ניסן מן הנכס (ת"א 20701/81). עוד בטרם הוכרעה התובענה
11 גיבשו הצדדים לה, והיה זה בשנת 1983, הסכם של פשרה. בסעיף הראשון לו נקבע כי הנכס
12 ישמש בשעות היום לקיוסק ולבית-קפה וכי –
13

14 "האגודה תתיר לניסן הוצאת שולחנות וכסאות לרחבה שבחזית
15 המסעדה (להלן 'הרחבה') לפי הצורך" (נספח ג' לכתב-התביעה.
16 הסוגריים הראשונים במקור).
17

18 אותו הסכם לא ראה ברחבה חלק בלתי-נפרד מן הנכס. ברם, הוא הוסיף על זכותו של מר
19 ניסן בנכס את הזכות החוזית להשתמש ברחבה שבכניסה לו לשם הצבתם של שולחנות וכסאות.
20 כוחו של הסכם הפשרה עמד לו לשנים ספורות בלבד, אך סכסוך שנתגלע לאחר מכן ומצא את
21 ביטויו בתובענה נוספת (ת"א 23558/86) חזר ויושב בפשרה, ולה ניתן ביום 14.3.1990 תוקף של
22 פסק-דין. בסעיף הששי להסדר הנוסף – אשר צד לו הייתה גם שוכרת ששכרה את הנכס ממר ניסן
23 – נקבע כי "אין בהסכם פשרה זה כדי לפגוע בזכות שהוענקה לניסן כנקוב בסעיף 1 להסכם מיום
24 4.3.83" (נספח ב' לכתב-התביעה).
25

26 3. בתאריך 3.3.1999 השכיר מר ניסן את הנכס בשכירות רגילה לנתבע 2, אלון קדם, לשם
27 הפעלתו של בית-קפה. המושכר הוגדר בהסכם: "חנות בגודל של 68 מ"ר במרכז המסחרי מעוז
28 אביב" (נספח ה' לכתב-התביעה). שוב לא נכללה הרחבה בתיאור המושכר. זכרה כלל לא בא
29 באותו הסכם. לאחר פטירתו של מר ניסן נקשר מנהל עיזבונו, והיה זה ביום 19.3.2007, עם מר
30 קדם ב"נספח לחוזה מיום 3.3.99" (נספח ו' לכתב-התביעה). בסעיף 6 לנספח הוסכם בין הצדדים:



בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13-11-33825 דולר נכסים בע"מ ואח' נ' קדם ואח'

"המשכיר מצהיר כי זכות השימוש ברחבה הסמוכה למושכר הוקנתה למשכיר מכוח פסק דין אשר ניתן ביום 14.9.2010 [3]. בתביעה שהתנהלה בין [האגודה] לבין המשכיר [וש[נותן ת]קף להסכמים אשר נחתמו בין האגודה לבין המשכיר. המשכיר מקנה בזה לשוכר [קדם] את זכות השימוש ברחבה וזאת לתקופת השכירות בלבד..."

4. בתאריך 16.1.2008 רכשה "דולר נכסים", תובעת 1, מעיזבוננו של מר ניסן את זכותו בנכס. הסכם המכר לא דיבר ברחבה, כי אם ב"נכס מסחרי" תוך ציון מספרה של תת-החלקה הרלוונטית (נספח א' לכתב-התביעה). המכירה הוכפפה לזכותה של "מטילדה" להמשיך ולהחזיק בנכס לפי המוסכם בינה לבין מר ניסן. הסכם בכתב בין "דולר" לבין "מטילדה" לא נערך מעולם (פרוטוקול, בעמ' 21, ש' 14).

אך מובן הוא כי "דולר" לא יכלה לקנות מן העיזבון יותר ממה שהיה לו. לאמור, בכל הנוגע לרחבה היא לא רכשה זכות לחכירת-משנה. מסופקני אם היה בכוחו של העיזבון למכור ולו זכות לשימוש בה. התנהלותם בפועל של הצדדים מגלה כי הללו סברו כי, אכן, הזכות להרשות שימוש ברחבה נותרה בידי האגודה ובידיה בלבד. הדבר עולה משני הסכמים נוספים אשר באו לעולם בשנים שלאחר מכן. באלה אדבר מייד, אך אומר כבר כעת כי במסקנה זו די לדחיית עמדתן של התובעות כי הרחבה היא חלק בלתי-נפרד מן הנכס וכי היה מקום, עם מתן צו בהליכים להוצאתו לפועל של פסק-הדין בתא"ח 13-03-5242, להורות גם על פינויה. כך גם עלה, באורח נהיר לדעתי, מקריאת לשונו של פסק-הדין, המדבר ברחל בתך הקטנה בנכס, על מספרה של תת-החלקה שבה הוא ממוקם, ואינו מדבר ברחבה. לא היה אפוא מקום לייחס את הגשתה של התובענה שבפני ל"טעמי זהירות בלבד", לשון התובעות בסעיף 1(א) לכתב-התביעה, בכוונתן לכך שדי היה בפסק-הדין לפינוי הנכס להוביל גם לפינויה של הרחבה.

