



בס"ד, יום חמישי, י"ג באדר תשפ"ה

13 במרץ 2025

תיק מס' 85007-2

## החלטה

בעניין שבין	לבין
בעלי חברה למכירת כלי בית	משכירי חנות
להלן: <b>התובעים</b>	להלן: <b>הנתבעים</b>

### א. רקע

תובע 1 ותובע 2 הינם בעלי המניות של חברה בע"מ (להלן: "התובעת", ברבים: "התובעים"). התובעת מפעילה חנות שמתמחה בכלי בית מעוצבים. התובעת ביקשה לשכור מאת הנתבעים – נתבע 1 ושותפו (להלן: "נתבע 2" ברבים: "הנתבעים") חנות שבבעלות הנתבעים.

ביום י' אדר א' תשפ"ד (19.2.2024) חתמו נתבע 1 והתובעת, באמצעות תובע 2, על הסכם לשכירות הנכס. יצוין כי נתבע 2 מופיע כצד להסכם השכירות, אולם הוא אינו חתום על ההסכם היות ולא היה בארץ בעת החתימה על ההסכם.

בהסכם נקבע כי תקופת השכירות תהיה ל-60 חודשים, עם אופציה לשוכרים להאריך את תקופת השכירות בעוד 60 חודשים. לאחר מכן ישנה אופציה שנייה לשכור לתקופה של עוד 60 חודשים (סה"כ: חמש עשרה שנים). בתמורה לשכירות ישלמו התובעים סך של 38,000 ₪ בחודש בתוספת מע"מ (כאשר בתקופת האופציה הראשונה תשלום השכירות עולה ב-10% וכן בתקופת האופציה השנייה התשלום עולה בעוד 10%).

הצדדים מודים כי קיומה של מעלית בעסק מסוג זה של התובעת הינו צורך הכרחי להפעלת העסק. על כן בסעיף 8 להסכם נקבע כי הנתבעים יפעלו בכל הכלים העומדים לרשותם בכדי לקדם בניית מעלית בפיר שכבר קיים במבנה, ובכך תהיה גישה לחנות דרך רחוב מרכזי. אולם, בגלל סיבות שונות (שיפורטו בפסק הדין הסופי) המעלית לא הותקנה, ומאידך, התובעים בשלב זה לא משלמים את מלוא דמי השכירות לנתבעים מספר חודשים. התובעים הגישו תביעה על סך 2,046,000 ₪ בגין מספר ראשי נזק, אחד מראשי הנזק הוא עלות הפינוי של הנכס, בתגובה הנתבעים הגישו תביעה נגדית כספית ודרישה מיידית לפינוי הנכס.

בתאריך כ"ח כסלו תשפ"ה הכריע בית הדין כי על התובעים לפנות את הנכס בתוך 21 יום. עד היום הנכס טרם פונה. בתחילה כתבו התובעים כי הם לא מצאו מקום חלופי ובהמשך כתבו לבית הדין כי אין באפשרותם לממן את התשלום עבור המעבר.

להלן לשון ההודעה האחרונה שנשלחה על ידי התובעים לבית הדין:  
לא הצלחנו לגייס כסף עבור הובלה.



לצערנו אנו נאלצים לסגור את העסק ולמכור את כל המלאי. הבאנו כמה סוחרים שקונים סטוקים וכולם הציעו על סחורה של מעל מיליון שח בין 30 ל-50.000 שח, דבר שיסב לנו נזק בל יתואר ולכן אנו מבקשים מבית הדין אורכה של שלושה שבועיים בכדי למכור את הסחורה לסוחרים קטנים. ישנם כמה שמתעניינים במוצרים ספציפיים. חשוב לזכור כי עניין הפינוי בהסכמה היה בגין שאלת בית הדין האם אנו מוכנים לפנות מתוך רצון על אף הכתוב בהסכם. אי לכך אנו סבורים כי אין היגיון שעל הסכמה זו אנו אמורים להינזק בעוד למעל למיליון ש"ח (סכום שבכלל לא מופיע בכתב התביעה וככל הנראה לא נוכל לתבוע אותו), בעוד שהצד השני שלא קיים את החוזה ולא נגרם לו נזק כלל בגין אי הפינוי העכשוי, משום שהוא גם כך עדיין לא מצליח למצוא שוכר. טענות הצדדים יובאו בהרחבה במסגרת פסק הדין הסופי. במסגרת החלטה זו נתייחס רק לעניין אחד: בקשת התובעים שהנתבעים יממנו את ההובלה.

### ב. טענות הצדדים

התובעים מבקשים לחייב את הנתבעים בסך 70 אלף ₪ בגין החזר עלות העברת העסק מהחנות הקודמת לחנות הנוכחית - (7,000 ₪ ליום למשך 10 ימים). עוד מבקשים התובעים לחייב את הנתבעים בסך של 100 אלף ש"ח, בגין עלות פינוי והעברת העסק.

