



בס"ד, יום חמישי ג בתשרי תשפ"ו

25 בספט' 2025

תיק מס' 5-85007

## פסק דין

בעניין שבין	לבין
התובעים	הנתבעים
חברה למכירת כלי בית	נתבע 1, נתבע 2
תובע 1, תובע 2 – בעלי חברה, שוכרי החנות	משכירי קרקע החנות
להלן: התובעים, המערערים, והמשיבים שכנגד	להלן: הנתבעים, המערערים שכנגד, והמשיבים

### א. רקע

הנהלת בית הדין מינתה אותי לדון בערעורים שהגישו שני הצדדים, על פסק דינו של כבוד ביה"ד קמא, אשר ניתן ביום ב' בניסן תשפ"ה 31/03/25. קיבלתי לעיוני את פסק הדין נשוא הערעור, ואת שאר המסמכים אשר בתיק בית הדין, ובכלל זה החלטות קודמות, כתבי טענות, התכתבויות ששלחו הצדדים, הקלטות ועוד. כבר בשלב זה אציין, כי על פי סדרי הדין פרק י סעיף 4, אין ערעור אלא על יסוד הנימוקים דלהלן:

**(א) טעות בהלכה. (ב) טעות הנראית לעין בשיקול-הדעת או בקביעת העובדות. (ג) פגם מהותי**

**בניהול הדיון באופן המשפיע על תוצאות הדיון.**

רקע מורחב לסכסוך נפרש בפסק הדין נשוא הערעור, ולכן אקצר בו כעת. התובעים הינם בעלי המניות בחברה המפעילה חנות שמתמחה בכלי בית מעוצבים. התובעים ביקשו לשכור מהנתבעים חנות שבבעלותם. הצדדים חתמו על הסכם לשכירות הנכס. בהסכם נקבע כי תקופת השכירות תהיה ל-60 חודשים, ולאחר מכן שתי תקופות אופציה נוספות. בתמורה לשכירות ישלמו התובעים סך של 38,000 ₪ בחודש בתוספת מע"מ. הצדדים הסכימו כי קיומה של מעלית בעסק מסוג זה של התובעים הינו צורך הכרחי להפעלת העסק, ועל כן בסעיף 8 להסכם נקבע כי המשכירים יפעלו בכל הכלים העומדים לרשותם, בכדי לקדם בניית מעלית בפיר שכבר קיים במבנה, ובכך תהיה גישה לחנות דרך רחוב מרכזי. למרות זאת, בגלל סיבות שונות המעלית לא הותקנה.

ביום ח' ניסן תשפ"ד (16.4.2024) נחתם הסכם בין התובעים לבין חברת המעליות, לרכישת מעלית. על פי ההסכם, התחייבה החברה להתקין את המעלית בתוך 6-8 חודשים. התובעים העבירו לחברת המעליות שמונה שיקים בסך 20,000 ש"ח כל אחד, ובהמשך קיזזו סכום זה מתשלומי שכירות הנכס החודשיים.



**לטענת התובעים**, הנכס סובל מבעיה משמעותית והיא שמיקום הכניסה לחנות אינו נגיש מהרחוב, והובטח להם כי לאחר התקנת מעלית, תהיה גישה ישירה מהרחוב לחנות. לאחר תלאות רבות, הוצאות מרובות, משיכת זמן אשר במהלכו לא קידמו הנתבעים את בניית המעלית כנדרש, הגישו התובעים תביעות על הנזקים שנגרמו להם: החזר תשלום השכירות בגלל הפרה יסודית מלכתחילה של החוזה; החזר עלות העברת העסק מהחנות הקודמת לחנות הנוכחית; עלות פינוי והעברת העסק; החזר עלות השיפוצים; הפסד הרווחים; עלות קמפיין הפרסום; נזק למוניטין של החברה. סכום התביעה הכולל עמד על סך של 2,361,200 ₪.

**לטענת הנתבעים**, ההתחייבות למימון התקנת המעלית אינה מחייבת בגלל שלוש סיבות: התובעים התחייבו להפקיד שיקים לביטחון, אך לא עשו זאת. כמו כן, התשלומים שהתקבלו לא שולמו במועד. אף כאשר התשלומים שולמו – הם היו בסכום חלקי בלבד. לפיכך, הורה נתבע 2 לשותפו שלא לממן את עלות המעלית עד להסדרת נושא הביטחונות.

הם הסכימו לוותר על קבלת חלק מתשלומי שכר הדירה באמצעות קיזוזים, רק עד לחודש השביעי. אבל החל מחודש זה, דרשו תשלום מלוא דמי השכירות, או לחלופין שהתובעים יפנו את הנכס ויחזירו אותו לקדמותו. הם הוסיפו וטענו כי גם אם הם היו אחראים להתקנת המעלית מלכתחילה, הם היו מגיעים לאותה תוצאה, שכן לא היה ניתן להתקין את המעלית בשל מבנה הפיר הלקוי (חציו מבלוקים ולא בטון). לדבריהם, אי התקנת המעלית היא בגדר אונס שקיים במבנה.

הנתבעים הגישו גם תביעה נגדית שעניינה השלמת דמי השכירות המוסכמים. לדבריהם, התובעים קיזזו מדמי השכירות כספים רבים שלא היתה הצדקה לקיזוזם. וכן, תשלום שעניינו החזרת המצב לקדמותו.

## ב. החלטות קודמות

בית הדין קמא נתן כמה פסקי דין חלקיים. בהתאם לסדרי הדין של בית הדין ולחוק הבוררות, פסקי הדין הללו נעשו חלוטים ואין עליהם אפשרות ערעור.

### החלטה מתאריך כ"ח בכסלו תשפ"ה (29 בדצמבר 2024)

1. בתאריך זה ניתנה החלטה המורה לתובעים לפנות את הנכס בתוך 21 יום ממועד פסק הדין.
2. בית הדין ימנה מומחה שיבוא לנכס לפני הפינוי, בכדי להעריך את עלות הפנוי.

### החלטה מתאריך י"ג באדר תשפ"ה (13 במרץ 2025)

1. הנתבעים הפרו את ההסכם בכך שלא קיימו את חובתם לפעול בכל דרך אפשרית לקידום בניית המעלית בפיר הקיים.
2. הטענה לפיה הנתבעים פטורים מההתחייבות לפעול להקמת מעלית בגין אונס, כיון שלא ידעו על מבנה הפיר (חציו בטון וחציו בלוקים) – נדחתה. כמו כן, אף שהתובעים ביצעו רק באופן חלקי את התחייבותם להפקדת ביטחונות, אך אין בכך הפרה שפוטרת את הנתבעים מהתחייבותם לממן את התקנת המעלית.



3. בגלל שהנתבעים הפרו את התחייבותם להקמת המעלית, ולא היה צידוק לגיטימי לא לעמוד בהתחייבות זו, חויבו הנתבעים לממן הובלה מהחנות למחסן חלופי בסך של 63,000 ש"ח.

#### החלטה מתאריך י"ח אדר תשפ"ה (18 במרץ 2025)

בהמשך להחלטה מחודש כסליו, ניתנה ההחלטה הבאה:

1. בית הדין הבהיר שפסק הדין מיום כ"ח בכסלו תקף ועומד, ועל התובעים לפנות את הנכס לאלתר.
2. ככל שהתובעים לא יקיימו את פסק הדין, רשאים הנתבעים לפעול בכל האמצעים החוקיים העומדים לרשותם על מנת לפנות את התובעים מהנכס.
3. בית הדין צפוי להוציא פסק דין סופי בנוגע לתביעות ההדדיות בין הצדדים, ומובהר כי התובעים יחויבו בתשלום מלוא דמי השכירות עבור כל תקופת השימוש בנכס לאחר המועד בו היו צריכים לפנותו. קרי, החל מיום ח' בשבט תשפ"ה (6 בפברואר 2025), שהוא 21 יום לאחר ביקור המומחה שהיה ב-16 בינואר 2025.

#### החלטה מתאריך כ"ח בכסלו תשפ"ה (29 בדצמבר 2024)

בית הדין הוציא בית הדין החלטה המורה לתובעים לשלם חשמל, מים וארנונה.

### ג. סיכום ההחלטות שניתנו בפסק הדין נשוא הערעור

#### 1. תחילת תוקפו של הסכם השכירות

ביום י' באדר א' תשפ"ד (19 בפברואר 2024) נחתם הסכם שכירות נכס בין נתבע 1 לבין התובעים, באמצעות תובע 2. יצוין כי נתבע 2 מופיע כצד להסכם השכירות, אך אינו חתום עליו, מאחר שלא שהה בישראל בעת החתימה. למרות זאת, להסכם יש תוקף רטרואקטיבי ממועד חתימתו המקורי. שכן שותף רשאי להשכיר את הנכס המשותף לבדו במידה ומדובר בנכס להשכרה.

#### 2. החלטה על פינוי הנכס ועלות ההובלות

שני הצדדים אמרו בצורה מפורשת שהם לא מעוניינים בהמשך השכירות, ולכן בית הדין קבע שיש לסיים את ההתקשרות. התובעים ביקשו לחייב את הנתבעים בעלות ההובלה מהחנות הקודמת לנכס הנוכחי, וגם בעלות המעבר מהנכס הנוכחי למחסן חלופי. נושא עלות המעבר החוצה מהחנות כבר הוכרע בהחלטה קודמת. בעניין חיוב הנתבעים בעלות המעבר בעת שהתובעים נכנסו לחנות, נחלקו הדיונים. רוב הדיונים סברו שיש לחייב את הנתבעים בתשלום עבור ההובלה לחנות, שהרי בגלל רשלנות הנתבעים, התברר למפרע שגם המעבר הראשוני לחנות היה חסר תועלת לחלוטין, וניתן לחייב את הנתבעים מדין "לך ואבוא אחריך" על ההובלה בסך 37,000 ש"ח (אין חיוב על אריזת תכולה). בנוסף, התנהלות הנתבעים היא הפרת חוזה. הבטחת המעלית הייתה תנאי יסודי בהסכם, ובלעדיה העסק אינו יכול לפעול כראוי. בגלל שהנתבעים לא קיימו



את הבטחתם, הם הכשילו את החוזה, ולכן עליהם לשאת בנזקים שנגרמו לתובעים כתוצאה מכך, לרבות עלויות ההובלה.

דעת המיעוט סברה שאין לחייב את הנתבעים בתשלום עבור ההובלה לחנות, מכיוון שבכל מקרה היה צורך להוביל את הציוד מהחנות הישנה למקום חלופי, ולכן הנזק שנגרם לתובעים כתוצאה מהתרשלות הנתבעים הוא רק הובלת הציוד פעם אחת, ולא פעמיים.

**בית הדין הכריע ברוב דעות כי הנתבעים חייבים לשלם לתובעים סך של 37,000 ש"ח בגין עלות המעבר מהחנות הקודמת לחנות הנוכחית.**

### 3. גובה דמי השכירות שהתובעים חייבים לשלם

התובעים ביקשו לקבל החזר מלא של כל דמי השכירות ששולמו או שקוזזו בסך של 291,200 ₪ בתוספת מע"מ, בטענה להפרה יסודית של תנאי ההסכם. בית הדין פסק:

1. בסעיף 8 להסכם נקבע ככל ומכל סיבה שהיא לא תותקן מעלית בתוך 7 חודשים מיום החתימה, רשאים התובעים לבטל את ההסכם ללא כל עלות. ההסכם נחתם ביום 19.2.2024, כך שהחל מיום 19.9.2024 – חלפו שבעה חודשים והתובעים לא חייבים לשלם למשכיר דמי שכירות. התובעים פנו לביה"ד ביום 22.9.2024 וחתמו על הסכם בוררות, כך שניתן לומר שאז התובעים החלו בהליך ביטול ההסכם, ולפיכך אין כל מקום לחייב אותם בתשלום מלא החל מתאריך זה.