5. חזרה אל העיקר. בתאריך 2.11.2010 נקשרו האגודה ומר קדם בהסכם ("הסכם 2010") אשר כולו – ממסד עד הטפחות – עסק בשימוש בשטח הרחבה. הוסכמו בו הדברים הבאים, אשר ראוי לקוראם בהקפדה שכן מצוי בהם יסוד להכרעה בתובענה זו:

"השטח המשותף במרכז המסחרי מצוי בחכירה ראשית של האגודה ובניהולה, והאגודה רשאית להקנות בו זכות שימוש בתמורה. הואיל וקדם מעוניין להמשיך ולעשות שימוש בחלק



בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13-11-33825 דולר נכסים בע"מ ואח' נ' קדם ואח'

1 מהשטח הציבורי שממערב לקפה מטילדה לצורך הצבת שולחנות
2 לאורחי בית הקפה, האגודה מעניקה בזאת לקדם הרשאה לעשות
3 שימוש בשטח הרחבה לצורך הצבת שולחנות וכיסאות שיהוו
4 חלק ממתחם קפה מטילדה" (נספח א' לכתב-ההגנה).

5
6 בהסכם נקבעו עוד התמורה הכספית, שישלם קדם לאגודה בשל זכות השימוש הזו, ותוקף
7 ההסכמה – עד ליום 30.9.2015. המערך ההסכמי שעמד תקף באותה עת עשה אפוא את
8 "מטילדה" לשוכרת של הנכס מ"דולר", ולמורשה לשימוש ברחבה מאת האגודה.

9
10 6. כאמור, ביום 5.5.2013 נצטוותה "מטילדה" בידי בית-המשפט לפנות את הנכס, וכך היא
11 עשתה. בית-הקפה שלה הוסיף לפעול בחנויות אחרות במרכז-המסחרי, תוך שהוא ממשיך
12 להשתמש ברחבה. "דולר", מצדה, נקשרה עם "ארקפה" בהסכם להפעלתו בנכס של בית-קפה
13 חלופי. בתאריך 31.10.2013 נקשרה "דולר" בהסכם גם עם האגודה, וממנו אביא כלשונו את
14 הנוגע לענין:

15
16 "הואיל והאגודה העניקה זכות להצבת שולחנות וכסאות ברחבה
17 המערבית שבפתח הנכס למר אלון קדם שהפעיל בעבר את בית
18 קפה 'מטילדה' בנכס לתקופה המסתיימת בתאריך 30.9.2015.
19 והואיל והצדדים רוצים להסדיר ביניהם את כל הנוגע לדבר
20 הניהול והשימוש במרכז המסחרי והרחבות.
21 הוסכם בין הצדדים כדלהלן:

22
23 2.1 מוסכם על הצדדים כי הנכס ימשיך לשמש כבית קפה
24 ומאפה.

25
26 2.2 האגודה תחתום על הסכם עם ארקפה במסגרתו תינתן
27 לארקפה זכות שימוש ברחבה לתקופה של 6 שנים + אופציה
28 לשש שנים נוספות, שתחילתה במועד פינוי שטח הרחבה
29 בפועל על-ידי קדם.





בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13-11-33825 דולר נכסים בע"מ ואח' נ' קדם ואח'

3.1 האגודה מצהירה כי לאור העובדה שקדם אינו פועל עוד
מהנכס, היא תודיע לו ללא דיחוי על ביטול הסכם השימוש
ברחבה ועל דרישתה לפנות את הרחבה עד ליום 10.11.13.
(נספח ד' לכתב-התביעה).

