



בס"ד, ל' במנחם אב תשפ"א

8 באוגוסט 2021

תיק מס' 81090

החלטה

לבין	בעניין שבין
הנתבעת	התובעת

א. רקע

לתובעת יש זכויות בהשכרת מטבח מוסדי בישוב ב', והיא משכירה את המטבח לנתבעת (שוכרת משנה). תקופת השכירות הראשונה היתה מיום 6.12.2018 ועד ליום 15.7.2019. לשוכרת ניתנה אופציה להאריך את תקופת השכירות בארבע שנים נוספות, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם.

על פי ההסכם שנחתם בין הצדדים בחודש דצמבר 2018 - הנתבעת משלמת את הסכומים הבאים (לכל הסכומים צריך להוסיף מע"מ):

1. 12,000 ש"ח בחודש - דמי שכירות לתובעת.
2. 4,000 ש"ח לחודש - דמי שכירות לישוב ב'.
3. ארנונה, מים וחשמל.

התובעת וויתרה על קבלת דמי שכירות בחודשיים הראשונים של הקורונה (מרץ-אפריל 2020). בנוסף התובעת נתנה הנחה בסך 2,000 ש"ח בחודש לכל שאר חודשי הקורונה, קרי החל מחודש מאי 2020 ועד לחודש מאי 2021.

עד לסוף חודש מרץ 2021 - הנתבעת שילמה את כל התשלומים בזמן. מחודש אפריל הנתבעים הפסיקו לשלם את כל הסכומים הנ"ל, והצטבר להם חוב בסך עשרות אלפי שקלים. בגין חוב זה הוגשה תביעה לבית הדין.

הנתבעת מצידה טענה, שהיא לא שילמה את דמי השכירות, בגלל שמשרד הבריאות ביטל את רישיון היצרן. ביטול שנבע בעקבות מספר בעיות תשתית הקיימות במטבח (כמו למשל תעלת ניקוז שלא מחוברת לביוב, מנדף שלא עובד). לטענת הנתבעת כל עוד הן לא תטופלנה בצורה יסודית - יהיה קושי בהשגת הרישיון. לדידה של הנתבעת דמי השכירות הגבוהים של המטבח נקבעו רק בגלל היותו מטבח בעל רישיון, וללא רישיון המטבח מאבד את משמעותו. כן ציינה

עמוד 1 מתוך 5

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Brurya St. Main Office:

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax 580120780 bitdin@eretzhemdah.org www.eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



הנתבעת שהיא הפסידה מכרז בסך של מאות אלפי שקלים לחודשים יולי ואוגוסט, בגלל היעדר הרישיון.

בדיון שהתקיים בבית הדין בתאריך י"ד בתמוז תשפ"א (24.6.2021) - הצדדים הגיעו להסכמות ביניהם, ובית הדין נותן לכך תוקף של פסק דין. נציין שעל הסכמות אלו הצדדים ערכו מעשה קניין כהלכה, ולכן לא ניתן לחזור מהסכמות אלה (שולחן ערוך חושן משפט סימן יב סעיף ז).

ההסכמות מתייחסות לשני רכיבים מרכזיים: הסדרת החובות, והסדרת ההתנהלות בין הצדדים לעתיד.

ב. הסדרת החובות

כאמור, הנתבעת הפסיקה לשלם מחודש אפריל השנה, וצברה חובות בסך עשרות אלפי שקלים. במהלך הדיון, בית הדין, העלה בפני התובעת שתי סיבות בגינן יש מקום לפשר ולהפחית מעט מהחוב:

א. השתהות התובעת בתיקון תעלת הניקוז – שגרמה, בין השאר, לביטול הרישיון. השתהות זו גרמה ככל הנראה להפסדים כספיים ניכרים לנתבעת, גם אם אין היא הסיבה היחידה לעיכוב בקבלת הרישיון.

ב. הליכה לפני משורת הדין והסכמה להפחתה נוספת בגין מגיפת הקורונה.