מאידך הנתבעים טענו שהם לא הסכימו לממן את המעלית כל עוד לא יקבלו את הביטחונות כנדרש בהסכם. נתבע 2 טען כי בתחילה הם כן פעלו לקידום התקנת המעלית, אך "עם מפרי חוזה ללא בטחונות ובאיחור תשלומים שלוקים בחסר ואינם מלאים כלל ועיקר לא חל עלינו סעיף 8" (עמ' 1 בקובץ ששלח הנתבע). עוד טענו הנתבעים שהמעלית לא הותקנה בגין אונס שאירע בפיר שלא בנוי מבטון אלא מבלוקים ולא ניתן להתקין בו את המעלית.

בעקבות הדברים הנ"ל טוענים הנתבעים שאין להם כלל אחריות על עצם אי התקנת המעלית וממילא הם לא צריכים לממן את ההובלות.

עוד טוענים שמכיוון שבחוזה כתוב שאם לאחר 7 חודשים לא תותקן מעלית יוכלו השוכרים לצאת מן השכירות, ממילא כאשר הגיע הזמן אכן יכולים השוכרים לצאת אך לא יכולים לבקש שהמעבר יהיה על חשבון המשכירים.

### ג. נושאים לדיון

1. משמעות אי התקנת המעלית
2. טענות אונס
3. אי הפקדת בטחונות
4. תשלום על ההובלה



#### ד. משמעות אי התקנת המעלית

כפי שצוין, מיקום הכניסה לחנות אינו נגיש מרחוב מרכזי, דבר המקשה על לקוחות להגיע אליה. כמו כן, סביבת הכניסה למבנה אינה מטופלת ומלאה באשפה. יחד עם זאת, קיים פיר מעלית שבאמצעותו ניתן להגיע ישירות מרחוב מרכזי לחנות. הצדדים הסכימו בדיון כי התקנת המעלית הינה תנאי הכרחי לתפעול העסק. וכך נאמר בדיון הראשון (פרוטוקול עמ' 6 שורה 9 ואילך):

אב"ד: האם בזמן המו"מ היה ברור לך שהמעלית היא משהו משמעותי כאן?

נתבע 1: כן זה משהו משמעותי.

אב"ד: למה זה משמעותי?

נתבע 1: כי הכניסה לעסק מרחוב ראשי זה להיכנס למבואה, ואז יש דלת שהיא גם צדדית לא בחזית.

#### המעלית היא חשובה לא נורמלי.

כלומר נתבע 1 מודה שיש להתקנת המעלית חשיבות משמעותית. גם נתבע 2 הודה בדיון השני שהמעלית קריטית להפעלת החנות (פרוט' עמ' 2 שורה 15):

אב"ד: האם אתה מסכים עם מה ש[נתבע 1] אמר בדיון הקודם שמעלית זה קריטי?

נתבע 2: לפי מה שהם ביקשו בוודאי.

ושוב בדיון השני (בעמ' 5 שורה 6):

אב"ד: האחריות על ביצוע מעלית על מי?

נתבע 2: עלי. אבל ביקשתי צ'קים ביטחון.

כלומר לדברי נתבע 2 החובה להתקין את המעלית רובצת לפתחו. אולם, הוא מסביר כי לא פעל לביצועה, שכן התובעים לא המציאו את השיקים שנועדו להבטיח את המשך תשלומי השכירות (סוגיה זו של אי-המצאת הבטוחה תבחן בהמשך).

נושא המעלית אף הוסדר באופן מפורש על ידי הצדדים בהסכם, כפי שמופיע בסעיף 8 (הדגשות לא במקור):

המשכיר מתחייב כי מיד בחתימה הסכם זה, יפעל בכל הכלים העומדים לרשותו לקדם את הליך בניית המעלית (מעלית נוסעים בגודל המקסימלי הניתך להתקין בפיר זה) המובילה מרחוב מרכזי, למושכר. עלות הקמת המעלית תחול במלואה על המשכיר ובכלל זה עלות יועצים, מתכננים, חיבורי חשמל ומים למעלית, מכון התקנים, אישורי עירייה וכל תשלום הקשור למעלית.

מובהר בזאת כי במידה ולא תפעל מעלית בנכס המושכר מכל סיבה שהיא בתוך 7 חודשים מיום חתימת הסכם זה, אזי השוכר בלבד יהא רשאי לבטל את הסכם זה ללא כל עלות או התחייבות כלפי המשכיר, וזאת על פי שיקול דעתו והחלטתו הבלעדית של השוכר.



כלומר מוטלת על הנתבעים החובה לפעול בכל דרך אפשרית לקידום בניית המעלית בפיר הקיים בנכס, וזאת על מנת לאפשר גישה לחנות מרחוב מרכזי. יתרה מכך, מלוא העלות הכספית הכרוכה בהקמת המעלית, לרבות כל ההוצאות הנלוות, מוטלת על הנתבעים באופן בלעדי.

גם מתכתובת שהייתה בין הצדדים ביום ט"ז אדר א' תשפ"ד (25.2.2024) עולה כי הושם דגש על התקנת המעלית לצורך המעבר לחנות:

תובע 2: אנחנו רוצים להתחיל את המעבר של החנות אחרי שאנחנו יודעים שיש פתרון עד שהמעלית תעבוד, ואי אפשר להתעכב עם המעבר כי אז נפספס את החגים.

נתבע 1: אם זה אני מסכים אחד על אחד.

משקבענו את חשיבותה של התקנת המעלית לנכס, נבחן כעת האם אכן פעלו הנתבעים במלוא המרץ על מנת לממשה. בדיון אישרו הנתבעים כי הפסיקו את העבודה על התקנת המעלית זמן קצר לאחר שהחלו בה, זאת בטענה שהתובעים לא העבירו את שיקי הביטחון. וכך נאמר בדיון הראשון (עמ' 6, שורה 22):

אב"ד: מתי אתה מפסיק לעבוד על המעלית?

נתבע 1: אחרי שקיבלתי טלפון מ[נתבע 2] יומיים אחרי החתימה על ההסכם.

אב"ד: אחרי יומיים של עבודה אתה מפסיק?

נתבע 1: עוצר. בפרט אחרי שהוא אומר לי שאם אין צקים לא ממשיכים.

אב"ד: האם אתה אומר לתובע 2 אם אין צקים אני עוצר?

נתבע 1: אני לא אדם של איומים. אני לא אומר לאדם אני לא מאמין בך אתה שקרן.

אב"ד: האם אתה אומר בחוזה כתוב 12 צקים אתה רוצה מעלית תביא את הצ'קים?

נתבע 1: הייתה שיחה בעקיפין שאמרתי תביא צקים. אני בחשש כבד אני לא מתייעץ.

אב"ד: נתבע 2 מעורב בזה?

נתבע 2: אני מעורב בהכל.

... אב"ד לנתבע 1: כמה פניות קיבלתם בנוגע למעלית?

נתבע 1: המעלית הייתה בפרונט.

כלומר הנתבע פעל עבור התקנת המעלית רק במשך יומיים, כאשר לאחר יומיים הוא עצר את עבודה, ולטענתו הסיבה היא שהתובעים לא הביאו צ'ק ביטחון. בדיון השני (פרוט' עמ' 6 שורה 3) שינו הנתבעים את גרסתם וטענו כי הם כן המשיכו לעבוד על המעלית, אלא שהם לא הסכימו לממן את עלות המעלית עד להבאת הצ'קים. (נתבע 2: "הוא אמר לא לשלם, אבל המשיך לעבוד על המעלית". ... נתבע 1: "המשכתי לעבוד אבל הייתי זהיר").





בית הדין השתכנע שבמקרה זה, גם אילו היו הצדדים מודעים לליקוי זה הם היו חותמים על הסכם. נסביר את דברינו. הנתבעים הודו בדיון השני שהם מעוניינים במעלית (פרוטי עמ' 2 שורה 15). עוד אמרו הנתבעים בדיון השני (פרוטי עמ' 1 שורה 22): "מעלית יש אפשרות ב-50 אלף ש"ח אולי קצת יותר אפשר לעשות. יש פתרון לא בבטון כי לא צריך את חסדיו של הסופר אלא ברלסים. לנכס בע"ה יהיה מעלית".

כלומר גם לאחר שהם התוודעו לכך שיש צורך בהוצאה נוספת בכדי לחזק את הפיר של המעלית, הם מעוניינים לשלם על כך ולסיים את התקנת המעלית, כך שהדעת נוטה שגם אילו היו הדברים ידועים מראש, שהעסקה לא הייתה מתבטלת בגין מצב הפיר, אלא שהצדדים בכל זאת היו חותמים על ההסכם, ולאור דברי הרמב"ם אין כל אפשרות לקבל טענת אונס, ולפיכך יש תוקף לתנאים שבהסכם (שהנתבעים יתקינו את המעלית), ואין טענת אונס (מצב הפיר) מבטל תנאי זה שבהסכם. השולחן ערוך (חושן משפט סימן רכה סעיף ג) פסק להלכה כדברי הרמב"ם.

עיינו עוד בערך ש"י (שיב, יז), שבמקרה שבו הליקוי היה לפני שהשוכר נכנס לבית, שלא ניתן לומר שזה אונס שמתרחש בגלל מזלו של השוכר, אלא זהו אונס שמתרחש בגלל מזלו של המשכיר. עוד נציין כי טענת האונס עלתה כטענה אחת מתוך מספר טענות סותרות, כך שבית הדין נותן משקל נמוך לדברים. וכך נאמר בדיון השני (פרוטי עמ' 8 שורה 4 ואילך):

אב"ד: מה התגובה שלך [נתבע 1]?

נתבע 1: אם הייתי מתאמץ עושה הכל היה מגיע חודש קודם, אבל עדיין לא היה ניתן לעשות כלום. זה סכום מופקע להשקיע במעלית. כל הפתרון של הרלסים זה יקר מאוד. זה משהו שהוא בלתי צפוי בעליל... הפתרון צריך לעשות רלסים, זה הוצאה שאף אחד לא לוקח בחשבון זה אונס גמור.

...נתבע 1: העלות הייתי פורס אותה לעוד כמה חודשים.

הרב ישועה רטבי: אתה היית משלם על הרלסים?

נתבע 1: כן.

הרב ישועה רטבי: לפני שתי דקות אמרת שזה סכום מופקע להשקיע ברלסים. תעשה סדר.

נתבע 1: להוציא עכשיו 50 אלף שהרווחיות שלך זה אפס – אתה לא מוציא 50 אלף בשום פנים ואופן. אני כל חודש מפריש כמה שקלים, אם יואילו בטובם להפריש כמה שקלים ולעשות מצוין.

הרב ישועה רטבי: מה הפירוש שיואילו בטובם, אתה אומר שהם יממנו את התקנת המעלית?

נתבע 1: כן. הנכס שפרסמתי אותו אין מעלית. הם ביקשו מעלית והואלנו בטובנו והבאנו בונוס שנקרא מעלית.

...נתבע 1: אמרתי אני מוכן בתנאי שתשלמו. אמרתי אני אעשה הכל. אעשה את המעלית, אבל תשלמו בזמן. אני יביא מהנדס.



הרב ישועה רטבי: אמרת שהם יעשו? תסדר מה אמרת: זה מוגזם, שהם ישלמו, שאתה בפריסה, זה בונוס?

נתבע 1: דבר ראשון זה אונס.

אב"ד: אני שומע ממך ארבע גרסאות מה היה במפגש עם תובע 2. 1) אונס סכום מוגזם. 2) אתם תואילו בטובכם לשלם. 3) אני יפרוס את התשלום במספר חודשים. 4) אם תשלמו את הצ'קים אעשה מיד. תספר מה היה במפגש?

נתבע 1: אני יזמתי את המפגש. אמרתי שאני לא מוכן להמשיך בצורה הזו שאין תשלומים ואין צ'קים. אני מוכן להשקיע את ההוצאה במעלית, למרות שלא התחייבתי וזה אונס, אני יכול לטעון אונס, אני כן רוצה להמשיך עם המעלית. אני מוכן להואיל בטובי לעשות את זה אפי' שאני יכול לומר להם קומו, אני אמרתי להם: אתם צודקים אתם לא רוצים קומו ותצאו. יש כאן עלות גבוהה של המעלית שזה אונס גמור.

הנתבע טען טענות סותרות כאשר טענת אונס היא אחת מתוך כלל הטענות, אך כאמור גם אילו הייתה נטענת טענת אונס לבדה, לא היה ניתן לקבל אותה. למעשה ניתן לתקן את הפיר באמצעות רלסים כדברי הנתבעים, וטענה על דוחק כספי איננה טענת אונס. עיינו בדברי השולחן ערוך (חושן משפט סימן רה סעיף יב) שכתב:

באיזה אונס אמרו שהוא מבטל המקח? באונס דאתי ליה מאחריני; אבל באונס דאתי ליה מנפשיה, כגון מי שמוכר מפני שהוא דחוק למעות - לא.

כלומר אונס נחשב רק ללחץ חיצוני כמו כפייה על אדם למכור נכס, אבל הכרח ולחץ שיש לאדם מעצמו, כגון אדם שמוכר נכס בגלל הכרח שהוא לחוץ לקבל תזרים כספי, אין לראות בכך אונס, אלא יש לראות בכך הפרה של ההסכם וחזרה מהתחייבות של התובעים להתקין מעלית.

עוד נציין כי בהתאם לסעיף 8 בהסכם, הנתבעים נטלו על עצמם את מלוא האחריות לטיפול בעניין המעלית, לרבות כל העלויות הכרוכות בכך. חרף האפשרות להגביל מראש את ההוצאות או לבחון את כדאיות ההתקנה, בחרו הנתבעים להתחייב באופן רחב וללא כל מגבלת סכום. לפיכך, אנו סבורים כי חריגה בעלויות, גם ביחס לשכר הדירה, אינה מצדיקה טענת אונס.

**לסיכום: טענת אונס – נדחית.**

## ו. אי הפקדת בטחונות

הנתבעים טענו כי הם לא הסכימו לממן את המעלית כל עוד לא הם יקבלו את השיקים כנדרש בהסכם. לפיכך, הורה נתבע 2 לשותפו שלא לממן את עלות המעלית עד להסדרת נושא הביטחונות. התובע הגיב כנגדם כי הוא קיבל רק פנייה אחת מהנתבעים להגיש את הצ'קים, והוא ענה להם שמכיוון ומדובר בחברה בהקמה וכפי שנכתב במפורש בהסכם, ובשלב זה חשבון הבנק שלה לא נפתח וטרם הונפקו לה שיקים, לכן הוא לא העביר להם את הצ'קים.



השאלה לדיון היא, האם אי הפקדת בטחונות מצד התובעים, מהווה עילה טובה לנתבעים שלא להתקין את המעלית?

בסעיף 16 להסכם נקבעו מספר בטחונות:

1. ערבות אישית החתומה על ידי תובע 2 – ערבות זו בוצעה.
  2. הנתבעים יתנו למשכירים 12 צ'קים בגובה חודש שכירות כביטחון – דבר זה לא בוצע.
- ראשית, נדגיש כי באופן עקרוני אי המצאת צ'קים לידי הנתבעים חשובה להפרה יסודית. אומנם לאור העובדות הבאות אנו סבורים שלא ניתן לתבוע את ביטול ההסכם על בסיס הפרה זו:

1. הנתבעים קיבלו את הסבר התובעים על כך שמדובר בחברה בהקמה (כפי שנכתב בהקדמה להסכם).
2. הנתבעים הסכימו לתת את המפתח לנכס גם ללא קבלת צ'קים אלו.
3. הצדדים התנהלו במשך תקופה ארוכה ללא ערבויות אלו ולא הייתה התנייה בין העברת הביטחונות ובין התקנת המעלית כפי שנוכח:

ביום כ"ג אדר א' תשפ"ד (3.3.2024) מבקש הנתבע מהתובע שישלח לו 12 צ'קים בגובה חודש שכירות כביטחון. התובע עונה: "עוד לא פתחתי חברה בעז"ה בתחילת שבוע הבא. כך שאין לי צקים עדיין". מתכתובת הוואטצפ שבין התובע לבין נציג חברת מעליות עולה שגם ביום ז' ניסן תשפ"ד (15.4.2024) לא היו לחברה צ'קים: "הצקים יהיו מחברה אחרת משום שב[חברה] אין לי עדיין צקים". מתכתובת הוואטצפ שבין הצדדים ניתן להסיק כי בזמן אמת הנתבע מוכן היה להתנהל בכל נושא המעלית גם ללא הפקדת הביטחונות:

- א. ביום ד' אדר ב' תשפ"ד (14.3.2024) מבקש התובע מהנתבע: "אני חייב שתסגור על המעלית, אחרת זה יתעכב בעוד חודשיים. בבקשה תחתום לו". הנתבע מגיב: "תשלח לי את המספר שלוי".
- ב. ביום ח' אדר ב' תשפ"ד (18.3.2024) מבקש התובע מהנתבע: "מה עם המעלית? נסגר?" תשובת הנתבע: "אני איתו כרגע לגבי התשלומים".
- ג. ביום י' אדר ב' תשפ"ד (20.3.2024) מבקש התובע מהנתבע: "אני חייב שנתקדם עם המעלית".
- ד. ביום כ"א אדר ב' תשפ"ד (31.3.2024) מבקש התובע מהנתבע: "מה קורה עם המעלית? זה כבר היה צריך להסגר".
- ה. ביום כ"ד אדר ב' תשפ"ד (3.4.2024) מבקש התובע מהנתבע: "[נתבע 1] זה לא בסדר. כל יום שעובר זה נזק עבורי. תסגור כבר עם המעלית".
- ו. ביום כ"ח אדר ב' תשפ"ד (7.4.2024) הגיב הנתבע: "היום בעזרת ה' סוגר איתו".
- ז. ביום ז' ניסן תשפ"ד (15.4.2024) מבקש התובע מהנתבע: "הבנתי מעובד שטרם סגרתם. אאלץ לסגור איתו בעצמי ולקזז כל חודש מהתשלום. זה ממש לא פייר. כבר חודש שאני רודף אחריך שתסגור מולו. עשיתי בשבילך את כל העבודה מול ספקי מעליות ורק השארתי לך לחתום. מחר בבוקר אני חותם עם



עובד. 8 תשלומים של 20,000. כלומר עובד יקבל 20 ואתה 18. קח בחשבון שיש עוד עלויות בהמשך כגון חשמל פיגום".

מכל ההודעות שהוזכרו ניתן לראות כי הנתבעים הסכימו להתנהל ללא השיקים, ואף הסכימו לסגור עסקה מול חברת המעלית ("היום בעזרת ה' סוגר איתו") ללא השיקים, ובכך הראו שמבחינתם לא מדובר בתנאי יסודי. בהמשך קיימות בקשות מצד הנתבע לשלם את דמי השכירות בזמן, אך בכל המשא ומתן בנוגע למעלית, אין בקשות, ובודאי שאין התניות, המחברות בין הבאת הביטחונות ובין מימון המעלית. בדיון נשאל הנתבע (פרוטי' דיון 1 עמ' 5 שורה 10) על תיעוד לבקשת בטחונות:

הרב ישועה רטבי: יש לך תיעוד שבו אתה מבקש שיביאו את הביטחונות?  
נתבע 1: שלוש פעמים.

תובע 2 לנתבע 1: פעם אחת ביקשת ואמרתי לך זו חברה חדשה, שרק כעת הקמנו עד שנפתח חשבון בנק ועד שנקבל צ'קים זה לוקח זמן. הוא אמר לי בסדר אני מחכה. הוא פעם אחת לא התנה את זה אם לא תביא צ'קים אני לא הביא מעלית, הוא התנה את המעלית רק בנספח.

הצדדים התבקשו מספר פעמים להביא תכתובות וכל דבר המוכיח את טענותיהם, וכאמור מהתכתובות שהתקבלו לא רואים תיעוד של אמירה או ההתניה (וודאי שאין שלושה תיעודים כאלה כדברי הנתבע). במצב כזה שבו הנתבעים היו מודעים להפרה ולא תבעו את ביטול ההסכם לא ניתן לחזור ולבטל אותו על בסיס ההפרה. הוכחה לעיקרון זה נמצאת בשו"ת דברי מלכיאל (חלק ד סימן קמד). הדברי מלכיאל נשאל על שכירות קרקע שבה הוצבו מספר תנאים, אך השוכר לא עמד בחלקם. בהסכם השכירות נקבע, שאם התנאים לא ימולאו ניתן יהיה לבטל את השכירות. אף על פי כן פסק הדברי מלכיאל, שברגע שהמשכיר מודע להפרה, מוטל עליו לתבוע את קיום התנאים, אך אם המשכיר ממשיך בהשכרה מבלי לתבוע זאת מהשוכר, יש לראות בכך כמחילה על התנאי הקבוע בהסכם. וכך כתב הדברי מלכיאל:

הנה לכאורה י"ל, דכיון שלא הקפיד תיכף לבטל השכירות, אמרינן שנתרצה בזה. וכ"כ הר"ן פ' המדיר, שכל שעושה תנאי להנאתו, אמרינן שאין דעתו שיתבטל הדבר מיד כשלא יתקיים התנאי. רק דעתו שיהא הדבר תלוי עד שיתודע לו שלא נתקיים תנאו ויקפיד על זה, אז יתבטלו הקדושין. ואם אינו מקפיד - יהיו הקדושין קיימים. וכ"כ מלשון התוס' בכתובות (דף ע"ד ע"ב ד"ה חכם), שאין הקדושין מתבטלים תיכף. רק אם מקפיד בזה... וא"כ בני"ד ודאי דמהני מחילה, וכיון ששתק וקיבל השכירות - מוכח שלא הקפיד על זה.

...וראיתי לכת"ר שכתב, דבני"ד לא מהני מחילה, משום דנקוט שטרא שמפורש שם התנאי. וזה אינו, דהסוברים דלא מהני מחילה נגד שטר יש בזה שני טעמים. אי משום דודאי לא מחל בלב שלם מדלא הדר ליה שטרא (וכמ"ש הש"ך סי' ס"ו סקע"ד, והשער משפט ריש סימן ק"כ ושאר פוסקים). או משום דשטר הוי כגבוי (וכמ"ש הכנה"ג והקצה"ח סי' י"ב). ובני"ד תרווייהו לא שייכי. דהא השטר לא היה יכול



להחזיר לו, כי הוצרך לו לגוף ענין השכירות ושאר פרטים שבו. וכ"כ הברית אברהם חח"מ ה"א ובשע"מ שם. וכגבוי נמי לא שייך רק בשטר חוב אבל לא בשטר שכירות לענין תנאים שיש בו וכמובן. כלומר גם כאשר התנאי נכתב במפורש בהסכם ואף נקבע שיהיה ניתן לבטל את ההסכם ללא קיום התנאים, סבור הדברי מלכיאל, שככל והמשכיר מודע להפרה ומתנהל כרגיל מבלי לתבוע את תיקונה, שיש לראות בכך כמחילה על הפרה זו.

יודגש כי דברי הדברי מלכיאל שייכים רק בנוגע לביטחונות, שבהם ראינו שהנתבעים המשיכו בהתנהלות מבלי לבקש זאת ומבלי להעיר שלא תהיה התקדמות עם המעלית ללא הפקדת הביטחונות, אומנם לאידך גיסא התובעים לא הפסיקו לתבוע את התקנת המעלית, כך שתנאי זה של הסכם תקף ולא ניתן לומר שהנתבעים מחלו על תנאי יסודי זה שבהסכם.

כחודש לאחר החתימה על ההסכם, ביקשו הנתבעים מהנתבעים שיחתמו על נספח להסכם. תוספת זו הייתה לטובת הנתבעים ושיפרה את תנאי ההסכם לטובת המשכירים. בדיון השני טען נתבע 2 כי ההסכם לא שיקף את דעתו ורק עם חתימת הנספח הוא אישר את ההסכם (פרוט' עמ' 4 שורה 29 ואילך):

נתבע 2: ...כי הם הסכימו לעשות את מה שביקשתי בנספח.

אב"ד: מה ביקשת בנספח?

נתבע 2: שדמי השכירות תעלה עם השנים ועוד דברים, והסכימו למה שביקשתי.

אב"ד: ומה עם הצ'קים?

נתבע 2: אני לא אמור לחזור על כל הפרטים שבהסכם.

כלומר להבנתו ההסכם לא היה בתוקף עד לחתימה על הנספח, ששם התובעים קיבלו את בקשותיו. אם כן מצופה היה שהנתבעים יכניסו לנספח את נושא הביטחונות והבאת הצ'קים, אך דבר זה לא עלה בנספח כלל. אילו נושא הצ'קים היה כה מהותי בעיניהם, עד כדי עצירת בניית המעלית, היה עליהם לוודא שהוא מופיע בנספח בצורה מודגשת. יודגש כי הנספח קצר יחסית, ולא מדובר במסמך ארוך ומסועף שבו פרט מסוים עלול היה להישמט בטעות. לכן, לדעתנו, יש לראות בהשמטה זו ויתור מצד הנתבעים על הדרישה המקורית לענין הצ'קים.

בנוסף לכל האמור, למעשה התובעים מימנו את המעלית בסך של 160,000 ש"ח בתוספת מע"מ, כך שניתן לראות בתשלום זה כבטוחה לדמי השכירות הבאים. כמו כן התובעים גם העבירו את הבטוחה הראשונה שהיא כתב התחייבות אישית מאת תובע 2, לפיכך לא ניתן לומר שיש כאן הפרה מלאה מצד התובעים בכל הנוגע לסעיף הביטחונות, ואין בכך עילה מספקת לאי מימון המעלית כמתחייב בהסכם.

**לסיכום: התובעים ביצעו באופן חלקי את סעיף הביטחונות, אך אין בכך הפרה שמצדיקה לא לממן את התקנת המעלית.**

## ז. תשלום על ההובלה

התובעים מבקשים לחייב בסך של 70,000 ש"ח בגין עלות ההובלה מהחנות הקודמת לנכס הנוכחי, ועוד סך של



100,000 ש"ח בגין עלות המעבר מחנות זו למחסן חלופי. השאלה לדיון היא האם ניתן לחייב את הנתבעים בתשלום על ההובלה? בהחלטה זו נדון רק בשאלת מימון ההובלה מחנות זו למחסן חלופי, לגבי התביעה על עלות המעבר הראשוני לחנות זאת תינתן החלטה בפסק הדין המלא.

בפסק הדין נרחיב בנוגע לכך שאף הנתבעים עצמם הבינו שהמעלית הייתה קריטית להפעלת החנות ואת הצורך ההכרחי במעלית לצורך הפעלת העסק, אך דבר זה לא נעשה ובכך הפרו הנתבעים את התחייבותם להתקנת המעלית, ובגין כך נאלצו התובעים לסגור את העסק (גם אם באופן זמני) ולהעביר את החנות למחסן. במצב שכזה בית הדין סבור שיש חובה על הנתבעים לשלם על פינוי החנות והובלת הציוד שבה למקום חלופי.

כתב הרמב"ם (הלכות שכירות פרק ה הלכה ו):

אם סתרו - חייב להעמיד לו בית אחר או ישכיר לו כמותו, וכן אם חזר אחר שהשכירו לזה והשכירו או מכרו לעכו"ם או אנס שהפקיע שכירות הראשון - הרי זה חייב להשכיר לו בית אחר כמותו. וכן כל כיוצא בזה. וכך פסק השולחן ערוך (חושן משפט סימן שיב סעיף ב וסעיף יז).

הסביר המגיד משנה:

גם זה פשוט, שכל שהמשכיר סבה בענין, שהוא חייב להעמיד לו בית.

כלומר ככל והמשכיר מעורב בכך שהנכס לא ראוי למגורים, חלה עליו החובה להשיג לשוכר נכס חלופי.

מכיוון שהמשכיר חייב להעמיד לו מקום חלופי, הרי שלכל הפחות חלה עליו החובה לממן את עלות ההובלה.

הסביר נתיבות המשפט (בסימן שיב ס"ק ה):

ונראה דכל משכיר יש עליו שעבוד הגוף להעמיד לו לדבר המושכר לדבר שצריך לו... ואפילו בלא קנין

- נשתעבדו נכסיו, כדקיי"ל בסימן ש"י בסמ"ע ס"ק ו', כמו פועל דנשתעבדו נכסיו להעמיד לו פועל אחר

כשהוא דבר האבד, וכ"ש שוכר איזה דבר שצריך לו כדבר האבד דמא, ומשו"ה ה"נ כל שבפשיעתו

אינו נותן לו דבר שהשכיר לו - כל נכסיו משועבדין להעמיד בית אחר.

כלומר המשכיר משועבד לשוכר לכל ההתחייבויות הכתובות בהסכם, וככל והמשכיר פושע ולא נותן את מה שסוכם הרי שנכסיו משועבדים לצורך העמדת מקום חלופי לשוכר. עוד יש לחייב את הנתבעים משום "חזי דעלך קסמיכנא" התובעים העבירו את תכולת החנות לנכס בגלל שסמכו על הנתבעים שיעמידו עבורם נכס שמתאים לחנות. אולם בגלל פשיעתם של הנתבעים הנכס לא היה מותאם להפעלת חנות והם נאלצים להעביר את תכולת החנות למיקום אחר.

בית הדין מינה מומחה שסייר במקום והגיש חוות דעת בנוגע לעלויות המעבר. להלן דוח המומחה:

#### תיאור העבודה:

עסק קמעונאי לממכר כלי בית הכולל פריטים שבירים רבים [...]. העסק ממוקם ב [ ] ללא חניה מוסדרת (בתאום עם העירייה). הגישה לעסק כוללת הליכה קצרה ומדרגות כ-25 במספר. יעד ההובלה ב [ ], למקום לא ידוע.

#### חלקי העבודה המבוקשת:



1. אריזת כלל המוצרים בעסק בצורה ובאופן המתאים ביותר, כולל הספקת חומרי האריזה ומיגון.
2. פרוק והכנה של הריהוט מדפים וכד'.
3. הובלת הטובין ליעד ב[ ] והנחתו באופן המתאים.
4. המחיר לא מתייחס להרכבה של המדפים ומתקני התצוגה כפי שנאמר בסיוור במקום.

יעד הפריקה אינו ידוע ומתייחס לקומת קרקע ללא מדרגות עם גישה ישירה ונוחה לעגלות משא. היה והתנאים באזור הפריקה ישתנו ויהוו תוספת עבודה המחיר יעלה בהתאמה. קיימת אפשרות להתקנת מעלית משא להעלאת הסחורה ישירות מהמבנה למקום חניית המשאית ברחוב, שחוסכת את המדרגות והצעידה למשאית.

#### מחיר העבודה:

אריזת התכולה – 26,000 ש"ח פלוס מע"מ.

הובלה - 37,000 ש"ח פלוס מע"מ.

במידה ותותקן מעלית משא - מחיר ההובלה יהיה 27,000 ש"ח פלוס מע"מ.

להדגיש שוב, מחיר ההובלה הנ"ל מתייחס לגישה ישירה ללא צורך במעלית או מדרגות, וללא פריקת הסחורה מתוך הקרטונים הסגורים! העבודה תתבצע במהלך שמונה ימי עבודה, וזה בתנאי שלא יהיו עיכובים מצד הבעלים, או עיכובים שלא בשליטת חברת ההובלה, כגון הגבלות על חניה וכו'. הצעת מחיר מתייחסת לביצוע העבודה בתוך תווך הזמן של שלושה חודשים מזמן כתיבת הצעת המחיר. אחריות על נזקים יינתנו על נזק יחיד או מצטבר החל מ- 4,000 ש"ח.

**בית הדין מקבל את דברי המומחה ולפיכך על הנתבעים לשלם לתובעים סך של 63,000 ש"ח.**

נוסיף ונבאר:

הרמ"א (ח"מ סי' יד סעיף ה) פסק, שאם אדם הבטיח לחברו לבוא אחריו לדין תורה, ולא עשה כן, עליו לשלם לו את כל הוצאותיו.

במקרה זה, התחייבות המשכיר לבנות מעלית היא חלק מהותי מהשכרת החנות, שכן ברור לשני הצדדים שללא מעלית לא ניתן להשתמש במושכר. אין ספק שהייתה אמירה מפורשת מצד הנתבעים לתובעים שהם רשאים להיכנס לחנות, שהרי בכל הסכם שכירות יש התייחסות מפורשת ודיבור שמאשר כניסה לנכס המושכר, כך שניתן לראות זאת כאמירה מפורשת של המשכיר לשוכר: "אתה יכול להיכנס לחנות, ואני אתקין מעלית אחריך".

עיינו בערך ש"י (ח"מ סי' יד סעיף ה' ס"ק ה'), שכתב שבדין "לך ואני אבוא אחריך" יש לחייב את המפר גם בתשלום עבור טרחת הדרך, מעבר להוצאות הישירות, מכיוון שגם היא נחשבת נזק גרמי שנגרם כתוצאה מהפרת ההבטחה.



יש לציין שפוסקים רבים פסקו בפשטות על חיוב בתשלום מכוח דין "לך ואבוא אחריך", ואף על פי שקיימות דעות החולקות על חיוב זה, במקרה הנוכחי, בית הדין מוסמך להוציא ממון מכוח שטר הבוררות, המעניק לו סמכות לפסוק בעניין.

בנוגע לתביעה עבור הובלה לחנות הנוכחית – יוכרע בע"ה בפסק הדין.

לסיכום: הנתבעים חייבים לשלם לתובעים סך של 63,000 ש"ח בתוספת מע"מ בגין עלות ההובלה מהחנות למחסן.

#### ח. החלטות

1. הנתבעים חייבים לשלם לתובעים, שניהם ביחד וכל אחד לחוד, סך של 63,000 ₪ בתוספת מע"מ.
2. שאר טענות הצדדים בתביעה ובתביעה הנגדית יוכרעו בפסק הדין.
3. ניתן לערער על ההחלטה בתוך 7 יום מהמועד הנקוב עליו.

החלטה זו ניתנה ביום חמישי, י"ג באדר תשפ"ה, 13 במרץ 2025

בזאת באנו על החתום

\_\_\_\_\_  
הרב בנימין פלחיימר

\_\_\_\_\_  
הרב דניאל לונצר, אב"ד

\_\_\_\_\_  
הרב ישועה רטבי