הנה כי כן, בהסכם המסדיר את היחסים בין התובעות לבין האגודה התחייבה האחרונה
להודיע ל"מטילדה" על ביטולו של ההסכם עמה – הסכם שמכוחו החזיקה "מטילדה" ברחבה
הסמוכה לנכס. הודעת הביטול נשלחה בתאריך 5.11.2013, ופורטה בה עמדתה של האגודה
כדלקמן:

"ביסוד הסכם השכירות שהקנה ל'מטילדה' זכות להצבת
שולחנות וכסאות בשטח הרחבה עמד התנאי כי 'מטילדה' פועל
מהנכס. על תנאי זה ניתן ללמוד הן מלשון המבוא להסכם והן
מהמציאות הפיזית האובייקטיבית בשטח הרחבה שאינה
מאפשרת קיום מצב אנדרלמוסי בו מהנכס יפעל בית קפה אחד
(ארקפה) ואילו ברחבה הנמצאת מטרים אחדים מול אותו בית
קפה, מוצבים שולחנות וכסאות של בית קפה אחר (מטילדה).
לכן, כשהתנאי הבסיסי אינו מתקיים, נשמט הבסיס להסכם
השכירות ויש לבטלו" (נספח ב' לכתב-ההגנה).

הסוגיה שבמחלוקת

7. טענת הנתבעים היא כי הסכם 2010 בוטל שלא כדין, וזכותו החוזית של קדם לשימוש
ברחבה שרירה וקיימת. השאלה הצריכה לפנים בפרשה זו היא, אפוא, כלום עמדה לאגודה זכותה
לבטל את ההסכם הזה בעקבות פינויו של הנכס בידי "מטילדה". ענין הוא, לכאורה, למערך
היחסים שבין הנתבעים לבין האגודה בלבד, ודבר זה הוביל את הנתבעים לטעון כי התובעות
נעדרות מעמד בעתירה לסילוק-יד. בטענה זו – אקדים את הטפל לעיקר – אינני מוצא ממש, שכן
מעט שבא לעולם ההסכם בין האגודה לבין "דולר" מיום 31.10.2013 קמה, למצער לתובעת 1,
טענה למעמד – כבת-רשות לשימוש – ברחבה. כוחה של תובעת זו עומדת לה לטעון כי היא "מי
שזכאי להחזיק במקרקעין" (סעיף 16 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969), ולעתור לפינויו של זה
האוחז בה, להשקפתה, שלא כדין. לכך יש להוסיף את העובדה כי עם צירופה – בהחלטתי מיום



בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13-11-33825 דולר נכסים בע"מ ואח' נ' קדם ואח'

24.3.2014 – של האגודה כצד להליך זה נפרשו בפניו של בית-המשפט, כל צורכן, עמדותיהם של כלל הנוגעים בדבר ונודע כל הדרוש לשם הכרעה.

פירושו של חוזה

8. מענה לשאלה אם הביטול נעשה כדין עובר בפירושו של הסכם 2010. כל תניה שבו לא קשרה, ברחל בתך הקטנה, בין המשך פעילותה של "מטילדה" בנכס לבין זכותה להשתמש ברחבה. לכך יש להוסיף את העובדה כי אף לא אחד מן הפירושים להסכם – זה התומך בעמדת התובעות וזה שבעמדת הנתבעים – הוא מופרך מיסודו. "מטילדה" לא עזבה את המרכז המסחרי ואף לא עברה לצדו האחר, אלא נותרה פועלת בחנויות סמוכות מאד לרחבה. מאידך גיסא, ללא שימוש ברחבה ספק ממשי הוא אם ניתן להפעיל בנכס בית-קפה אחר. קם אפוא צורך לרדת לשורש תכליתו של ההסכם בהתאם לכללי הפרשנות הנוהגים עמנו, אלה הקבועים בחוק (סעיף 25 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973) ואלה שבהלכה הפסוקה (ע"א 4628/93 מדינת ישראל נ' אפרופים שיכון ויזום (1991) בע"מ, פ"ד מט(2) 265 (1995); דנ"א 2045/05 ארגון מגדלי ירקות – אגודה חקלאית שיתופית בע"מ נ' מדינת ישראל, פ"ד סא(2) 1, 16 (2006); ע"א 8836/07 בלמורל השקעות בע"מ נ' כהן ([פורסם](#) באתר הרשות השופטת, 23.2.2010); ורע"א 3961/10 המוסד לביטוח לאומי נ' סהר חברה לתביעות בע"מ ([פורסם](#) באתר הרשות השופטת, 26.2.2012)).

ברי כי בעת קשירתו של הסכם 2010 לא ראה איש מן הצדדים לו – האגודה מזה ומר קדם מזה – מצב שבו פועלת "מטילדה" שלא מן הנכס. ברי, עוד, כי האגודה לא נתנה אז את דעתה למצב ובו בית-עסק אחר, מקל וחומר זה המתחרה ישירות ב"מטילדה", יפעל בנכס ויבקש להשתמש ברחבה. ובכל זאת אין משמע כי ההסכם, לפי הוראותיו, לא יוכל למצבי-דברים שכאלה ולא יספק מענה לקשיים שהם מעוררים.

9. אחזור אל הלשון. האגודה הקנתה לנתבעים רשות לשימוש ברחבה "לצורך הצבת שולחנות וכיסאות שיהוו חלק ממתחם קפה מטילדה" (ההדגשה הוספה). תניה זו, לפי תכליתה, מקימה זיקה בין עצם פעילותה של "מטילדה" במרכז המסחרי לבין רשותה להשתמש ברחבה. היא מכירה בכך שבית-הקפה לא יוכל לצמצם את עצמו לשטחה של חנות בלבד, אלא ישתרע גם על פניה של רחבה חיצונית ויחד – החנות והרחבה – ייצרו את "מתחם קפה מטילדה". אלא



בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13-11-33825 דולר נכסים בע"מ ואח' נ' קדם ואח'

שאותה זיקה, לבדה, בין עצם הפעילות לבין זכות השימוש איננה משמיעה בהכרח זיקה אחרת –
זו שבין הכוח להשתמש ברחבה לבין הפעלתו של בית-הקפה דווקא בנכס הגובל בה. אלא
שלהשקפתי, יסוד לזיקה מן הסוג האחרון ניתן למצוא במרכיב נוסף שבתניה החוזית, לאמור:
"הואיל וקדם מעוניין להמשיך ולעשות שימוש בחלק מהשטח הציבורי שממערב לקפה מטילדה
לצורך הצבת שולחנות לאורחי בית הקפה..." (ההדגשה הוספה). אמת, הרחבה אינה מצויה מדרום
לבית-הקפה. אין היא מצויה, לפי הסכם זה, בחנויות שמהן פועלת "מטילדה" כיום, לאחר
שפינתה את הנכס. הרחבה מצויה ממערב לנכס. אחיזה הדוקה יש אפוא לטענה כי מה שביקש
החוזה, הא ותו לא, הוא להסדיר את היחסים בין האגודה לבין "מטילדה" כל עוד היא פועלת
בנכס, והרחבה מצויה ממערב לה.

10. פני הדברים בשטח, מן הבחינה הפיזית, מתיישרים עם מסקנה כאמור. הרחבה, כך עולה
מתרשים ומתצלום שהוצגו לבית-המשפט (ת/1 ות/2 בהתאמה), מצויה ממש לפתחו של הנכס.
כניסה אל הנכס ויציאה הימנו, לא כל שכן העמדתם של שולחנות וכיסאות בקרבתו, מחייבים
שימוש ברחבה. זאת בעוד שהגישה אל "מטילדה", במקומה הנוכחי, איננה מחייבת מעבר
ברחבה. מקומות ישיבה לאורחיו של בית-קפה זה ניתן להחזיק בצמוד לכניסה אליו, גם אם
במספר נמוך, אולי במידה ניכרת, מזה שכרחבה. ההיגיון המסחרי עולה גם הוא בקנה אחד עם
העמדתם של שולחנות וכיסאות בצמוד לבית-הקפה שאותו הם משרתים, יותר מהצבתם במרחק-
מה הימנו ובלא שמתקיים קשר עין בין השניים. ענין לדבר לא רק עם יעילות הפעלתו של בית-
העסק, כי אם גם עם מצג ראוי לציבור הלקוחות, הנוטה באופן טבעי לקשור בין מקומות ישיבה
צמודים לבית-עסק לבין פעילותו. כל מקום יש להשערה כי ברציונאליים אלה היו הנתבעים
מצדדים אילו אך היו פני הדברים הפוכים. דבר אינו מחייב, אמנם, את האגודה לאפשר את
הפעלתו בנכס של בית-קפה דווקא. דבר אינו מחייב אותה להחרות אחר העדפתה של "דולר"
להשכיר את הנכס בשכירות-המשנה לבית-עסק מסוג זה. אולם, צידוק יש-גם-יש להחלטת
האגודה להפעיל את המרכז המסחרי, אשר זכות-בכורה לה בו, ביעילות ומתוך שהיא עוקבת אחר
ההיגיון המסחרי המקובל.

ואכן, מי שהיה יושב-ראש האגודה בעת הרלוונטית, מר דוד טראוב-וורנר, העיד בבית-
המשפט, בדברים המקובצים לעיל, כי האגודה ראתה קשר מובהק בין הפעילות בנכס לבין פעילות
ברחבה:



בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13-11-33825 דולר נכסים בע"מ ואח' נ' קדם ואח'

1 "מאז שנכנסתי [לתפקיד] יושב-ראש האגודה, ונכנסתי יותר
2 לסיפור של הנכס ובית הקפה, תמיד היה את הקשר בין הנכס ובין
3 הרחבה. קנינו את הדירה בשכונה ב-2007 ומאז אני יודע
4 שמטילדה הייתה שם ועשתה שימוש ברחבה. [ב]חומר שיש לנו
5 במשרד היה את הקשר בין הרחבה שסמוכה לנכס לבין הזכות הזו
6 [לשכירת הנכס], וזה מאז ומתמיד. זה ברור. זה ברור שבהסכם
7 בין האגודה עם דולר יש את הכוונה להשכיר את הרחבה [לשוכר
8 החדש] לאחר פינוי הרחבה [בידי 'מטילדה']. אני חושב שזה היה
9 ברור לנו בעבר שהיה את הקישור" (עמ' 16, ש' 19-20; עמ' 17,
10 ש' 17-18 וש' 24-25; עמ' 18, ש' 3-4 וש' 27-28).

11
12 טעם מניח את הדעת סיפק העד לכך, שהאגודה לא תבעה את סילוק ידה של "מטילדה"
13 מן הרחבה ובאה בשעריו של ההליך רק בעקבות החלטתו של בית-המשפט. "האגודה היא מוסד
14 ללא כוונת רווח והתקציב שלנו מאד מוגבל", הוא הסביר, "כסף להיכנס לתביעות אין לנו. אנחנו
15 לא רצינו להיכנס לפינה הזו בכלל, בכל הסיפור. כתבנו מכתב ואמרנו [להם] שיפנו את הרחבה"
16 (עמ' 18, ש' 22-24 וש' 30). החקירה הנגדית לא הייתה הפעם הראשונה שבה הציגה האגודה את
17 עמדתה זו, על כל ראשיה. כבר בפתח הודעתה לבית-המשפט מיום 12.2.2014 – ועיקרה בא גם
18 בתצהיר העדות הראשית של מר טראוב-ורנר – הוטעם:
19

20 "האגודה, שנקלעה לסיכסוך המשפטי בין הצדדים בעל כורחה
21 ושנעדרת מקורות כספיים לנהלו, עושה בימים אלה מאמץ להביא
22 את הצדדים להסכמות... יחד עם זאת האגודה דבקה בעמדתה
23 לפיה הסכם השכירות שנחתם ביום 2.11.2010 עם קדם הופר ע"י
24 קדם בנסיבות המקנות לאגודה זכות לבטל את הסכם השכירות
25 ולתבוע מקדם לפנות את שטח הרחבה במרכז המסחרי[.], המצוי
26 בפתח הכניסה של הנכס שבבעלות [דולר]. לדידה של האגודה,
27 מעולם לא היתה כוונה לאפשר מצב בו קדם יעשה שימוש בשטח
28 הרחבה בעוד הנכס עצמו אינו מצוי עוד בידיו של קדם אלא בידי
29 צד ג'. מימים ימימה משמשת הרחבה רק את בעלי הנכס והסיבה
30 ברורה מאליה: השימוש בנכס עצמו כבית קפה נמנע, מבחינה





בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13-11-33825 דולר נכסים בע"מ ואח' נ' קדם ואח'

פיזית, כמעט לחלוטין, בהעדר יכולת לעשות שימוש בשטח
הרחבה. ויודגש: העובדה שהרחבה נועדה לשימוש הבעלים של
הנכס בלבד ידועה לקדם מאז ומתמיד" (בפסקאות 1-4 להודעה;
ראו גם תצהירו של העד מיום 11.6.2014).

11. חזרה אל הנספח להסכם השכירות, שקשרו עיזבונו של מר ניסן ומר קדם בשנת 2007, מוליכה למסקנה כי היו אלה לא אחרים מן הנתבעים, שנטלו על עצמם בהסכמה מלאה את הקישור בין שכירתו של הנכס – ולא של שום נכס אחר במרכז-המסחרי, שממילא לא הייתה לעיזבון זכות בו – לבין השימוש ברחבה. אינך יכול להבין אחרת את התנאי, שבסעיף הששי להסכם זה וצוטט כבר לעיל, היינו, כי "המשכיר מקנה בזה לשוכר את זכות השימוש ברחבה וזאת לתקופת השכירות בלבד" (ההדגשה הוספה). כפי שכבר הובן, ספק בעיני אם לכתחילה היו מוסמכים מר ניסן, עיזבונו ו"דולר" שבאה בנעליו, לסחור בזכות לשימוש ברחבה, שדומה כי נותרה בידי האגודה. ברם, מה שחשוב לעניננו הוא כי מר קדם עצמו ראה את השימוש ברחבה מוגבל למשך שכירתו של הנכס.

12. מכל האמור עולה כי עם פינויו של הנכס והתבססותה של "מטילדה" במקום אחר במרכז המסחרי נשמט הבסיס להסכם 2010. הנסיבות שוב לא תמכו בתכליתו של ההסכם הזה, תכלית שהלכה אחר הנכס והפועל בו, תחת שתתמקד ב"מטילדה" ובכוחה לקיים את בית-העסק שלה במרכז המסחרי לפי חפצה. הנסיבות מוליכות למסקנה כי אילולא שכנה "מטילדה" בנכס בשנת 2010 לא היה נקשר עמה הסכם זה. אמת, אילו הגבילה עצמה "מטילדה" להחזקתן של חנויות מדרום, כמו שעושה היא היום, ובית-קפה אחר היה פועל בנכס, כל מקום יש למסקנה כי האגודה לא הייתה מייחדת את הרחבה לשימושה. למה הדבר דומה? למצב שבו תעביר "מטילדה" את בית-העסק שלה למרכז מסחרי אחר, ותעמוד על קיומו של ההסכם בענין הרחבה. זהו אמנם תרחיש קיצוני, אך מן הבחינה המהותית אין הוא שונה מן הענין שבפני. נחה דעתי כי בהסכם 2010 ביקשה האגודה לקשור בין השימוש ברחבה לבין הפעילות בנכס. משתמה פעילות זו, שוב אין בסיס לתביעתה של "מטילדה" להוסיף ולקיים את ההסכם. משנשמטה אותה "תנית מיקום" שבו, ובה קיבלה על עצמה "מטילדה" לפעול בנכס, נשמט גם הבסיס להסכם.



בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13-11-33825 דולר נכסים בע"מ ואח' נ' קדם ואח'

בדין ביטלה, אפוא, האגודה את ההסכם. משבוטל, והסכם אחר – זה שבין האגודה לבין
"דולר" – בא תחתיו בשנת 2013, הרי שזכות לשימוש ברחבה שוב אינה מוקנית אלא לשוכן
הנוכחי בנכס – הוא בית-הקפה מרשת "ארקפה", הממתין להכרעה בפרשה זו כדי לפתוח את
שעריו.

13. בשולי הדברים אוסיף, למען לא תימצא טענה והיא נעדרת התייחסות, כי איני רואה כל
שיכות בהכרעה זו למאמץ שננקט לאחרונה או שלא ננקט, כך או אחרת, "מאחורי גבו" של בית-
המשפט או לפניו, מול עיריית תל אביב-יפו בענין היתר להצבתם של שולחנות וכסאות ברחבה;
למדיניותה של העירייה בנדון; ולחוב, ככל שחבו מישהו, לחברת החשמל.

14. אני מקבל את התובענה וקובע כי לנתבעים 1 ו-2 או למי מטעמם שוב לא עומדת הזכות
להחזיק ברחבה. עליהם לפנותה ולהשיבה לידי האגודה אשר מצדה מחויבת להסכם שבו נקשרה
עם "דולר". בהתחשב בהיערכות הנדרשת; בפרק הזמן שבו ממתין בית-הקפה החדש להיפתח;
ובתקווה כי הנוגעים בדבר ישכילו לאמץ פתרון אשר יאפשר ל"מטילדה" להוסיף ולפעול במעט
הפגיעה הניתנת, יעמוד צו הפינוי בתוקף מתאריך 4.9.2014.

נתבעים 1 ו-2, יחד ולחוד, ישלמו לכל אחת מן התובעות, כמו גם לנתבעת 3, שכר טרחה
של עורך-דין בסך 15,000 ש"ח.

זכות ערעור לבית-המשפט המחוזי תוך 45 ימים מיום ההמצאה (הפגרה אינה במנין).

ניתן היום, כ"ה תמוז תשע"ד, 23 יולי 2014, שלא במעמד הצדדים.

גיא הימן, שופט



בית-משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 33825-11-13 דולר נכסים בע"מ ואח' נ' קדם ואח'

1

2