לאור האמור, התובעת הסכימה להפחית מהחוב עוד 1,000 ש"ח לחודש, החל מחודש מאי 2020 ועד לחודש מאי 2021, סך הכל יופחת מהחוב של הנתבעת 13,000 ש"ח. נציין, שהנתבעת הסכימה לפשרה בין היתר גם בגלל הפחתה זו מהחוב.

ג. הסדרת ההתנהלות העתידית בין הצדדים

כאמור, הנתבעת טוענת שהמטבח במצב גרוע, משרד הבריאות ביטל את רישיון היצרן, והיא הפסידה מכרזים בסך מאות אלפי שקלים להכנת ארוחות לקייטנות החופש בהיעדר רישיון.

בדיון הגיעו הצדדים להסכמה, שהתובעת תממן 85% מההוצאות הנדרשות לצורך קבלת הרישיונות, והנתבעת תממן 15% מההוצאות אלו. בתמורה לכך שהנתבעת משתתפת ב-15% מההוצאות – התובעת הסכימה להפחית באופן קבוע (בלי קשר לקורונה) את דמי השכירות באלף ש"ח, כך שמחודש יוני 2021 והלאה עד לסיום ההתקשרות בין הצדדים - דמי השכירות שתשלם הנתבעת לתובעת יעמדו על סך 11,000 ש"ח בחודש בתוספת מע"מ. (ולא 12,000 ש"ח כפי שנקבע בהסכם).

מלבד השתתפותה של התובעת בתשלום על ההוצאות הנדרשות לצורך קבלת הרישיונות – הנתבעת תישא בכל שאר הוצאות תפעול המטבח.

עמוד 2 מתוך 5

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax 02-5379626 www.erezhemdah.org beitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



בחוזה עומדת לזכותה של הנתבעת אופציה להארכת חוזה. בכדי לממש אופציה זו – על הנתבעת להפקיד מראש צ'קים לכל השנה, עבור דמי שכירות לתובעת (11,000 ש"ח + מע"מ, שהם 12,870 ש"ח), דמי שכירות לישוב ב' (4,843 ש"ח) ותשלום ארנונה (1200 ש"ח). כל צ'ק יהיה בסך תשלום חודשיים של שכירות, זאת כפי שנקבע בהסכם בסעיף 3.4 להסכם בין הצדדים. סה"כ הסכום בכל צ'ק יהיה 37,826 ש"ח.

לאור העובדה שכבר התחילה שנת שכירות חדשה - על הנתבעת להעביר בתוך שבוע מהתאריך הנקוב על פסק הדין - צ'קים על סך תשלום דו חודשי לתקופת השכירות החדשה - עבור דמי שימוש לתובעת, עבור דמי שכירות לישוב ב' ועבור ארנונה.

ד. סיכום החובות של הנתבעת

לאחר הדיון הנתבעת שילמה לתובעת את החוב עבור החודשים אפריל ומאי 2021, וכעת נותר לנתבעת לשלם לתובעת עבור כל אחד מהחודשים יוני ויולי 11,000 ש"ח בתוספת מע"מ, דמי שכירות לישוב, ארנונה, חשמל ומים. התובעת שלחה לבית הדין את הטבלה הבאה (הסכומים כוללים מע"מ), והנתבעת לא חלקה על הפרטים:

חודש 7/21	חודש 6/21	
11,700	11,700	דמי שימוש
4,843	4,843	שכירות מהיישוב
702	702	מים
1,200	1,200	ארנונה
3,573	4,029	חשמל
		סה"כ 44,492 ש"ח