2. גם בתוך שבעת החודשים הראשונים להסכם אפשר לקבל את טענת מקח טעות. שהרי, התובעים דרשו באופן עקבי את התקנת המעלית, ולא מחלו עליה. התובעים נכנסו לנכס על דעת כך שהמעלית תותקן בתוך זמן קצר – שלושה שבועות, ומשזה לא נעשה יש בכך מקח טעות. מה עוד שהנתבעים הפסיקו לפעול באופן אקטיבי לקידום התקנת המעלית. אילו הנתבעים היו מתקינים את המעלית בתוך שבעת החודשים הקבועים בהסכם, אז לא היה בכך מקח טעות, כי מדובר בעיכוב קצר יחסית לתקופת שכירות בת 15 שנים. אך במצב הנוכחי שהנתבעים נאלצים לעזוב כבר כעת, העסקה כולה נחשבת מקח טעות, כולל החודשים הראשונים.

3. במקרה דנן נחשב כמקח טעות לפי ההגדרות שהובאו בפוסקים. בין היתר, משום שהצדדים התנו בניהם במפורש שתהיה מעלית בנכס; הקפדת התובעים על התקנת המעלית היא מוצדקת והכרחית להפעלת החנות כשורה; מדובר בתיקון שמצריך הוצאה משמעותית בכדי שהחנות תהיה ראויה להפעלה. בית הדין השתכנע שאילו ידעו התובעים על היעדר מעלית בנכס, הם לא היו מתקשרים בהסכם השכירות עם הנתבעים, ולכן מדובר במקח טעות.

4. היות שהנתבעים נהנו מהפעלת העסק בזמן הביניים, בית הדין חייב אותם בתשלום דמי שימוש ראויים לפי דין זה נהנה וזה חסר. בית הדין קבע שהנתבעים הפיקו תועלת מסוימת מהחנות – היות שהנתבעים נהנו מהמקום לכל הפחות כמו מחסן; נהנו ממחזור עסקי של 10%, ובנוסף לכך ממכירות שבוצעו דרך אתר האינטרנט; והמשיכו להשתמש בחנות גם לאחר שהתגלתה הטעות. בית הדין פרט בהרחבה, כי מעיקר הדין, במקרה של ליקויים במושכר ניתן להפחית מדמי השכירות. מכח סמכותו של בית הדין לפשרה, קבע בית הדין



שעל התובעים לשלם סך של 30% מדמי ההסכם המקורי כלומר סך של 11,400 ש"ח בחודש. הלכה למעשה, הורה בית הדין כי עם יציאת התובעים מהנכס, יגישו הצדדים תחשיב לבית הדין, ובית הדין יוציא פסק דין סופי המציין את גובה דמי השכירות שהתובעים חייבים לשלם.

#### 4. תביעה על פגיעה במוניטין

לדברי התובעים, שווי המוניטין של החברה היה כ- 1,500,000 ₪, ובעת הגשת התביעה החברה שווה לכל היותר 500,000 ₪. מה שמלמד על נזק משוער של 1,000,000 ₪. הנתבעים השיבו שהתובעים המשיכו למכור דרך האינטרנט, ולכן לא נגרם להם כל הפסד מהירידה בערך העסק. בית הדין פסק:

1. לפי ההלכה יש למוניטין שווי כספי, והמוזיק אותו צריך לפצות את הניזק.
2. על מנת לבסס עילת תביעה בגין פגיעה במוניטין, נדרשים התובעים להוכיח כי תדמיתו של העסק בעיני קהל לקוחותיו נפגעה באופן ממשי, באופן המשקף ירידה משמעותית בתפיסת הערך והאיכות של העסק בהשוואה לתקופה שקדמה למקרה הנדון. אין די בטענות כלליות ובלתי מבוססות, הנסמכות על השערות בלבד. בנוסף, על התובעים להוכיח קיומו של קשר סיבתי ישיר ומוכח בין מעשי הנתבעים לבין הפגיעה במוניטין.
3. התובעים תבעו החזר 30 אש"ח עבור הוצאות הפרסום. בית הדין דחה את התביעה, משום שקמפיין הפרסום אינו חלק מהותי מהסכם ההתקשרות בין הצדדים, ולכן נחשב כגרמא ואין חיוב בדיני אדם. מכיון שמדובר בגרמא רחוקה, בית הדין לא חייב גם לצאת ידי שמים. בית הדין סבר שלא ניתן לחייב מדין "לך ואני אבוא אחריך", כי דין זה מתייחס להוצאות ישירות ולא לנזק עקיף כמו מוניטין.
4. התובעים תבעו 810 אש"ח בגין מניעת רווח, קרי ההפרש בין ההכנסות בעבר לגירעון כעת. הנתבעים לא חלקו על כל שיש פגיעה נסיבתית. בית הדין קבע שמדובר בגרמא, ושאלין חיוב לצאת ידי אדם, מכיון שקשה להוכיח את רמת הפגיעה במוניטין. שהרי יתכן שירידת המחזור נבעה גם ממיקום המחזור. וכן, שאם החנות הייתה חוזרת למקומה המקורי, המוניטין היה משתקם.
5. למרות האמור, מכיון שנראה שנגרם נזק בגרמא, בית הדין קבע שיש חיוב לצאת ידי שמים בגין הירידה בהכנסות, קרי: חיוב הנתון לרצונם של הנתבעים ולא ניתן לכפות אותם לשלם סכום זה. היות שהתובעים לא שלחו פירוט של מחזורי ההכנסה, העריך בית הדין את גובה הפיצוי לצאת ידי שמים ב- 100,000 ₪.

#### 5. תביעה נגדית: תשלומי דמי השכירות וקיצוים שביצעו התובעים

הנתבעים טענו כי התובעים קיזזו סכומים כפולים בגין עבודות חשמל שבוצעו במושכר, וכן קיצוים מופרזים. בית הדין קבע כי על פי הדין כל דמי השכירות משועבדים לביצוע תיקונים במושכר, גם אם בעקבות התיקונים יימצא שהמשכיר לא מקבל דמי שכירות כלל. בנדון זה, על פי ההסכם על הנתבעים לממן גם את עבודות ההכנה



לקראת התקנת המעלית. בנוסף, הנתבעים נתנו אמון בסכומים שהציגו התובעים בשעת מעשה, ולכן יש לתובעים נאמנות בנוגע לגובה התשלומים שניתנו לצורך הכנת המעלית.

למעשה, כך הכריע בית הדין בנוגע לתשלומי השכירות ולקיצוזים:

- התובעים שילמו לנתבעים סך של 88,085 ש"ח בתוספת מע"מ כדמי שכירות.
  - 6,000 ש"ח עבור מסגר – בית הדין דחה זאת. משום שהתובעים קיבלו הנחה בתשלום דמי השכירות בגין סעיף זה ולא ניתן לתבוע בצורה כפולה.
  - התובעים שילמו עבור רכישת המעלית סך של 160,000 ש"ח – סכום זה במלואו ייזקף לזכותם.
  - 2,615 ש"ח קיצוז עבור עבודת הפועלים – בית הדין קיבל את דברי התובעים שהם עבדו עם פועלים ללא קבלה.
  - 13,300 ₪ עבור עבודות חשמל ופועלים – בית הדין קיבל את הטענה בצורה חלקית. התובעים הגישו הצעת מחיר על עבודות החשמל על סך של 12,899 ש"ח, ולפיכך נקבל רק סכום זה.
  - 18,000 ש"ח בגין עבודות חשמל ופועלים + 3,200 בגין עבודות פועלים – בית הדין מסופק האם אין כאן תשלום כפול ולפיכך מחייב על כשליש מהסכום בסך של 7,100 ש"ח.
- לסיכום: התובעים שילמו סך של 88,085 ₪ בגין דמי שכירות. בית הדין אישר קיצוזים בסך 203,115 ₪. התובעים אמורים לשלם דמי שכירות בהתאם למועד בו יצאו מהנכס.

#### 6. שאר הטענות בתביעה הנגדית

להלן החלטות בית הדין בנוגע לשאר סעיפי התביעה הנגדית:

1. תביעה לפינוי הנכס – כבר הוכרע בעבר.
2. תשלום מים, ארנונה חשמל – כבר הוכרע בעבר שעל התובעים לשלם.
3. השלמת דמי שכירות עבור החודש הראשון – התביעה נדחת. בית הדין קבע שהתובעים שילמו את הסכום עליו הוסכם, ואינם צריכים להוסיף עליו, למרות שלא התקינו מדרגות בנכס.
4. תשלום עבור החזרת מצב הנכס לקדמותו – התביעה נדחת. בהתאם להסכם בין הצדדים שלא דרש זאת; בנוסף מכיון שלא ניתן היה להתקין מעלית וההסכם מאפשר להם לבטל את ההסכם ללא כל עלות, התובעים פטורים מתשלום להחזרת הנכס למצבו הקודם.
5. תשלום דמי שכירות כל זמן שהנכס לא מושכר – התביעה נדחת. התובעים היו רשאים לבטל את ההסכם.
6. חיוב לשלם את כל ההפסדים – התביעה נדחת. זוהי טענה כללית ולא מבוררת.



## 7. סיכום החישובים

על פי חישובו של בית הדין, לאחר קיזוז החובות יצא שהנתבעים חייבים לשלם לתובעים סך של 163,463 ש"ח. היות שבמועד מתן פסק הדין התובעים עדיין לא פינו את הנכס, הדגיש בית הדין כי הסכום הנ"ל אינו סופי ותלוי במועד פינוי הנכס.

בנוסף, בהתאם למדיניות בית הדין, בית הדין חייב את הנתבעים לשלם לתובעים 13,185 אש"ח עבור השתתפות באגרת בית הדין.

## ד. הערעור שהגישו הנתבעים

### 1. הוצאות משפט עבור הליך פתיחת הליך לאישור פסק הבוררות

הנתבעים מבקשים שכ"ט עו"ד ששילמו עבור פתיחת תיק אישור פסק בורר – 15,000 ₪ + מע"מ. (תיק נפתח לאישור פס"ב בתאריך 24/03/25).

התובעים השיבו שהם נשארו במושכר מאונס, ולא מרצון. בגלל שלא הייתה מעלית, המשיבים הגיעו לפשיטת רגל, והיו באונס שלא אפשר להם לצאת מהנכס, עד שנאלצו לחסל את מלאי הסחורה ולסגור את העסק. לא הייתה להם יכולת לממן את המעבר. אילו הנתבעים היו מממנים את היציאה מהמתחם – המשיבים היו יכולים לצאת. הנתבעים היו יכולים לקיים את פסק הדין ולשלם את עלות המעבר: "העובדה שהרכב קמא קבע שאין קיום חלקי פסק הדין תלויים זה בזה, ושעל המשיבים לצאת מהמתחם גם במידה והם טרם קיבלו את התשלום שנפסק לטובתם, אינו פוטר את הנתבעים מלשלם". לטענת התובעים, אפשר לבצע אישור פסק בורר גם באופן עצמאי, ללא שירותי עו"ד, ולכן ההוצאה נחשבת גרמא רחוקה שאין לחייב עליה בנוזיקין. בנוסף, לא הוכח ששולם לעוה"ד הסכום שהנתבעים מבקשים.

דין: משעה שניתן פסק הדין אשר חייב את התובעים לפנות את הנכס, היה עליהם לפנותו. מבלי לגרור רגלים ומבלי להתעכב. ומבלי להמתין לתשלום – כפי שהורה בית הדין. לפיכך יש לחייבם בהוצאות משפט. בהתאם למדיניות ההלכתית של בית הדין בעניין חיוב הוצאות משפט (סעיף 4). לגבי גובה התשלום – הסכום שהנתבעים דרשו עולה בקנה אחד עם כללי לשכת עורכי הדין (התעריף המינימלי המומלץ), תש"ס-2000 (סעיף 4.א.3) לתוספת הראשונה). לכן הבקשה מתקבלת, והתובעים ישלמו 15,000 ₪.

### 2. תשלום מע"מ על דמי השכירות

הנתבעים מבקשים להוסיף מע"מ על דמי השכירות שנקבעו (30% \* 38 אש"ח = 11,400 ₪). התובעים השיבו שיש להוסיף מע"מ לכל סכום, אלא שזה בכפוף להוכחת דיווח ותשלום מע"מ ע"י הצד הזכאי לתשלום.



**דין:** בסעיף 6 ד להסכם נכתב כי: "דמי השכירות הבסיסיים ישולמו... בתוספת מס ערך מוסף כדין. וזאת כנגד הצגת חשבונית מס וקבלה כדין". לכן בקשות שני הצדדים מתקבלות – על דמי השכירות שנקבעו בפסק הדין יתווסף מע"מ כדין, וישולם תמורת הצגת חשבונית מס וקבלה. לסיכום, על הסכומים שנפסקו לטובת הנתבעים בגין דמי שכירות יש להוסיף מע"מ, והלה ישולם תמורת הצגת חשבונית מס וקבלה.

### 3. החיסרון במעלית אינו מום מהותי במושכר

לטענת הנתבעים, לא הייתה מעולם התחייבות להתקין מעלית בתוך 3 שבועות – זו התחייבות שברור שאי אפשר לעמוד בה. הטענה היא שהצדדים ידעו שייתכן שלא תותקן מעלית בנכס, אחרת איך תכננו להיכנס לנכס ללא מעלית? ומה תכננו לעשות במשך 7 חודשים? לשון אחרת: התובעים ידעו היטב שיש בעיה של גישה אל העסק, אבל העדיפו להמר בגלל מחיר השכירות הנמוך. כעת כשהימור לא השתלם – הם מאשימים את הנתבעים. התובעים השיבו שהיה ידוע לנתבעים שהמעלית חיונית להפעלה של העסק. ואף הודו כך בפה מלא במהלך הדיונים. התובעים היו יכולים לסבול איחורים שגרתיים בהתקנת המעלית, שהיו יכולים להימשך עד 7 חודשים ולא יותר, בדיעבד גמור ולא כתנאי לכתחילה. ניתן היה להתקין את המעלית בתוך זמן קצר, כולל ביקורת מהנדס (שיתכן שכלל אינה נצרכת), אבל בגלל עיכובים, התובעים פספסו את משלוח המעלית. ניתן היה לתקן ולהכין את הפיר להתקנת המעלית, אך הנתבעים סרבו לממן את התיקון. בדיונים טענו הנתבעים רק שלא היה להם מימון לתקצב את התקנת המעלית, ולא שהיא אינה הכרחית, וביה"ד דחה את טענת האונס. אין לקבל טענה לפיה ההתחייבות להתקין מעלית בתוך זמן קצר היא אסמכתא. המחיר לשכירות החודשית אינו זול בהשוואה למצב הנכס, והתובעים לא היו שוכרים אותו, אלמלא התחייבות הנתבעים להתקין מעלית בתוך זמן קצר.

**דין:** אני דוחה את טענת הנתבעים. גם אם הסברה שהנתבעים הציגו בכתב הערעור אפשרית, לא די בזה להוות טעות ברורה בשיקול הדעת המצדיקה התערבות של ערכאת הערעור בהחלטות ביה"ד קמא.

### 4. הגבלת ההפחתה במחיר השכירות ל-7 חודשים

הנתבעים טענו, כי אם לא תתקבל טענתם לכך שאין להפחית מדמי השכירות כלל, אזי לחלופין, יש להותיר את ההפחתה רק ל-7 חודשים, אבל אח"כ כשהתובעים יכלו לעזוב – הם צריכים לשלם את מחיר השכירות המלא. שהרי יכלו לעזוב.

התובעים השיבו שהם פנו עשרות פעמים לנתבעים בעניין המעלית, ומיד בתום 7 החודשים פנו לבוררות – אלא שהנתבעים עיכבו את החתימה בחודש.

**דין:** התובעים רצו לפעול באישור בית הדין, ולא באופן חד-צדדי, ולכן פנו לבית הדין עם תום 7 החודשים. בית הדין סבר שיש לחייב בעלות ההנאה בלבד, קרי 30% מדמי השכירות. ולא בעלות המלאה. שהרי היה מקח טעות.



על כל פנים – גם אם יש הגיון וסברה בטענת הערעור, עדיין אין טעות ברורה בשיקול הדעת של בית הדין קמא המצדיקה התערבות של ערכאת הערעור.

#### 5. פיצוי יומי בגין אי פינוי הנכס במועד

הנתבעים ביקשו לפסוק לטובתם פיצוי יומי בגין אי פינוי הנכס במועד (לאחר 7 חודשים, לאחר פסק דין ראשון, ולאחר פס"ד שני). מבוקש לפסוק 500 ₪ לכל יום איחור במסירה. התובעים השיבו: בהסכם השכירות לא מוזכר פיצוי כלשהו בנוגע לשהייה במושכר לאחר תקופת השכירות.

דין: אפילו אם היו קובעים בחוזה קנס על הפרתו, היה מקום לדון אם לפעול בהתאם להסכם, או שיש בהתחייבות כזו משום אסמכתא שאין לה תוקף. כעת שהצדדים לא קבעו קנסות – קל וחומר שאין מקום לחייב במקום בו הצדדים בחרו שלא לנקוט בקנסות. לכן, די בכך שהנתבעים מקבלים דמי שכירות רגילים עבור הנכס, מבלי להוסיף על כך תשלומי קנס.

#### 6. פיצוי בגין גרימת נזקים למבנה

הנתבעים ביקשו לפסוק לטובתם פיצוי בגין נזקים שנגרמו למושכר – בית הדין קבע שאין צורך בהחזרת המצב לקדמותו, שהרי הוסכם בחוזה שאם לא תיבנה מעלית, יוכלו השוכרים לבטל את החוזה בלי עלות. ובכלל זה, שאינם צריכים להחזיר המצב לקדמותו. הנתבעים טענו שאמנם הדברים נכונים לגבי נזקים אגביים, אך לא לגבי נזקים מכוונים. הנתבעים כתבו שהם שלחו לבית הדין מסמך המפרט את הנזקים שנגרמו למבנה, אך מסמך כזה לא הגיע לבית הדין (סעיף 33 לכתב הערעור: "כך לדוגמה מתכבדים הנתבעים לתאר בפני כבוד כת"ר ולו חלק מהנזק (כאשר הנזקים המלאים מצורפים בדוח שמצורף לכתב ערעור זה)" (ההדגשה אינה במקור, א.פ.). בהמשך ניתנו דוגמאות לנזקים – פירוק חדר השירותים, ספי האלומיניום בחלונות המטבח, אריחי הקרמיקה לעמודים, תשתיות חשמל, קידוחים ברצפות קרמיקה.

התובעים השיבו, שכדי להסב את המבנה מהשימוש הקודם שלו, בית תמחוי, לחנות – נדרשו שינויים הכרחיים. לא היה צורך בהרבה תאי שירותים, ונדרשו שינויים להתאמת המבנה לייעוד החדש שלו. התובעים הכחישו שנעשו מעשי ונדלזים.

דין: אני מקבל את טענת התובעים, שהיו שינויים שנדרשו כדי להתאים את המושכר לייעוד החדש שלו. ומקבל את עמדת בית הדין, שהתובעים אינם צריכים להשיב את המצב לקדמותו – כפי שנקבע בהסכם בין הצדדים. לכן, אין צורך לפצות על שינויים בחדרי השירותים, קידוחים ברצפה וכו', ככל שאלו נדרשו לשם הכנת המקום לייעודו החדש כחנות.

מאידך, יש מקום לטענה העקרונית של הנתבעים, שיש לפצות אותם על נזקים שאינם קשורים להסבת המבנה לחנות, אף שהדבר אינו מופיע בהסכם בין הצדדים. למעשה, ביקשתי מהנתבעים לשלוח לבית הדין את דו"ח



הנזקים שאליו הם התייחסו בכתב הערעור, שכן זה לא צורף לכתב הערעור ולא נשלח מעולם לבית הדין. אולם הנתבעים לא שלחו את הדו"ח הנ"ל. לכן אין מנוס מאשר לדחות את התביעה, היות שאין מקום לחייב על טענות שאינן מבוררות.

#### 7. פיצוי בגין אבדן חודשי שכירות

הנתבעים טענו שהם זכאים לתשלום בגין 3 חודשים \* 50 אש"ח בגלל שלא יכלו להשכיר את הנכס. אילו התובעים היו מפנים בזמן – אפשר היה להשכיר לישיבה של רב [פלוגי] בסך הנ"ל. התובעים השיבו, שמדובר בתביעת מניעת רווח שאפילו אינה גרמא בנויקין. מה עוד שהנתבעים היו אנוסים להישאר ולא יכלו לפנות את המושכר. הנתבעים הם האחראים לכל הנזקים שנגרמו, היו שמתחילה לא התכוונו לקיים את החוזה שעליו הסכימו.

דין: אני דוחה את טענת הערעור. התובעים שילמו דמי שכירות מלאים עבור החודשים בהם הם שהו בנכס (באופן של קיזוז מהחוב כלפיהם). לא הוסכם בחוזה שיהיה תשלום לחודשים נוספים, ואבדן השוכרים העתידיים הוא בגדר גרמא. אין טעות ברורה בשיקול הדעת או בדבר משנה ולכן אין מקום לשנות מהחלטת בית הדין קמא.

#### 8. הקטנת הפיצוי "מדיני שמים"

הנתבעים טענו שיש להקטין את פיצוי "מדיני שמים" שבית הדין פסק לטובת התובעים. משום שהתובעים לא פינו את הנכס בזמן, ולא סיפקו דפי הכנסות מרו"ח שתמך בטענותיהם. הנתבעים ביקשו לשקול מחדש את החיוב כולו או את גובה הסכום.

התובעים השיבו שככל שאין טעות בהחלטת בית הדין קמא, אין מקום להתערבות של ערכאת הערעור. דין: טענת הנתבעים נדחית, כפי שהקדמתי, ערכאת ערעור יכולה לקבל רק טענות המצביעות על טעות ברורה של בית הדין – וזו אינה קיימת כאן.

#### ה. הערעור שהגישו התובעים

##### 1. דמי השכירות לחודש הראשון

הנתבעים טענו, כי בהתאם לפסק הדין שחייב את הנתבעים לשלם רק 30% מדמי השכירות החודשים, כך היה צריך לעשות גם עבור החודש הראשון, ולחייב רק 30% מ-12,000 ₪ של דמי השכירות, ולא את כל דמי השכירות. הנתבעים השיבו "טענה זו בשקר יסודה שהרי ההסכמה של 12 אש"ח הוא לפי תחשיב של קיזוז השכירות לבנות מדרגות וכיוון שהנתבעים הודו שלא בנו כלל מדרגות ושיקרו בזה בכתב התביעה, אי"כ מהיכן לוקח טו"ר טענה



זו לצמצם את עלות השכירות לחודש זה, זאת ועוד שכבר ניתן להם חצי חודש של חודש פב' למנינם חנים אין כסף לפני משורת הדין, ויש להעיר שהסיכום של נתינת חנים זו הוא לפי הסכם שכירות של 38 אש"ח, וכיון שבית הדין קיצץ את תשלומי השכירות, אדעתא דשכירות מוזלת לא הסכמנו לתת חנים, ויש לחשב זאת ולחייבם על כך".

**דין:** בית הדין נימק באריכות למה הוא משאיר את החיוב של 12,000 ₪ ולא מגדיל אותו (למרות שלא נבנו מדרגות). החלטתם מבוססת על אדן הלכתי, שיש לשוכר נאמנות לטעון שהמשכיר פטר אותו מהתשלום המלא (ראנ"ח ח"א סי' לח); וכן על אדן מציאותי – שהצדדים ידעו והסכימו לכך שלא יהיה תשלום בחודש פברואר כי זה זמן שנדרש לסידור החנות; כי לצורך התקנת המדרגות השקיעו התובעים זמן וכסף (אף שבסוף הניסיון להתקין אותן לא צלח); כפיצוי על כך שהיה עיכוב בהזמנת המעלית. הנימוקים האחרונים משקללים בתוכם גם חלק מהשיקולים שהביאו את בית הדין להקטין את דמי השכירות ולהעמידם על 30% מהסכום שנקבע בחוזה. ברם, נראה שבית הדין לא הביא בחשבון את כלל השיקולים שהביאו אותו להפחית את דמי השכירות בשאר החודשים. לא יתכן שבחשבון הסופי התובעים ישלמו דמי שכירות גבוהים על חודש השכירות הראשון, 12 אש"ח במקום 11.4 אש"ח בשאר החודשים, בעוד שבהסכם נקבע שדמי השכירות בחודש הראשון יהיו מופחתים. מדובר בטעות ברורה על פני הפסק.

**לאור כל האמור אני מעמיד את התשלום לחודש זה על 80% מהסכום שנקבע בהסכם, סך הכל 9,600 ₪ - כלומר הפחתה של 2,400 ₪ מהסכום שנכתב בפסק הדין.**

## 2. הוצאות ששולמו לבעלי מקצוע

לטענת התובעים, בין הצדדים לא הייתה מחלוקת על עלות בעל המקצוע (כמו שביה"ד קמא עצמו כתב בפסק הדין בעמ' 18), אז לא ברור למה בית הדין הוריד סכומים ששולמו במלואם: הרי הנתבעים אמרו שהם מאמינים ומסכימים לעלויות.

**דין:** טענת התובעים אינה מדויקת. הנתבעים טענו כי הסכומים שקיזזו התובעים אינם מדויקים (פרוטוקול 2 עמ' 6). אמנם בשעת מעשה הם לא ביקשו קבלות, כפי שצוטט בפסק הדין. בית הדין קבע שניתנת נאמנות מסוימת לתובעים, אך גם היא "אינם מוגבלת ויש לסייגה".  
**לא מצאתי מקום להתערב בשיקול דעתו של בית הדין.**

## 3. פיצוי על מניעת רווח במכירת הסחורה, אבדן מוניטין, אבדן ההשקעה באתר האינטרנט

לטענת התובעים, החנות נסגרה בגלל ההפסדים, שנגרמו בגלל מחדלי הנתבעים שלא בנו את המעלית כפי שהתחייבו. התובעים נאלצו בסוף למכור את מלאי הסחורה ב- 200,000 ₪ במקום 1,000,000 ₪ לפי המחירון הקודם שאותם פריטים נמכרו בעבר בחנותם. כלומר הפסד ישיר של 800 אש"ח. הנתבעים לא העבירו את הסחורה למקום אחר כי הנתבעים סרבו לשלם 63 אש"ח עלות המעבר, ובכך מנעו מהנתבעים לצאת. העובדה שהנתבעים נאלצים לשלם דמי שכירות על התקופה שהם היו תקועים בחנות בלי יכולת לממן את המעבר, היא



"הרצחת וגם ירשת" וחוטא נשכר. **לכן הנתבעים מבקשים פיצוי על ה- 800,000 ₪ שהפסידו ב"מכירת החיסול" של הסחורה.**

בנוסף, מכיון שהחברה נסגרה "טוטל לוס", כלשונם, התביעה לתשלום על כל המוניטין של החנות עומדת בכללים שהגדיר בית הדין לפסיקת פיצוי: הוכחה על פגיעה במוניטין, כלומר שתדמיתו של העסק נפגעה באופן ממשי בעיני הלקוחות; הוכחת קשר סיבתי ישיר ומוכח בין מעשי הנתבעים לבין הפגיעה במוניטין. לטענת התובעים, היות שהעסק נסגר, וגם הנתבעים הודו שמעשיהם גרמו ל"פגיעה נסיבתית" בעסק של התובעים, אז ההפסד הנ"ל עומד בדרישת בית הדין קמא. **הנתבעים מבקשים שביה"ד ימנה אקטואר שישום את שווי החברה לפני ההפסד, כדי לדעת לכמה נזק גרמו הנתבעים. מבוקש שהנתבעים יממנו את עלות האקטואר.** לפני הכניסה לחנות התובעים השקיעו 30,000 ₪ בבניית אתר אינטרנט. פעילות האתר מבוססת על כך שהחנות תהיה פעילה. בגלל מחדל הנתבעים, נמנע מהחנות לעבוד, וכך גם ההשקעה של 30,000 ₪ ירדה לטמיון. **הנתבעים מבקשים לחייב את הנתבעים לשלם גם על הפסד זה של 30,000 ש"ח.**

הנתבעים השיבו שהם אינם מקבלים את האומדן של ההפסד עקב המכירה בזול, שאותו סכמו התובעים ב- 800 אש"ח. לטענתם, בניית המעלית היתה אמורה להיגמר רק אחרי 7 חודשים, ולא יתכן שקריסת העסק נגרמה בגלל חודשיים נוספים שהתובעים היו בחנות. בנוסף, התובעים הפסיקו בעבודות להתקנת המעלית, וניתן היה להשלים אותה, וממילא – אי אפשר להטיל את האחריות לנזקים על הנתבעים. בנוסף, זה אפילו אינו גרמא בניזקין.

לגבי תביעת המוניטין, השיבו הנתבעים שלחברה לא היו מוניטין כלל: בגלל שמדובר בחברה שהלכה וקרסה (סניפים נסגרו אחד אחרי השני); בגלל שמדובר בחברה חדשה בהקמה (ולכן לא העבירו שיקים, כי לא סידרו את חשבון הבנק); כשהחנות הייתה במיקום הקודם שלה, היא הייתה ריקה מאנשים; . בנוסף, הנתבעים הם אלו שהזיקו לעצמם.

**דין:** לגבי התביעה על המכירה בהפסד, והטענה על אבדן מלוא המוניטין של העסק - מדובר בסכומים שלא נתבעו בתביעה המקורית, ואף לא נדונו בבית הדין קמא (אמנם נידונה תביעת מוניטין, אך לא בשלב החנות נסגרה, אלא רק בשלב שבו החנות הייתה פעילה). עם זאת, ניכר ששני הצדדים סמכו על בית הדין ורצו לקבל את הכרעתו. **לפיכך, נושאים אלו (בלבד!) יוחזרו לבית הדין אשר יכריע בהם. נושאים שכבר נדונו והוכרעו לא יובאו בשנית לבית הדין קמא, ופסק הדין בהם חלוט.**

לגבי הפסד ההשקעה באתר האינטרנט – לא ברור אם מדובר בחזרה על התביעה לגבי ההשקעה של 30 אש"ח שהתובעים השקיעו בפרסום, ובית הדין החליט לדחות אותה, משום שמדובר בגרמא, אך הוסיף חיוב בדיני שמים. בעניין זה צדק בית הדין בנימוקיו, שמדובר בגרמא שאין עליה חיוב מעיקר הדין. ככל ומדובר בתביעה חדשה, הרי שצריך היה להגיש אותה במועד, ולא להשתהות בהגשתה רק עד עכשיו, ולכן אין מקום לדון בה כעת.



#### 4. פשרת בית הדין לגבי גובה דמי השכירות

התובעים מבקשים לברר האם בית הדין חייב אותם בעל כרחם בפשרה של תשלום 30% מדמי השכירות שנקבעו בהסכם. אם כך הדבר, אז טוענים התובעים "קים לי" שפשרה צריכה קניין (אפילו אם קבלו קניין בשעת החתימה על הסכם הבוררות). לטענתם, הפשרה אינה נכונה, משום שביה"ד קמא קבע תשלום כמו על מחסן, ואילו התובעים שכרו חנות ולא מחסן. אם יש לחייב שכירות על מחסן, אז צריך לשלם כפחות שבמחסנים – 6,000 ₪. שהרי לא היה צורך במתחם כ"כ גדול בשביל מחסן; הם הרבו בסחורה כדי למלא את החלל הגדול; מחזור העסקאות היה קטן ולא מספיק כדי לייצר מתח רווחים, אלא מדובר בהפסד מלא; בניגוד למה שנכתב בפסק הדין – הרווחים מאתר האינטרנט היו נמוכים וזניחים. לטענת התובעים, מכיון שלא נהנו בכלל, **מבוקש להעמיד את שכר הדירה החודשי על 10% מהנקוב בחוזה. כלומר 3,800 ₪ בלבד.**

בנוסף, בית הדין מתבקש להכריע גם בנוגע לתשלום הארנונה – שהרי אם התובעים נהנים מהמושכר רק באופן חלקי, גם תשלום הארנונה אמור להיות לפי אותם אחוזים ולא יותר. **לכן גם את הארנונה יש להעמיד על 10% מהתשלום המלא.**

הנתבעים השיבו, שלבית הדין היתה סמכות להכריע בפשרה מכח חתימת הבוררות. בנוסף, ראוי היה לחשב את דמי השכירות לפי חנות בלא מעלית, ולא כמו מחסן. כמו כן, התובעים רצו את המבנה הגדול לצורך קורסים בבישול – ולא רק כחנות, ולכן היה להם צורך במקום גדול.

**דין:** הצדדים חתמו על הסכם בורות ברור, שבו הם מסמיכים את בית הדין לפסוק הן לדין והן לפשרה. מדיניות בית הדין בנוגע לפשרה ברורה ידועה ונגישה. היא מפורסמת באתר בית הדין וחזקה על הצדדים שקראו אותה והבינו מהן הסמכויות שהם מקנים לבית הדין. בכללי הפשרה נכתב: **"סמכות הפשרה מאפשרת לבית הדין להכריע בשאלות עובדתיות על פי אומדן דעת, להכריע במחלוקות בין פוסקי ההלכה גם כנגד טענת "קים לי", לחייב בתשלום מי שחייב בדיני שמיים, כגון מזיק בגרמא, לחייב בדיני קנסות כמשמעם בהלכה (ובכלל זה בנזקי גוף), ולהטיל קנס שיש לו תקדים בהלכה או בדינא דמלכותא".** לכן אני דוחה את הטענה לפיה הדיינים לא היו מוסמכים להכריע בעניין גובה דמי השכירות על פי פשרה.

לגופה של ההכרעה – מדובר בפסיקת סכום שנראה היה בעיני בית הדין כמתאים ונכון במקרה הספציפי הנדון. לערכאת ערעור אין מקום להתערב בשיקול הדעת הסביר של בית הדין קמא, ולכן הערעור נדחה.

#### ו. החלטות

1. ערעור הנתבעים בנושא הוצאות משפט שנדרשו לשם אכיפת פסק הדין מתקבל, ולכן התובעים ישלמו 15,000 ₪ לנתבעים עבור הוצאות משפט.
2. על הסכום שנפסק שהתובעים ישלמו לנתבעים בגין דמי השכירות יש להוסיף תשלום בגובה המע"מ. תשלום זה יועבר מהתובעים לנתבעים תמורת הצגת חשבונית מס וקבלה.



3. ערעור התובעים בעניין חודש השכירות הראשון מתקבל באופן חלקי, ועל כן על התובעים לשלם 9,600 ₪+מע"מ בלבד עבור חודש השכירות הראשון (חלף 12,000 ₪+מע"מ שנקבעו פסק הדין של כבוד בית הדין קמא).
4. התביעה לתשלום 800,000 ₪ בגין מכירת סחורה בזול, והתביעה לתשלום מוניטין על אבדן כל העסק – יוחזרו לבית הדין קמא, היות והן טרם נדונו בפני ערכאה כלשהי.
5. יתר הערעורים נדחים.
6. בית הדין קמא יוציא פסיקתא עם התחשיב של הסכומים אותם יש לשלם.
7. אין אפשרות ערעור על החלטה זו.

החלטה זו ניתנה ביום חמשי ג' תשרי תשפ"ו, 25 בספט' 2025

בזאת באתי על החתום

---

אהרן פלדמן, אב"ד