בטבלה זו התובעת חייבה את הנתבעת ב-10,000 ש"ח עבור החודשים 6-7, אך לפי הסכם הפרשה החיוב החל מהחודש השישי הוא 11,000 ש"ח בתוספת מע"מ, כלומר החיוב עבור דמי שימוש על חודשיים אלו הוא סך 22,000 ש"ח פלוס מע"מ. מאידך גיסא, כאמור בפרק א' - על התובעת להפחית מהחוב של הנתבעת סך 13,000 ש"ח. על כן, אחרי קיזוז הפחתה זו - על הנתבעת לשלם 9,000 ש"ח בתוספת מע"מ, (10,530 ש"ח כולל מע"מ) עבור דמי השימוש. על סכום זה יש להוסיף את שאר החיובים המפורטים בטבלה. על כן, לסיכומי של דבר: החוב של הנתבעת עבור חודשים יוני ויולי הוא 31,622 ש"ח.

עמוד 3 מתוך 5

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Brurya St. Main Office:

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org bitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



כאמור בסעיף ג – על התובעת לממן 85% מההוצאות הנדרשות לשיפוצים לצורך קבלת הרישיונות. הצדדים החלו כבר בשיפוצים במטבח, ועל כן ככל והנתבעת תשלם עבור הוצאות אלו, אזי היא רשאית לקזז תשלום זה מהחוב האמור, ועד לגובה 85% מההוצאות השיפוץ הנדרשות עבור קבלת הרישיונות.

החלטות:

1. התובעת, תממן 85% מההוצאות הנדרשות כדי שהנתבעת תקבל רישיון עסק ורישיון יצרן. לפיכך, כל הדרישות של המועצה ושל משרד הבריאות – ימומנו על יד התובעת ב-85% ועל ידי הנתבעת ב-15%.
2. כל שאר התיקונים הנדרשים לצורך תפעול שוטף – יהיו באחריותה של הנתבעת, שתישא בעלות מלאה של התיקונים.
3. דמי השכירות החודשיים יעמדו על סך 11,000 ₪ לחודש בתוספת מע"מ, החל מחודש יוני 2021 ועד לסיום ההתקשרות בין הצדדים.
4. החוב של הנתבעת לתובעת עבור חודשים יוני ויולי הוא 31,622 ש"ח. הצדדים החלו כבר בשיפוצים במטבח, ועל כן ככל והנתבעת תשלם עבור הוצאות אלו, אזי היא רשאית לקזז תשלום זה מהחוב האמור, ועד לגובה 85% מההוצאות השיפוץ הנדרשות עבור קבלת הרישיונות. שאר הסכום (מעבר למימון 85% מההוצאות השיפוץ עבור קבלת הרישיונות) - יועבר לתובעת באופן מידי.
5. בכדי לממש את אופציית הארכת החוזה – על הנתבעת להעביר לתובעת בתחילת כל שנת השכרה 6 שיקים עם תשלום דו חודשי עבור דמי שימוש לתובעת, דמי שכירות לישוב *** וארנונה, סה"כ 37,826 ש"ח לחודשיים. לאור העובדה שכבר החלה תקופת שכירות חדשה, על הנתבעת להעביר בתוך שבוע מהתאריך הנקוב על פסק הדין - צ'קים עם תשלום דו חודשי לתקופת השכירות החדשה - עם תשלום כנ"ל.
6. על הנתבעת להעביר את חשבון החשמל על שמה בתוך 90 יום.
7. מעבר לאמור לעיל, שאר סעיפי ההסכם שבין הצדדים נותרו ללא שינוי.
8. לא ניתן לערער על החלטה זו שניתנה בהסכמת הצדדים.
9. הצדדים רשאים לפנות לבית הדין במקרה של מחלוקת נוספות במהלך 90 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין

פסק הדין ניתן ביום ל' במנחם אב תשפ"א, 8 באוגוסט 2021

עמוד 4 מתוך 5

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax www.eretzhemdah.org bitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



בזאת באנו על החתום

הרב אבי קלמנטינובסקי

הרב ישועה רטבי, אב"ד

הרב גילעד מינץ

עמוד 5 מתוך 5

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Brurya St. **Main Office:**

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס Fax 02-5379626 www.eretzhemdah.org beitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois