



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

לפני כבוד השופט עדי הדר

התובעת והנתבעת שכנגד: לירז כתר

נגד

הנתבעים: 1. רשת קפה קפה ישראל בע"מ – תובעת שכנגד
2. שי עובדיה
3. רני צים מרכזי קניות בע"מ

פסק דין

לפניי בימ"ש תביעה כספית על סך של 318,269 ₪ אשר הגישה התובעת- גב' לירז כתר (להלן: "הזכיינית") נגד רשת קפה קפה ישראל בע"מ (להלן: "הרשת"), היועץ המשפטי של הרשת, עו"ד שי עובדיה (להלן: "עו"ד עובדיה") וחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן: "המשכירה") המנהלת והמפעילה של מתחם מסחרי בשם "צים סנטר" בעיר בית שאן (להלן: "המתחם"), זאת בגין הסכם זיכיון שנחתם בין התובעת לבין הרשת. הרשת מצידה, הגישה תביעה שכנגד על סך של 512,019 ₪, בגין הפרת אותו הסכם זיכיון.

כתב תביעה

1. הזכיינית טענה בכתב התביעה כי הרשת הטעתה אותה עובר לחתימת הסכם הזיכיון על ידי הסתרת עובדות מהותיות כגון הפרת הסכם השכירות בינה לבין המשכירה וגם המשכירה לא הביאה לידיעתה מידע זה. כמו כן, נטען כי הרשת הטעתה אותה לסבור כי כניסתה למושכר הינה על דעת המשכירה. כאשר העובדות המהותיות הובאו לידיעתה לאחר כניסתה למושכר, הזכיינית ניסתה תחילה להסדיר חילוקי הדעות עם המשכירה, אך לאחר מכן טענה כי הזכיינית אינה ממלאה אחר חובותיה. שלושה חודשים לאחר הפעלת הסניף, המשכירה ניתקה זרם החשמל לפרק זמן בו נגרם נזק לסחורה של הזכיינית ולאחר מכן סילקה ידה של הזכיינית מהנכס ותפסה נכסיה ושוב גרמה לה נזק.

2. הזכיינית עתרה בסעיף 60 כי בית המשפט יצהיר שהרשת הפרה את הסכם הזיכיון וכי הסכם הזיכיון בוטל כדין וביקשה לחייב הנתבעים לפצות אותה בגין נזקה, כדלקמן:

א. 66,800 ₪ - המהווים את סך התשלומים בהם נשאה עבור דמי הזיכיון.

ב. 13,800 ₪ - פיצוי בגין השקעותיה בסניף.

ג. 50,000 ₪ - פיצוי בגין סחורה שהתקלקלה נוכח ניתוק אספקת החשמל לסניף.

ד. 31,021 ₪ - פיצוי בגין ציוד הזכיינית אשר כונס ו/או חולט ולא הושב לה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

- ה. 6,000 ₪ - שכ"ט עו"ד בו נשאה בגין הליכי צו המניעה הזמני.
 - ו. 648 ₪ - אגרת בית משפט בו נשאה בגין הליכי צו המניעה הזמני.
 - ז. 50,000 ₪ - פיצוי בגין עגמת נפש.
3. כמו כן ביקשה בסעיף 61 לחייב הרשת לפצות אותה בסך של 100,000 ₪ בגין הפרת הסכם הזיכיון ויתר מצגיה והתחייבויותיה מכוחו.

כתב הגנה של הרשת ועו"ד עובדיה

4. הרשת ועו"ד עובדיה הפנו בכתב הגנתם לחוזה הזכיינות בו הזכיינית הצהירה כי בדקה ההתקשרות וכי לא יהיו לה טענות. כמו כן, נטען כי החוב למשכירה סולק בסמוך למועד חתימת הסכם הזכיינות ולכן הטענה של הזכיינית כי המידע על החוב הוסתר ממנה, אינו מעלה ואינו מוריד. הנתבעים טענו כי כדי לקבל את ההפחחות מדמי השכירות בגין שתי שנות השכירות הראשונות היה על הזכיינית להמציא את הבטחונות הנחוצים, לרבות את הערבות הבנקאית. כמו כן היה על הזכיינית לחתום על הוראת הקבע ולבצע פעולות נוספות. כך, למשל ובין השאר, היה עליה להסדיר את עניין הביטוחים. הזכיינית כשלה כשלוך חרוץ במילוי התחייבויותיה אלה ולא עמדה בהן. הזכיינית טענה שהוצאותיה עולות על הכנסותיה וכי אין היא מרוויחה די כסף. בנסיבות העניין אין לזכיינית להלין, אלא על עצמה בלבד.

כתב הגנה של המשכירה

5. המשכירה טענה בכתב ההגנה כי הרשת הפרה הסכם השכירות. ניתנו לה שלוש הזדמנויות לחתום על הסדר המחלוקת עקב הפרת הסכם השכירות באופן יסודי, עש שהואילה לחתום. מכיוון שלא מולאו תנאי הסכם השכירות גם לאחר חתימת ההסדר, המשכירה פעלה בהתאם להסדר וניתקה החשמל ולאחר מכן תפסה חזקה במושכר והמיטלטלין בו.

תביעה שכנגד שהגישה הרשת נגד הזכיינית

6. הרשת טענה בכתב התביעה שכנגד שהגישה נגד הזכיינית כי בחודש מאי 2017 ושלא כדין נתנה לה הזכיינית (באמצעות בא כוחה) הודעת ביטול של חוזה הזיכיון. מכתב ביטול זה ניתן שלא כדין, באשר הזכיינית היא שהפרה את חוזה הזיכיון ואת חוזה השכירות ולא עמדה בהתחייבויותיה על פיהם. כמו כן, עילות הביטול שנטענו ע"י הזכיינית לא היו ולא נבראו והן מוכחשות נמרצות. לפיכך, עצם מתן הודעת הביטול של חוזה הזיכיון נעשה שלא כדין והוא עצמו שיכלל הפרה יסודית של החוזים מצידה של הזכיינית.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

7. אשר על כן, הרשת ביקשה לחייב הזכיינית על פי הוראות סעיף 22.4 לחוזה הזיכיון להמשיך ולשלם לה דמי תמלוגים, קרן פרסום ועוד למשך תקופה בת 5 שנים ממועד סגירת העסק ובסך הכל סך של - 441,819 ₪. כמו כן ובנוסף ביקשה לחייב הזכיינית לשלם לה את יתרת דמי הזיכיון שלא נפרעה בסך כולל של 70,200 ₪. סה"כ סכום התביעה הוא צירוף שני הסכומים כדלעיל, הווה אומר, סך של - 512,019 ₪.

8. לחלופין, ומכוחו של סעיף 20 לחוזה הזיכיון העוסק בפיצוי המוסכם והקבוע מראש ללא הוכחת נזק, הרשת ביקשה לחייב הזכיינית לשלם לה הפיצוי המוסכם והקבוע מראש בסך של - 80,000 דולרים של ארה"ב לפי שער של - 4 ₪ לדולר, ובסך הכל - 320,000 ₪ בצירוף מע"מ, היינו - 374,400 ₪.

כתב ההגנה של הזכיינית כנתבעת שכנגד

9. הזכיינית חזרה בכתב הגנתה על טענותיה בכתב התביעה שהגישה ועמדה על כך שבדין ביטלה הסכם הזיכיון וכי על הרשת לפצות אותה על נזקה.

בקשה לצו מניעה זמני

10. ביום 2.11.17 הזכיינית ביקשה צו מניעה זמני שיאסור על הרשת לנקוט הליכי גביה בקשר לתשלומים חודשיים. הצדדים הגיעו מאוחר יותר להסדר שקיבל תוקף של החלטה.

בקשה לפסילת המותב

11. ביום 13.11.17 הזכיינית ביקשה לפסול המותב. הבקשה נדחתה.

הדיון הראשון

12. ביום 20.11.17 התקיים הדיון הראשון, במסגרתו הגיעו הצדדים להסכמה לפיה יופקדו בקופת בית המשפט סכומי השיקים שהזכיינית מסרה לרשת ואשר חוללו. בנוסף, נקבעו מועדים להגשת כתב תביעה מתוקן, כתב הגנה מתוקן וכן כתב תביעה שכנגד.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

הגשת כתבי טענות מתוקנים

13. מכוח ההסדר הדיוני שהושג לגבי הבקשה לצו מניעה זמני, הזכיינית הגישה כתב תביעה מתוקן לו צורף סעד הצהרתי בדבר ביטול החוזה והוגשו כתבי טענות מתוקנים נוספים בהתאם.

הדיון השני

14. ביום 18.2.18 התקיים הדיון השני, בו נקבעו מועדים למיצוי ההליכים המקדמיים.

הדיון השלישי

15. ביום 26.4.18 התקיים הדיון השלישי, בו נקבעו מועדים להגשת תצהירי עדות ראשית. בנוסף, התקיים דיון מחוץ לפרוטוקול בניסיון לקרב בין הצדדים.

הדיון הרביעי

16. ביום 20.9.18 התקיים הדיון הרביעי, בו נקבעו מועדי ישיבות ההוכחות ונקצבו זמני חקירת העדים.

הדיון החמישי

17. ביום 19.2.19 התקיימה ישיבת הוכחות, בה נחקרו עדי הזכיינית, מר שניר כתר והזכיינית.

הדיון השישי

18. ביום 21.2.19 התקיימה ישיבת הוכחות נוספת, בה החלה שמיעת חקירת עדי הנתבעים 1-2. בישיבה זו נחקר העד מר רונן נימני.

הדיון השביעי

19. ביום 28.2.19, נמשכה שמיעת עדי הנתבעים 1-2, ובישיבה זו נחקרו מר נועם צימרמן, עו"ד עובדיה, מר חיים בצון ומר דוד חזן.

הדיון השמיני

20. ביום 23.5.19 התקיימה ישיבת הוכחות אחרונה, בה נחקרו עדי המשכירה, עו"ד שי פיטוסי ומר איתי סיבוני. לאחר מכן, ניתנו הוראות להגשת סיכומים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

הדיון התשיעי

21. ביום 5.11.19 התקיים הדיון התשיעי בו ענתה הזכיינית לשאלות בימ"ש.

סיכומי הזכיינית כתובעת

22. הזכיינית חזרה בסיכומיה על טענותיה בכתב התביעה ובכתב ההגנה שכנגד והתמקדה בתוכן הסדר החוב שפרטיו, כמו גם המידע על ההפרה היסודית של הסכם השכירות, הוסתרו ממנה על אף ששינה את תנאי הסכם השכירות. לעניין אי העמדת ערבות בנקאית טענה שהמשכירה סרבה לקבל ממנה ערבות בסך נמוך מהסך המבוסס על שכר דירה מלא ולא על מופחת.

סיכומי הרשת כתובעת

23. הרשת חזרה בסיכומיה על טענותיה בכתב התביעה שכנגד וטענה כי הוכח שהזכיינית לא עמדה במי מהתחייבויותיה על פי הסכם הזכיינות.

סיכומי הרשת ועו"ד עובדיה כנתבעים

24. הרשת ועו"ד עובדיה חזרו בסיכומיהם על טענותיהם בכתב ההגנה וכן טענו כי הזכיינית לא הוכיחה כי העמידה ערבות כלשהיא למשכירה, וכי בזמן אמת טענה כי כלל לא התבקשה להעמיד ערבות בנקאית.

סיכומי המשכירה כנתבעת

25. המשכירה חזרה בסיכומיה על טענותיה בכתב הגנתה וטענה כי יש לדחות הסברי הזכיינית ובעלה ביחס להימנעותם מלפעול בהתאם להסכם השכירות שצורף כנספח להסכם הזיכיון וכי הנזקים הנטענים לא הוכחו.

סיכומי הזכיינית כנתבעת

26. הזכיינית טענה בסיכומיה כנתבעת כי הוכח שהוסתר ממנה מידע מהותי וכי המשכירה פעלה נגדה שלא כדין, בין היתר, כשניתקה החשמל ולאחר מכן כאשר תפסה חזקה ורכוש במושכר.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

דין והכרעה

27. להלן המחלוקות בהן על בימ"ש להכריע :
- האם הרשת ועו"ד עובדיה הטעו את הזכיינית עובר לחתימת הסכם הזכיינות ע"י הסתרת עובדות מהותיות ?
 - האם המשכירה הפרה כלפי הזכיינית חובת זהירות עקב אי הבאת מידע מהותי לידיעתה עובר לחתימת הסכם הזכיינות והאם ניתוק החשמל ותפיסת החזקה במושכר נעשו שלא כדין וגרמו נזק לזכיינית ?
 - האם הזכיינית הפרה חובותיה על פי הסכם הזכיינות והאם הפרות אלה ניתקו הקשר הסיבתי בין התנהלות הנתבעים לבין הנזקים הנטענים על ידיה ?
 - ככל שלא נותק הקשר הסיבתי לגבי מי מהנזקים הנטענים, האם הוכחו ?

28. להלן גרסאות הצדדים :

גרסת הזכיינית

29. הזכיינית טענה בכתב התביעה כי במסגרת התעניינותה עם בעלה בסניף הרשת במתחם, הם ערכו מספר סיורים במתחם כאשר בחלק מסיורים אלה הם נפגשו, גם בנוכחות הזכייין הקודם, עם מר איתי סיבוני, המנהל של המתחם מטעם המשכירה. בפגישות ושיחות אלה עם מר סיבוני הם הודיעו למר סיבוני על התעניינותם להיכנס לסניף תחת הזכייין הקודם והתקשרות בהסכם זיכיון עם הרשת לצורך כך. כך גם קיבלו ממר סיבוני, מידע ונתונים נוגעים לעניין בקשר עם המתחם ופעילותו. הזכיינית טענה כי מר סיבוני לא התריע בפניהם כי למשכירה טענות כלשהן כלפי הרשת, לא כל שכן טענות בדבר הפרתו היסודית של הסכם השכירות על ידי הרשת ולא ציין כל מגבלה ו/או בעיה ו/או דרישה ו/או תנאי כלשהו ביחס עם כניסתם לסניף והתקשרות בהסכם זיכיון עם הרשת.

30. ביום 28/12/16 היא התקשרה בהסכם זיכיון עם הרשת להפעלת הסניף במתחם, כאשר במעמד זה גם חתמה על הסכם השכירות, על גביו צוין מפורשות התנאי ביחס עם דמי השכירות המופחתים.

31. הזכיינית לא הייתה מיוצגת במסגרת ולצורכי חתימת הסכם הזיכיון, תוך שהרשת ועו"ד עובדיה ניצלו עובדה זו ביודעין, במתכוון ובחוסר תום לב, על מנת להטעות אותה, להציג בפניה מצגי שווא ולהסתיר מפניה עובדות מהותיות בקשר עם הסניף ו/או הסכם הזיכיון



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

ו/או הסכם השכירות, אשר לו היו מובאות לידיעתה כפי הנדרש והמתחייב, לא הייתה מתקשרת עם הרשת בהסכם הזיכיון.

32. עוד נטען שהרשת ועו"ד עובדיה אף טענו בפני הזכיינית ובעלה, כי כניסתם לסניף והמחאת הזכויות וחובות מכוח הסכם השכירות לזכיינית, מבוצעים בתיאום, בידיעת ובהסכמת המשכירה.

33. לאחר חתימת הסכם הזיכיון וכניסת הזכיינית למושכר, התברר לה ולבעלה, לתדהמתם הרבה, כי אין כל ממש במי מהמצגים והתחייבויות של הרשת אשר הוצגו בפניהם בעניין הסכם השכירות ובעניין דמי השכירות המופחתים.

34. בנוסף, למן יום 1/1/17, עת נכנסה למושכר והחלה בהפעלת הסניף, סירבה המשכירה להכיר בה ו/או בזכויותיה בסניף, סירבה לשתף עמה פעולה וסירבה להעמיד לרשותה את כלל השירותים ו/או ההטבות מהן נהנים כל יתר השוכרים ובעלי העסקים במתחם, דבר אשר הסב לה ולסניף לנזקים רבים.

35. בתחילה טענה הרשת בפני הזכיינית ובעלה, כי הנה פועלת להסדיר את המחלוקות מול המשכירה, אלא שבהמשך ולאחר שככל הנראה הבינה הרשת כי אין באפשרותה ו/או ברצונה להסדיר את המחלוקות מול המשכירה, החלה הרשת לטעון, כי הזכיינית היא זו שאיננה מקיימת את חובותיה והתחייבויותיה בהתאם להסכם הזיכיון והסכם השכירות וכי היא זו שגורמת למחלוקות שבין הרשת לבין המשכירה.

36. ביום 15/3/17, קיבלו הזכיינית ובעלה מכתב ששלחה המשכירה לרשת, נושא תאריך 14/3/17, אשר מוען גם לזכיינית ובעלה, במסגרתו, ציינה המשכירה את הפרות הרשת ואת התנאים אותם הציבה המשכירה לרשת כתנאי להמשך הפעלת הסניף על ידי הרשת ואשר לא מולאו על ידי הרשת. כך גם הודיעה המשכירה לרשת, כי ככל ולא תסדיר את חובה ולא תקיים אחר כל התנאים אותם הציבה המשכירה, כי אז היא תפעל לכנס את תכולת הסניף, להפסיק את זרם החשמל לסניף ולמנוע מהרשת ומהזכיינית את הגישה למושכר.

37. ביום 17/3/17 ונוכח מחדלי הרשת לשלם את חובה למשכירה ולקיים אחר מלוא התנאים והפרת הסכם הזיכיון, המשכירה ניתקה שלא כדין את זרם החשמל למושכר, פעולה אשר הסבה לזכיינית נזק כלכלי רב, בין היתר, נוכח סחורה רבה אשר התקלקלה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

38. המשכירה פרצה שלא כדין למושכר, החליפה מנעולים ומנעה מהתובעת את הכניסה לסניף, פעולה אשר מטבע הדברים, הביאה לסגירת בית הקפה של הזכיינית, על אתר.

39. כך גם מנעה ממנה המשכירה כל גישה לציוד המצוי בבעלותה, כאשר רק בהתערבות באי כוחה של הזכיינית, ניאותה המשכירה למסור בידי הזכיינית חלק מן הסחורה ומוצרי מזון שנותרו בסניף וציוד אשר הושכר על ידה מצדדים שלישיים. כל יתר רכושה וציודה של הזכיינית נותר עד מועד הגשת התובענה בידיה ובחזקתה של המשכירה אשר סירבה להשיבו לזכיינית, וזאת על אף שהוצגו בפניה מלוא המסמכים והאסמכתאות המוכיחים כי הזכיינית הנה הבעלים של הציוד שבסניף.

40. ביום 7.5.17 הודיעה הזכיינית לרשת על ביטול הסכם הזיכיון נוכח הפרתו היסודית על ידי הרשת.

גרסת הרשת ועו"ד עובדיה

41. הרשת ועו"ד עובדיה טענו בכתב הגנתם כי במשך חודשים במהלך שנת 2016 נוהל משא ומתן ממושך בין המשכירה לבין הזכיינית ולבין הזכיון היוצא בקשר עם ההתקשרות בעסקת זיכיון של הפעלת בית קפה בנכס.

42. במהלך אותו משא ומתן ממושך קיבלה הזכיינית הסברים מפורטים, מדוקדקים וקפדניים בקשר עם התקשרות זו. הזכיינית קיבלה את כל הפרטים והנתונים ואת כל המידע בקשר לעסקת הזיכיון המבוקשת והייתה מודעת להם היטב. הזכיינית קיבלה גם את טיוטת חוזה הזיכיון לעיונה, לידיעתה ולהערותיה.

43. בסופו של דבר, ביום 28.12.2016 נערך ונחתם חוזה זיכיון בין הרשת לבין הזכיינית לפיו זו האחרונה התחייבה להפעיל בית הקפה במושכר על פי תנאי חוזה הזיכיון.

44. עוד נטען כי יש לדחות את כל טענותיה של הזכיינית, וזאת לנוכח העובדה שבחוזה הזיכיון, היא וויתרה על כל הטענות, הצהירה שאין היא רשאית להעלותן וממילא שהיא מנועה ומושתקת מלעשות כן.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

45. לעניין החוב שיצר הזכיון הקודם, נטען שבמסגרת יציאתו של הזכיון ה"יוצא" וכניסתה של הזכיונית לנכס שולם חובו של הזכיון היוצא במלואו. איש לא דרש מן הזכיונית לשלם את חובו של הזכיון היוצא.

46. ביחס לטענה שהטעו הזכיונית, כביכול, במהלך המשא והמתן בכך שלא גילו לה שיש חוב דמי שכירות של הזכיון היוצא למשכירה, נטען כי הרשת לא הציגה בפני הזכיונית כל מצג בעניין זה. כמו כן, בוודאי ובוודאי שעו"ד עובדיה לא הציג בפני הזכיונית כל מצג בעניין זה. חובו של הזכיון היוצא אינו קשור לזכיונית ומכל מקום חוב זה הוסדר.

47. הרשת טענה כי לא הציגה כל מצג בפני הזכיונית ביחס לטענות בדבר דמי שכירות המופחתים, וכי על מנת ליהנות מדמי השכירות המופחתים, היה על הזכיונית לעמוד בתנאים שונים, אך היא הפרה את התחייבויותיה ולא המציאה למשכירה, מסמכים שונים, לרבות, ערבות בנקאית כפי שהיה עליה לעשות. הזכיונית הפרה התחייבות זו להמציא ערבות בנקאית עקב מצבה הכלכלי. היא טענה שהוצאותיה עולות על הכנסותיה וכי אין היא מרוויחה די כסף.

גרסת המשכירה

48. המשכירה טענה בכתב הגנתה כי בסוף שנת 2016 נטש הזכיון הקודם את המושכר והותר אחריו חוב בסך של 255,152 ₪ בתוספת מע"מ. המשכירה טענה כי חוב העבר רבץ ועודנו רובץ על כתפיה של הרשת ביחסיה עמה.

49. לאחר שהמשכירה דרשה מן הרשת, כי זו האחרונה תפרע את חוב העבר, הודיעה הרשת, כי איתרה זכיון חדש, היא הזכיונית, אשר יכנס בנעלי הזכיון הקודם.

50. בסופו של יום התגבש הסדר חוב בין המשכירה לבין הרשת אשר הועלה על הכתב בחודש דצמבר 2016 אשר עיקריו הינם:

- הרשת תעמיד לטובת המשכירה ערבות בנקאית בסך של 101,263 ₪ לצורך הבטחת שישה חודשי שכירות.
- הרשת תמנה זכיון חדש שזהותו תאושר על ידי המשכירה ולחלופין המושכר ינוהל על הרשת באופן בלעדי.
- הזכיון החדש יעמיד הוראת קבע למילוי התחייבויות הרשת על פי תנאי ההסכם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה ישראל בע"מ ואח'

- הזכייין או הרשת מתחייבים, עם חתימת הסכם חדש, להעמיד בטוחות וביטוחים בהתאם לתנאי ההסכם.
- 51. לפיכך, ובהעדר אמון ברשת, נכללו בהסדר החוב שני תנאים נוספים- בבחינת "מקל וגזר", כדלקמן:
 - תינתן לרשת הנחה בסך של 85,152 ₪ על חשבון חוב העבר וכן הנחה בשיעור של 50% על דמי השכירות של המושכר בשנת השכירות הראשונה והנחה בשיעור של 40% בשנת השכירות השנייה.
 - ככל והרשת לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי המשכירה פעם נוספת, המשכירה תהא רשאית להפסיק את כל השירותים החיוניים למושכר (מים וחשמל) וכן להחליף מנעולים ולכנס את המיטלטלין המצויים במושכר.
- 52. המשכירה טענה כי הרשת לא חתמה על הסדר החוב וממילא לא קיימה ולו אחד מתנאיו.
- 53. יחד עם זאת, הכניסה הרשת את הזכיינית כזכייין חדש למושכר, מבלי שהיא קיימה ולו אחד מתנאיו של הסדר החוב. בנסיבות אלו נשלחו לרשת מכתבי התראה.
- 54. הרשת מצדה, התעלמה (למעט שיחות שסגנון הנו "לך ושוב", ככל הנראה, ניסיון חסר תום לב של הרשת לגלגל את האחריות לפתחה של הזכיינית ביחסים שביניהם).
- 55. ביום 14.3.17, שלחה המשכירה מכתב התראה אחרון.
- 56. ביום 16.3.17 שלחה הרשת את הסדר החוב כשהוא חתום על ידה, ללא חתימה של הזכיינית על נספח הזכייין שעליו לחתום עליו, וגרוע מכך, ללא הוראת קבע חתומה, ללא ערבות בנקאית וללא בטוחות וביטוחים.
- 57. משיחת טלפון שהתקיימה בין הצדדים למדה המשכירה, כי הסיבה שבגינה הרשת אינה מעמידה את הערבות הבנקאית הנה משום שהזכיינית מסרבת להעמידה (בשל חוסר יכולת כלכלית) והיא, כשלעצמה וחרף העובדה שמדובר בהתחייבות שלה, אינה עושה כן בעצמה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

58. על אף שעל פי ההסדר שבין הרשת לבין המשכירה, רשאית המשכירה לכנס את כל המיטלטלין המצויים במושכר, אישרה המשכירה, לפני משורת הדין, להוציא את המיטלטלין שלה בכפוף להצגת אסמכתאות מתאימות.

59. המשכירה טענה כי לא נפל פגם בהתנהלותה, ולמעשה ההפך הגמור הוא הנכון, הזכיינית נהנתה מחסדיה של המשכירה וכעת מבקשת להשיב לה רעה תחת טובה.

60. להלן דיון במחלוקות:

האם הרשת ועו"ד עובדיה הסתירו מהזכיינית, עובדות מהותיות והציגו מצגים והתחייבויות כוזבות ?

61. כאמור לעיל, הזכיינית טענה, שחרף טענות חמורות ומהותיות של המשכירה כלפי הרשת, האחרונה ועו"ד עובדיה הסתירו ביודעין ובמכוון מפניה ומבעלה, עובדות מהותיות ביחס למושכר נשוא הסכם הזיכיון, עובר לחתימתו.

62. הזכיינית טענה, כי הרשת ועו"ד עובדיה הסתירו במכוון מפניה ומבעלה, עובר לחתימת ההסכמים:

- את טענת המשכירה להפרה יסודית של הסכם השכירות על ידי הרשת.
- את דרישת המשכירה לחתימת מסמך הסדר החוב, כתנאי להמשך השכירות ומתן הנחה בדמי השכירות.
- את העובדה כי במסמך הסדר החוב תנאים חדשים ושונים לחלוטין מהסכם השכירות שהוצג לזכיינית.
- את טענת המשכירה כי לרשת אין בכלל כל זכות במושכר אשר ניתן להמחותה לצד ג'.

63. עוד הוסיפה וטענה הזכיינית, שהטיוטה הראשונה של מסמך הסדר החוב הועלתה על הכתב כבר בחודש דצמבר 2016, כי המו"מ וההתנהלות ביחס למסמך הסדר החוב, נוהל בין עו"ד פייטוסי מטעם המשכירה לבין עו"ד עובדיה, וכי בין המשכירה לבין הרשת הוחלפו מספר טיוטות ותכתובות וואטסאפ בקשר עם מסמך החוב, אולם הנתבעים נמנעו מלהציג לביהמ"ש טיוטות ותכתובות אלה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

64. לטענת הזכיינית, רק משכנסה למושכר, נתגלה לה לראשונה כי למשכירה טענות להפרה יסודית של הסכם השכירות על ידי הרשת, וכי עובר להסדרת החוב וקיום דרישות המשכירה, לא תסכים המשכירה להאריך את הסכם השכירות וכי כניסת הזכיינית למושכר בוצעה ללא קבלת אישורה והסכמתה של המשכירה כפי המתחייב.

65. הזכיינית טענה, שהרשת ועו"ד עובדיה, הפרו את חובת תום הלב ולא נהגו בדרך מקובלת ובתום לב, שעה שהסתירו ביודעין ובמכוון מפניה ומבעלה בשלב המו"מ וקודם לחתימתה על ההסכמים את מלוא העובדות לאשורן ביחס לטענותיה ולדרישותיה של המשכירה.

66. לטענת הזכיינית, חובת הגילוי אשר הופרה על ידי עו"ד עובדיה אף מתחדדת בנסיבות בהן ידע עו"ד עובדיה שהזכיינית איננה מיוצגת ומכאן, שהמעט שעו"ד עובדיה היה יכול וחייב לעשות, הוא להביא את מלוא העובדות לידיעתה על מנת שתוכל לכלכל את צעדיה בהתאם. בנוסף, טענה הזכיינית, שעו"ד עובדיה נתן ידו ואישר, ביודעין ו/או ברשלנות ו/או במחדל את חתימת הרשת על מסמך הסדר החוב, במסגרתו שעבדה הרשת לטובת המשכירה את מלוא תכולת המושכר- הציוד והמלאי אשר שייך לזכיינית והתחייבה שציוד ומלאי זה לא ישועבד לטובת צד ג', וזאת ללא כל סמכות ו/או ללא הרשאה וחמור מכך, ללא ידיעתה של הזכיינית.

גרסת הרשת ועו"ד עובדיה בעניין הטענה להטעיה

67. הרשת ועו"ד עובדיה טענו שהזכיינית אישרה בעדותה שהזכיינית הקודם מסר לה את חוזה השכירות לפני חתימת חוזה הזיכיון וכי היא עיינה בחוזה השכירות ואף מסרה אותו לעו"ד יריב ואקנין שייצג אותה במשא ומתן עם הזכיינית הקודם.

68. עוד נטען שבסעיף 7.2 לחוזה השכירות הצהירה הזכיינית ואישרה מפורשות ובאופן חד-משמעי, כי היא מכירה את חוזה השכירות ומתחייבת לקיים את כל ההוראות וכל ההתחייבויות על פי חוזה השכירות, לרבות ובמיוחד את ההתחייבויות והתנאים המפורשים שהוטלו בחוזה השכירות על הזכיינית הנכנס.

69. לגבי הטענה שהרשת הסתירה העובדה שאין לה רשות להמחות זכויותיה, נטען שהמשכירה ידעה מלכתחילה, עוד בשנת 2009, שהתעסקותה ומהותה של הרשת היא במתן זיכיונות לזכיינים וכי יהא צורך להעביר ולהמחות זכויות הרשת לזכיינים שונים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

בסעיף 17.1 של חוזה השכירות התחייבה הרשת שלא להעביר לאחר את זכויותיה בבית הקפה על פי חוזה השכירות. יחד עם זאת, נוכח מהותה של הרשת תוקן סעיף 17.1 ושונה באמצעות הכללת סעיף 12 של "נספח י" לחוזה השכירות ובו ניתנה לרשת הזכות המפורשת להעביר ולהמחות את זכויותיה לצד שלישי (זכיין) בהתמלא תנאים מסוימים.

70. ביחס לטענות לעניין "הטעייה", "הסתרה" ו"מצג שוא", מצידה של הרשת בעניין דרישתה של המשכירה שהרשת תפרע את חובו של הזכיין הקודם, נטען שהזכיין הקודם נטש את בית הקפה והותיר אחריו חוב למשכירה בסך כולל של 250,000 ₪ בצירוף מע"מ. הגם שאין מדובר בחוב של הרשת, הרי שעדיין על פי חוזה השכירות ובמישור היחסים שבין הרשת לבין המשכירה, הייתה זו חובתה של הרשת לפרוע חוב זה למשכירה. בין המשכירה לבין הרשת הוסכם כי הרשת תפרע ותשלם למשכירה מחצית מכלל החוב, הווה אומר סך של 125,000 ₪ בצירוף מע"מ, וביחד סך של 146,000 ₪.

71. נטען כי החוב נפרע ושולם על ידי הרשת על דרך של העברה בנקאית. תשלום זה בוצע ביום 2.1.17, היינו כחמישה ימים בלבד (או שני ימי עסקים בלבד) לאחר חתימת חוזה הזיכיון שנחתם ביום 28.12.16. עוד נטען, שפירעון חובו של הזכיין הקודם הוא במסגרת היחסים שבין הרשת לבין המשכירה ובמסגרת זו בלבד. פירעון החוב אינו ומעולם לא היה מעניינה של הזכיינית. אין ולא יכול להיות לזכיינית כל פתחון פה בעניין זה.

72. ביחס לטענות "הטעייה" ו-"הסתרה" בעניין הדרישה של המשכירה להמציא ערבות בנקאית בסכום גבוה יותר, נטען כי הזכיינית לא הוכיחה ולא הראתה בכל דרך ואופן שהיא ביקשה וקיבלה אי פעם ערבות בנקאית על כל סכום שהוא. הזכיינית עצמה טענה שהמשכירה סירבה לקבל ממנה את הערבות הבנקאית, סימן שהייתה בידיה ערבות כזו. ניתן היה, איפה, להמציא העתק הערבות הבנקאית או כל מסמך בנקאי אחר לגביה כדי להוכיח את מהימנות הגרסה. הזכיינית לא עמדה ולו בדרישה מינימלית זו.

האם הרשות ועו"ד עובדיה הסתירו במכוון המידע על הפרת הסכם השכירות באופן יסודי עובר לחתימת ההסכם ?

73. אין מחלוקת בענייננו, שלקראת סוף שנת 2016, כאשר הזכיין הקודם של הרשת הפסיק לשלם שכר דירה, נטען על ידי המשכירה כי נותר חוב בסך של 255,152 ₪ בתוספת מע"מ,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

חוב שלא הוכחש על ידי הרשת שאף טענה כי הגיעה להסדר עם המשכירה, שילמה וסילקה את אותו חוב, מיד לאחר חתימת הסכם הזיכיון.

74. הזכיינית טענה שהנתבעים 1-2 הסתירו את עצם קיומו של החוב כלפי המשכירה, ושחתימת הסדר החוב נועדה להוסיף ולשנות את הסכם השכירות ותנאיו.

75. הסכם הזיכיון בין הזכיינית לבין הרשת נחתם ביום 28.6.16. הסכם הזכיינות כלל העתק של הסכם השכירות בין הרשת לבין המשכירה.

76. הזכיינית תפסה חזקה במושכר ביום 1.1.17. הזכיינית טענה שרק לאחר שתפסה חזקה במושכר, נודע לה מפי נציג המשכירה על קיום החוב של הרשת למשכירה.

77. לפני בימ"ש מכתב שנשלח ע"י המשכירה לרשת הנושא את התאריך 29.1.17, אליו צורפה טיוטא של הסדר חוב בין הרשת לבין המשכירה. מעיון בנספחים שצורפו להסדר (הרשאה לניהול המושכר על ידי בר רשות וכתב שיפוי מטעם שוכר) שנחתמו על ידי הרשת, ובמיוחד הנספח "כתב שיפוי מטעם שוכר", הרי עולה שמסמך זה נחתם על ידי מר רונן נימני מטעם הרשת, ביום 16.3.17.

78. עוד עולה, שהמו"מ בין המשכירה לבין הרשת ביחס להסדר החוב, החל עוד במהלך חודש דצמבר 2016, זאת כפי שעולה מסעיף 16 לתצהיר מר סיבוני מטעם המשכירה, והן מתשובת עו"ד עובדיה (ראה ת/1-ת/2 תצהיר תשובות לשאלון).

79. במסגרת חקירתו של העד מר רונן נימני, הוא העיד בעמוד 23 לשיבה מיום 21.2.19 משורה 20, כך:

תודה. האם נכון שטרם חתימת ההסכם על ידי לירז דרשה רני צים מקפה קפה לחתום על הסדר חוב, לשלם את החוב ולעמוד בשורה של תנאים, כתנאי להמשך השכירות בכלל? היה או לא היה.

עו"ד דניאל:

העד, מר נימני: היה.

היה. תודה, זהו. ולגבי מה שעכשיו אישרת שהיה, האם עידכנת או לא עידכנת את לירז בתנאים שהרגע אישרת שהיו בדרישות של רני צים, כתנאי להמשך השכירות, עידכנת או לא עידכנת?

ש:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

ת: אני לא זוכר כי זה לא רלוונטי. ממש לא."

ראה גם תשובה דומה בעמוד 21 בשורה 29.

80. אולם, בעמוד 26 משורה 9 העיד כך :

ש" אישרת תודה. עכשיו תראה, עכשיו תאמר לי בבקשה רונן, הסברת או לא ללירז ושניר טרם חתימת ההסכם, כי ההסכמה של רני צים ל-50% בשנה הראשונה הנחה ו-40% בשנה השניה, נקרא לזה ההטבה הזו, הטבת ההנחה, מותנית בהסדרת החוב שלכם. רשת קפה קפה כלפי רני צים, ולעמוד בכל שורת הדרישות שקודם אישרת לנו שאתה מכיר. אמרת להם, ללירז ושניר, או לא אמרת להם?

ת: בוודאי שאמרתי להם.

ש: שתנאי, שלא נטעה. שתנאי לקבלת ההנחה בהפחתת דמי השכירות, הוא הקיום של הדרישות שרני צים דרשה מכם.

ת: וודאי."

81. כאן המקום להדגיש שעל אף שמר נמני העיד בעמוד 16 לשיבה מיום 21.2.19 בשורה 18 כי הוא בעלים של רשת הכוללת 250 נקודות, הוא אישר בשורה 25 כי הוא אישית תאם המו"מ מול הזכיינית. הוא אף אישר בעמוד 36 כי ניהל עם הזכיינית "עשרות" שיחות טלפוניות.

82. מנכ"ל הרשת מר נועם צימרמן העיד בישיבה ביום 28.2.19 כי מעורבותו הצטמצמה לפגישה הכרות עם הזכיינית לפני חתימת הסכם הזכיינות. כאשר נשאל לגבי המחלוקת עם המשכירה ענה בעמוד 18 בשורה 5 כי לא התנהל "בנושא הזה" וכי מי שמתנהל מול המרכזים המסחריים זה "בעל הבית רונן" (מר נמני – ע.ה.). כאשר נשאל בעמוד 27 בעניין דרישת המשכירה להגדלת הערבות אליה התייחס בכתב, ענה בשורה 7 שאינו זוכר. מכאן שעדותו הייתה למעשה מיותרת. דווקא כאשר נחקר ע"י המשכירה בעניין הערבות הבנקאית התברר שברשותו תכתובת מסרונים עם הזכיינית שלא צורפה לתצהירו.

83. גם מנהל הרשת במתחם, מר חיים בצון, העיד בעמוד 113 בשורה 6 כי לא היה מעורב במו"מ עם הזכיינית. הוא העיד בעמוד 117 בשורה 19 שקיבל הנחיות ממנהל הכספים לגבי הדרישות מהזכיינית ועל פיהן פעל. בעמוד 131 בשורה 26 אישר שמרבית תצהירו מבוסס



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

על מידע שקיבל מאחרים. גם עדות מר בצון לא תרמה רבות, בלשון המעטה, להבהרת המחלוקת.

84. **מכאן שהעד המרכזי מטעם הרשת היה רונן נמני.** מעדותו של מר נימני שצוטטה קודם לכן עולה כי ישנה סתירה ביחס לשאלה האם נמסר לזכיינית אודות החוב שהיה קיים כלפי המשכירה, והאם נמסר לזכיינית שיש לעמוד בדרישות נוספות שכלולות בהסדר החוב, כאשר מחד העיד מר נימני, כי אינו זוכר אם עדכן ואם לאו את הזכיינית ובעלה ביחס לתנאים שיש לעמוד בהם **"כי זה לא רלוונטי"**, ומאידך העיד ואף בנחרצות שהוא עדכן אותם.

85. כאן המקום להפנות לעדויות עו"ד פיטוסי (ראה מעמוד 142) ומר סיבוני מטעם המשכירה והמסמכים שהוצגו כדי להעמיד השתלשלות הדברים על מכונה.

86. לזכיינית קדם כזכין מר בוזנח שיצר חוב של רבע מיליון ₪ בתוספת מע"מ. המשכירה הבהירה לרשת כי הסכם השכירות הופר באופן יסודי (ראו עדות עו"ד פיטוסי בעמוד 164 משורה 25). מכיוון שהרשת היא השוכרת, בנוסף לצורך להסדיר החוב שנוצר, **היה לה עניין ברור להחליף, מהר ככל האפשר, מר בוזנח בזכין אחר שישלם שכר דירה במקומה,** שכן מרגע שמר בוזנח הפסיק לשלם שכר דירה, חוב שכר הדירה בו נושאת הרשת הלך וגדל.

87. במקביל למו"מ בין הרשת לבין הזכיינית ובין הזכיינית לבין מר בוזנח, התנהל מו"מ בין מר נימני לבין נציגי המשכירה בו התגבשה הסכמה לפיה הרשת תשלם מחצית מהחוב שנותר ותעמוד בתנאים נוספים, וביניהם, הכפלת גובה הערבות הבנקאית לכמאה אלף ₪, ומנגד המשכירה תסכים להסתפק בשכר דירה מופחת (ראה מכתב המשכירה לרשת מיום 5.1.17 המתייחס למו"מ שכבר החל – נספח 4 לתצהיר עו"ד פיטוסי).

88. **המו"מ בין הרשת לבין המשכירה לא השתכלל להסכם לשינוי הסכם השכירות,** אך מר נימני התבסס על ההסכמה המותנית של המשכירה להפחתת שכר דירה, כדי להבטיח לזכיינית שכר דירה מופחת בעת חתימת ההסכם ביום 28.12.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

89. רק לאחר חתימת הסכם הזכינות, הרשת מילאה חלק מדרישות המשכירה, והעבירה למשכירה מחצית מסכום החוב שנוצר.

90. על הרשת היה להעמיד הזכינית על מלוא העובדות שתוארו כעת לפני חתימת הסכם הזכינות שכן הסכמת המשכירה למחול על הפרת ההסכם השכירות באופן יסודי והסתפקות בשכר דירה מופחת, הייתה מותנית בעמידה בתנאים נוספים שטרם מולאו במועד חתימת הסכם הזכינות, כגון הכפלת סכום הערבות הבנקאית ביחס לגובה הערבות שהעמיד הזכיין הקודם (ראו המכתבים ששולח עו"ד פיטוסי מטעם המשכירה לרשת החל מיום 5.1.17 המתעדים מו"מ שכבר החל להסדרת ההפרה היסודית של הסכם השכירות).

91. לנוכח הסתירות בעדותו של מר נימני, לא ניתן להסתמך על עדותו ביחס לטענת הרשת כי עדכנה הזכינית לגבי המצב לאשורו.

92. בנוסף, הרשת טענה כי מר נימני נכח בפגישות בין הזכיין הקודם לבין הזכינית בהם נמסרו לה הפרטים הנוגעים לעניין. למר נימני לה הייתה תשובה בעמוד 16 לשיבת בימ"ש מיום 21.2.19 בשורה 12 מדוע הרשת לא העידה הזכיין הקודם כדי לאשר גרסה זאת.

93. על מחדל אי הבאת ראייה נקבע כי החזקה הראייתית בדבר הימנעות בעל דין מהבאת ראייה נוגעת לעניין שבהישג ידו, פועלת לרעת אותו צד, ורואים אותו כמי שאם היה מביא אותה ראייה, היא הייתה פועלת נגדו, ויש בהימנעותו כדי לאשש את גרסת הצד שכנגד. לעניין זה ראה ע"א 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בע"מ נ' טל קאר חברה בע"מ [פורסם בנבו].

94. כך, לפני בימ"ש, בהעדר מסמך בכתב המאשר גרסת הרשת לגבי עדכון הזכינית בדבר הפרת הסכם השכירות באופן יסודי, עדות סתורה על פניה של מר נימני, והימנעות של הרשת מהבאת עדות נחוצה לעיגון טענתה שהועלתה בעל פה.

95. זאת, כאשר נקודת המוצא הינה כי היה על הרשת לתאר המחלוקת עם המשכירה ברחל בתה הקטנה בחוזה הזכיין.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

96. כאן המקום להדגיש שלרשת היה מניע ברור להטעות הזכיינית. כאמור לעיל, היה לה עניין למצוא מהר ככל האפשר זכיון עליו תוכל לגלגל האחריות לתשלום שכר הדירה, אחריות שחלה עליה על פי הסכם השכירות מרגע שהזכיון הקודם הפסיק לשלם שכר דירה. ולראיה, מר נמני העיד בעמוד 16 בשורה 17 כי על אף שהרשת מונה 250 נקודות, הוא אישית ניהל המו"מ עם הזכיינית כי "היה לי חשוב שהדברים ייצאו, וניהלתי, בדרך כלל אני גם לא מנהל את הדברים האלה".

97. אשר על כן, בימ"ש קובע כי הרשת הסתירה במכוון מהזכיינית הפרת הסכם השכירות באופן יסודי.

98. בנוסף, הרשת גרמה לזכיינית להיכנס למושכר ולהתחיל להפעיל העסק וכך לשנות מצבה לרעה.

99. על פי סעיף 12 לנספח י' להסכם השכירות, על השוכר, היא הרשת, היה לקבל מראש ובכתב אישור המשכירה לזהות הזכיון.

100. מר כתר אישר בחקירתו בעמוד 15 בשורה 27 כאשר נשאל מדוע תפס חזקה ללא אישור המשכירה כי "לא דיברנו, לא אמרנו כלום בעניין הזה" ובעמוד 35 בשורה 17 "לא זוכר אם עדכנו שתופסים חזקה". בעלה של הזכיינית ניסה לתרץ המחדל בעמוד 35 בשורה 17 בכך שנציג המשכירה מר סיבוני "ידע". אולם, גרסה זו נסתרה על פניה, כאשר אישר מאוחר יותר בעמוד 50 כי מר סיבוני סרב לנהל עמו מו"מ על תנאי הסכם השכירות ואמר לו "אני לא מכיר בכס".

101. מכאן שעל פי גרסת הזכיינית, אם מר סיבוני ידע על תפיסת החזקה, הוא ידע עליה בדיעבד ולא נתן הסכמתו לתפיסת החזקה.

102. לזכיינית הייתה גרסה אחרת בעמוד 61 בשורה 23 והיא ש"במעמד חתימת החוזה, הובהר לנו שאנחנו לא צריכים לעשות שום דבר מול צים". בעמוד 62 העידה בשורה 7 כי מר נימני אמר לה "תיכנסי ב1/1, את נכנסת, בלי שום אישור, נכנסת למקום ומתחילה להפעיל אותו". ככה נימני אמר לי בפה מלא. העדה חזרה על טענה זו בעמוד 69 בשורה 29 "הוא (מר נימני – ע.ה.) אמר לי 'שנה ראשונה את פטורה מהכל, רק תיכנסי. אנחנו



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

נאשר אותך, תיכנסי" ובשורה 32 העידה "התקשרו אלי להגיד לי 'תיכנסי, את מאושרת' ... לא ידעתי שיש מלחמות מאחורה". העדה חזרה על תשובה זו גם בעמוד 83 משורה 23, אולם בעמוד 84 בשורה 14 לא הייתה משוכנעת מי אמר לה במועד החתימה להכנס למושכר. הזכיינית טענה בעמוד 85 בשורה 3 כי כאשר גילתה לראשונה באמצע חודש ינואר כי המשכירה לא מכירה בה, פנתה לרשת, ונאמר לה "אנחנו נטפל בזה".

103. יצוין שהזכיינית לא זכרה ממי קיבלה המפתח למושכר.

104. מר נמני שניהל באופן אישי המו"מ עם הזכיינית, לרבות על ידי קיום "עשרות" שיחות עמה, ניסה להרחיק עצמו בעמוד 36 בשורה 31 מעניין טענת הזכיינית כי הוא אמר לה שעליה להיכנס מיידית למושכר וכי מי מטעם הרשת התקשר אליה ואמר לה שהמשכירה אישרה אותה. מר נמני העיד שתיאום הכניסה למושכר היה על ידי נציג המשכירה, מר סיבוני ומנהל האזור מטעם הרשת, מר חיים בצון.

105. מר נמני, שהעיד, כאמור לעיל, שלא טיפל בנושא, הצהיר בסעיף 28 שכניסתה של הזכיינית למושכר נעשתה על דעת ובהסכמת המשכירה. בעת מתן עדותו, הוא היה פחות נחרץ. מר נמני העיד בעמוד 37 בשורה 24 ש"הם לא סרבנו... ולא היה שום סירוב לכניסה שלה. אני יודע שלצורך העניין, נתנו לה להיכנס".

106. בעמוד 38 כאשר שב ונשאל מדוע הוא נוקט בביטוי "לא סרבנו", שינה טעמו והעיד בשורה 16 שהמשכירה הסכימה לכניסת הזכיינית. בעמוד 39 שוב שינה טעמו והעיד בשורה 3 על מעורבות אישית שלו בכניסת הזכיינית למושכר "נתתי את האישור והתנהלתי מול המנהל של כל המרכזים. לא המנהל שבשטח נמצא, וסיכמנו שהיא נכנסת במקומה הייתה הסכמה חד משמעית". בשורה 17 העיד כי ההתנהלות מול המשכירה הייתה בינו לבין מר סיבוני, נציג המשכירה, ב"שיחות טלפוניות".

107. לאחר מכן, העיד כי לאחר מתן האישור הטלפוני, מעגנים ההסכמה בכתב, אולם כאשר נשאל, חוזר ושנה היכן הניירת, לא הציג הניירת. בימ"ש, לפני משורת הדין, לצורך ברור האמת, אפשר לב"כ הרשת להציג המסמך. עו"ד אורן לא ידע בעמוד 41 משורה 5 להציג המסמך המעגן לטענת מר נמני הסכמת המשכירה לכניסת הזכיינית למושכר. בעמוד 48 כאשר נשאל האם קבלת אישור המשכירה מראש ובכתב היא בעיניו "סעיף פורמלי" ענה בשורה 15 "תראה אני, לא התנהלתי בעניינים של ניירת מעולם". בשורה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

27 העלה טענה חדשה לפיה "מעולם לא היה לי החלפת זכיון עם איזה שהוא מסמך בכתב", אך מיד הוסיף "יכול להיות גם שכן אני לא ראיתי ניירת". בעמוד 49 שוב נשאל אם יש אישור בכתב ובשורה 4 ענה שהוא לא יודע.

108. מר נמני גם העיד בעמוד 41 בשורה 18 כי אינו זוכר שהמשכירה טענה כלפי הרשת שהזכיינית נכנסה למושכר ללא הסכמתה.

109. מר נמני נשאל על ידי המשכירה מדוע הרשת הכניסה הזכיינית כאשר יש חוב של רבע מיליון ש"ח ועל כך ענה בעמוד 46 בשורה 22 "מבחינתנו ראינו את החיוב כסגור" ולאחר מכן הוסיף "וגם מבחינת" המשכירה. כאשר ב"כ המשכירה עמד על הקושי בהכנסת הזכיינית בטרם נחתם הסדר החוב, מר נמני ענה בעמוד 47 בשורה 17 "בגדול אני לא הכנסתי שום זכיון" ושוב ניסה לטעון בשורה 25 כי האחריות לכך חלה על ה"ה סיבוני ובצון.

110. מר איתי סיבוני, מנהל המתחם מטעם המשכירה, עמד בעמוד 184 בשורה 6 על כך שכניסת הזכיינית למושכר, לא תואמה עמו, כטענת הרשת. בעמוד 225 תאר את המעמד בו בישר לו מר בצון שהזכיינית ובעלה "לקחו את המקום". לדבריו, מיד יצר קשר עם הרשת והביע מחאתו. אולם, מר סיבוני לא הצליח להציג מכתב בו צוינה מחאת המשכירה בעניין זה בכתב לפני חודש המחצית השנייה של חודש פברואר. במסגרת החקירה החוזרת נשאל האם במכתב מיום 5.1 ההתייחסות במילים, "הזכיון החדש" היא לזכיינית, אך לא ידע לענות על כך.

111. מר בצון העיד בעמוד 125 כי לא היה לו מפתח למושכר וכי הוא בדעה שהמפתח ניתן על ידי המשכירה, או על ידי הזכיון הקודם. הוא העיד בעמוד 136 משורה 28 כי לא דרש מהזכיינית לפנות את הנכס כי קיבל אישור מהרשת לכניסתה למושכר. מר סיבוני הכחיש אף הוא כי נתן לזכיינית מפתח והסביר בעמוד 183 משורה 29 שהמושכר לא היה סגור כי "היה זכיון קודם" (ראה גם תשובתו בעמוד 185 בשורה 1, בשורה 13 ובעמוד 186 בשורה 11) ולמשכירה לא היה "מפתח של הנכס הזה פיזית מיום שהשכרנו אותו בפעם הראשונה". לנוכח עדויות אלה, בימ"ש קובע כי המפתח נמסר לזכיינית ככל הנראה ע"י הזכיון הקודם, אך לא ע"י המשכירה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

112. למשכירה, לא היה עניין להיחפז ולהסכים לכניסת זכיון למושכר בטרם יובטחו כל זכויותיה על פי הסכם השכירות שכן, כאמור לעיל, הרשת היא שחבה במלוא ההתחייבויות כלפיה כשוכרת. זאת בשים לב לחוב שנוצר על ידי זכיון קודם. לעניין זה ראה גם עדות עו"ד פיטוסי מטעם המשכירה בעמוד 144 שעמד בשורה 29 על חשיבות התנאים הנוספים בהסדר החוב כלהלן: **"אמרנו להם אם אתם משלמים חצי, אז תדעו לכם שאם עוד פעם אחת זה קורה, אז אנחנו באמת לוקחים את החנות כמות שהיא, עם המיטלטלין"**. בנוסף, מר סיבוני הסביר בעמוד 189 בשורה 6, כאשר נשאל האם היה למשכירה עניין שלא תעמוד חנות ריקה, שאחוזי תפוסה בקניון "זה לא חזות הכל. יש איכות של שוכרים ויש מערכות יחסים עסקיות ארוכות טווח".

113. מר סיבוני הסביר בעמוד 189 בשורה 11 שאישור זהות הזכיון הייתה חשובה בעיניו וכי המשכירה לא מקבלת "כל אחד". כמו כן, העריך בעמוד 191 בשורה 7 לנוכח התרשמותו מהזכיינית בשיחה עמה, כי אם הרשת הייתה מבקשת לאשרה כזכיינית, היה דוחה הבקשה. מר סיבוני הסביר כי התרשם לרעה מכך שהזכיינית לא קראה ההסכם והייתה חסרת ניסיון ומשאבים כלכליים.

114. **לנוכח גרסתו המשתנה של מר נמני, בימ"ש מעדיף גרסת הזכיינית והמשכירה לפיה מר נמני ומי מטעמו, הטעו אותה לסבור כי המשכירה מסכימה לתפיסת החזקה במושכר, אף לפני שנחתם הסדר החוב.** לכן, לקחה המפתח מהזכיון הקודם, נכנסה למושכר ללא קבלת אישור מהמשכירה והחלה להפעיל בית הקפה, במקום הזכיון הקודם.

115. מכאן שלא רק שהרשת לא פעלה במקצועיות המצופה מרשת מסוגה, היא הכשילה את הזכיינית, כאשר גרמה לה להיכנס למושכר ללא הסכמת המשכירה, ולהוציא כספים לצורך הפעלת בית הקפה ובכך **לשנות מצבה לרעה.**

116. לא רק שהרשת הסתירה מהזכיינית קיום החוב והסיכון בדבר ביטול הסכם השכירות, עקב הפרתו היסודית, והכשילה אותה בכך שלא דאגה כי תכנס למושכר רק לאחר קבלת אישור המשכירה, גם לאחר שהמידע על הפרת הסכם השכירות, הגיע לידיעת הזכיינית, לאחר חתימת הסכם הזיכיון, **הרשת התיימרה להגיע להסדר חוב שמשליך על זכויות הזכיינית ללא תאום עמה, או קבלת הסכמתה.** זאת, כאשר מר נמני מאשר בעדותו בעמוד 32 בשורה 24 כי **"יש הבדל גדול בין ההסכם הקודם לבין ההסכם הזה"**.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

117. מעיון בהסדר החוב עולה, שסעיף 1 מסדיר החוב הכספי. סעיף 2 מציין את גובה ההנחה בדמי השכירות במשך השנתיים הראשונות. סעיף 3 להסכם ועליו בין היתר מלינה הזכיינית קובע כך "עם חתימת מסמך זה אשר יהווה נספח להסכם, אנו משעבדים בזאת את כל המחוברים שבמושכר לרבות כל הציוד שבמושכר ו/או כל הסחורה ו/או כל דבר אשר ימצא במושכר ו/או נמצא ביום חתימת נספח זה במושכר (להלן: "תכולת המושכר") לטובתכם ואנו מתחייבים בזאת שלא לשעבד את תכולת המושכר לכל צד אחר."

118. בהמשך ההסדר ובמסגרת סעיף 5, נקבע עיצום בו רשאית המשכירה לעשות שימוש, ככל שהרשת לא תעמוד באופן מצטבר בהוראות סעיף 1 ביחס להסדר החוב, כאשר צוין בסעיף זה בין היתר שהמשכירה תהיה רשאית לסלק את הרשת ו/או מי מטעמה, תהיה רשאית להפסיק את הספקת המים/חשמל למושכר, ובנוסף לממש את השעבוד כאמור בסעיף 3 הנ"ל.

119. בימ"ש דוחה טענת הרשת שתוכן הסדר החוב לא השליך על זכויות הזכיינית.

120. כאמור לעיל, מר נמני העיד שיש הבדל בין הסכם השכירות שצורף להסכם הזכיינות לבין הסדר החוב.

121. אחד השינויים, היה מתן הרשאה לשעבוד המיטלטלין.

122. בחקירתו העיד עו"ד עובדיה בעמוד 67 משורה 31 כך :

"כב' הש' הדר: איך אתה מציע לצים עיכבון על ציוד של אחרים, של הזכייין, מכוח מה? העד, עו"ד עובדיה: אז בוא נכניס את זה לקונטקסט, אני קורא עכשיו את ההודעה הזאת, אני רושם, אני שי עובדיה, רושם לשי פיטוסי, לגבי הציוד נסכים לזכות עיכבון על ציוד שבבעלות הרשת או הזכייין, כמו כן העיכבון הוא עד להבטחת תשלום שבסעיף 1 להסכם. זאת אומרת זה סעיף שכבר שולם, אין לי בעיה לתת לו עיכבון אם סגרנו את החוב, על זה אני דיברתי, אני, הרי, הם ביקשו עיכבון, והם חששו שהסכום לא ישולם אבל הסכום כבר שולם עוד לפני שהמסמך הזה נחתם, אנחנו סגרנו את החוב, אז לא היה רלוונטי, בעצם אנחנו מתעסקים בתפל, זה"



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

123. תשובתו של עו"ד עובדיה אינה מקובלת. לא הייתה לרשת זכות לאשר עיכבון של ציוד שאינו שייך לה, וכל זאת כאשר לזכיון עצמו לא ניתנה כל הודעה על כך. אין גם לקבל את התשובה שהחוב כבר שולם ולכן "מתעסקים בתפל". אם האישור לשעבד רכוש במושכר הינו בגדר עיסוק בתפל כביכול, לא היה טעם ליתן הסכמה זאת. ולראיה, על אף שהחוב שיצר הזכיון הקודם כביכול סולק, נעשה שימוש באישור זה לצורך תפיסת רכוש במושכר, לאחר חתימת הסדר החוב.

124. בנוסף, דברי עו"ד עובדיה סותרים את נוסח ההסדר וסעיף 3, שם נקבע, כי "עם חתימת מסמך זה", הרשת תשעבד את הציוד וכל דבר "אשר ימצא במושכר ו/או נמצא ביום חתימת נספח זה במושכר", קרי נוסח ההסכם צופה פני עתיד ואין כל זכר לעבר ואף אין כל זכר לתשלום החוב עוד טרם חתימת מסמך הסדר החוב.

125. בנוסף, ראו ההסבר של עו"ד פיטוסי שצוטט קודם לכן, לפיהם התנאים הנוספים נועדו להוות כלי מימוש בידי המשכירה כלפי הפרה עתידית נוספת וכך גם עדות מר סיבוני בעמוד 197.

126. מכאן שתוכן ההסדר משליך באופן ברור על זכויותיה של הזכיינית, משום שנתן בידי המשכירה הסכמה חוזית צופה פני עתיד לפנות ולסלק את הזכיינית מהמושכר, לרבות על ידי הפסקת אספקת המים והחשמל למושכר ותפיסת נכסיה.

127. טענות הרשת הן ניסיון להחזיק החבל משני קצותיו. מצד אחד לטעון שהחוב של הזכיון הקודם אינו מעניינה של הזכיינית, ומצד שני לחתום על הסדר חוב המתיימר לכבול בין היתר את הזכיינית לשינוי במערכת היחסים החוזית שבין הרשת לבין המשכירה בגין אותו חוב של הזכיון הקודם.

128. כל זאת ובמיוחד לאחר שהסכם הזכיון בין הזכיינית לבין הרשת נחתם עוד קודם לחתימת הסדר החוב, וכאשר עניין החוב וההסדר לא הובאו לידיעתה של הזכיינית.

129. מר נמני ניסה תחילה לטעון בעמוד 35 שהמידע לגבי תוכן הסדר החוב "הובהר" לזכיינית, אך לבסוף בעמוד 36 בשורה 14 אישר כי אינו זוכר אם יידע הזכיינית בדבר הסדר החוב, בטרם חתם עליו.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

130. הזכיינית סיכמה פרטי המידע שהרשת הסתירה במכוון מפניה ומבעלה, עובר לחתימת ההסכמים:

- את טענת המשכירה להפרה יסודית של הסכם השכירות על ידי הרשת.
- את דרישת המשכירה לחתימת מסמך הסדר החוב, כתנאי להמשך השכירות ומתן הנחה בדמי השכירות.
- את העובדה כי במסמך הסדר החוב תנאים חדשים ושוניים לחלוטין מהסכם השכירות שהוצג לזכיינית.
- את טענת המשכירה כי לרשת אין בכלל כל זכות במושכר אשר ניתן להמחותה לצד ג'. למעט הטענה כי לרשת לא היתה זכות להמחות זכויותיה, בכפוף להסכמת המשכירה לזהות הזכייין, לאחר, כל הטענות האחרות נמצאו נכונות ביחס לרשת.

131. מכיוון שעל הרשת היה להביא לידיעת הזכיינית, העובדות שצוינו לעיל, באי גילוי עובדות מהותיות אלו, הרי שהופר סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, הקובע כי במו"מ לקראת כריתתו של חוזה, חייב אדם לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב.

132. אולם, חמור מכך, נפל פגם של הטעיה בחוזה שמצדיק ביטולו.

133. רכיב הכרחי להשתכללותה של עילת הטעיה לפי סעיף 15 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, הוא קיומה והוכחתה של "טעות" מצדו של המתקשר שהיא תולדה של "הטעייה" שהטעה אותו הצד שכנגד או אחר מטעמו. חייב להתקיים קשר סיבתי בין הטעיה לבין הטעות. בניגוד לטענת הרשת בסיכומיה, לפיה לא השתכללה כל טעות, כביכול, מצידה של הזכיינית, וממילא לא השתכללה כל "הטעייה", מהמסמכים והעדויות עולה כי הזכיינית טעתה לסבור שחוזה השכירות לא הופר ע"י הרשת וכי היא זכאית ליהנות משכר דירה מופחת ואף זכאית להפעיל בית הקפה.

134. הרשת דבקה בעמדתה כי המידע לגבי הפרת הסכם השכירות לא נגע לזכיינית, אולם הוכח כי טענה זו לא נכונה. התברר שעוד לפני 5.1.17 המשכירה דרשה להכפיל גובה הערבות הבנקאית ביחס לגובה הערבות שהעמיד הזכייין הקודם ועד מועד חתימת הסדר החוב בחודש מרץ, ההפרה היסודית של הסכם השכירות ע"י הרשת לא הוסדרה וכאשר נחתם הסדר החוב שונה הסכם השכירות באופן שמשנה זכויות הזכיינית.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

135. אשר על כן, בימ"ש מקבל טענת הזכיינית כי הרשת הסתירה ממנה עובדות מהותיות במכוון וכך הטעתה אותה.

136. לא זו אף זו, לאחר שהרשת הסתירה מהזכיינית הפרת הסכם השכירות באופן יסודי שמשמעותה בין היתר כי אין הסכמה של המשכירה לשכר דירה מופחת במועד חתימת הסכם הזיכיון, והטעתה אותה לגבי זכותה לתפוס חזקה במושכר ולהתחיל להפעיל בית הקפה, היא הסתירה ממנה שתנאי הסכם השכירות שונו באופן יסודי.

137. לעניין הסתרת המחלוקת עם המשכירה לרבות לעניין הסכמתה לשכר דירה מופחת, יש חומרה יתרה שכן בעלה של הזכיינית ציין על גבי הסכמי השכירות, שהסכם הזיכיון כפוף למתן הנחה בדמי השכירות בשנתיים הראשונות.

138. לעניין זה, ראה דברי מר כתר בעמוד 34 בשורה 9 כי לא היו נכנסים אם היו יודעים שדמי השכירות לא יופחתו ודברי הזכיינית בעמוד 59 משורה 4 "ציינו על גבי החוזה, בגדול, בעלי כתב בכתב יד, השכר דירה אמור להיות 50%, שנה אחרי זה 40%, ומה שצריך הלאה זה היה מאד בולט.. זה היה התנאי".

139. אשר על כן, בימ"ש מקבל בקשת הזכיינית וקובע כי בדין ביטלה ההסכם עקב פגם הטעיה שנפל בכריתת ההסכם, כאשר בנוסף להטעיה לפני כריתת ההסכם נוספו הטעיות נוספות ולא פחות חמורות, על דרך הסתרת מידע מהותי מהזכיינית.

140. הרשת טענה כי אין לפסוק לזכיינית כל סכום בגין דמי הזיכיון הנטענים בסעיף 60(א) לכתב התביעה המתוקן שכן הזכיינית היא זו שהפרה את התחייבויותיה החוזיות בהפרות יסודיות.

141. אולם טענה זו נדחית. מרגע שיש לבטל ההסכם עקב פגם של הטעיה שנפל בכריתתו, לא קמו חובות חוזיות שהופרו.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה ישראל בע"מ ואח'

האם חתימת הסדר החוב ריפאה הפגם שנפל בכריתת הסכם הזכיינות ?

142. למרות הפגם שנפל בכריתת הסכם הזכיינות עקב הטעיית הזכיינית על ידי הרשת, הזכיינית והמשכירה אפשרו לרשת לרפא המחדל. הזכיינית לא מהרה להודיע על ביטול ההסכם, והמשכירה לא פעלה מיידית לסילוק ידה של הזכיינית בסעד עצמי בפרק הזמן שבו השימוש בסעד זה מותר.

143. כאמור לעיל, בשיהוי רב, הרשת אישרה בחודש מרץ הטיוטא של הסדר החוב שנשלחה אליה בחודש ינואר ובו ניתנה הנחה מתשלום שכר דירה כפי שהוסכם בין הרשת לבין הזכיינית מלכתחילה.

144. אולם, ההסדר בין המשכירה לבין הרשת כלל תניות נוספות שהרעו מצב הזכיינית כמפורט לעיל וממילא, הזכיינית לא הוחתמה עליו. הרשת אף דבקה בעמדה שהסדר זה אינו נוגע כביכול לזכיינית. מרגע שלא ניתנה הסכמת הזכיינית להסדר החוב, לא רופא הפגם שנפל בכריתת ההסכם בין הרשת לבין הזכיינית..

145. לכן, משבוטל ההסכם עקב הטעיית הזכיינית, והפגם שנפל בכריתת ההסכם לא רופא, על הרשת להשיב לזכיינית את התשלומים בהם נשאה עבור דמי הזיכיון בסך של 66,800 ₪, בהתאם לחשבוניות המס שצורפו כנספח 13 לתצהיר העדות הראשית מטעם הזכיינית. הזכיינית ביקשה לחייב הרשת בתשלום פיצויים נוספים ובבקשה זו יתקיים דיון בהמשך.

האם עו"ד עובדיה הטעה או התרשל כלפי הזכיינית ?

146. כאמור לעיל, הזכיינית טענה כי גם עו"ד עובדיה, כעו"ד, פעל בחוסר תם לב במו"מ והטעה אותה. כמו כן, נטען כי גרם לזכיינית נזק בעת חתימת הסדר החוב בין הרשת לבין המשכירה.

147. הנתבעים הפנו לסעיף 25.9 לחוזה הזיכיון בו הצהירה הזכיינית והתחייבה כך: "הזכיון מאשר בזה כי ידוע לו כי החברה בלבד היא הצד השני להסכם זה, והוא לא יישמע בכל טענה אישית כנגד מי מבעליה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ו/או נציגיה". נטען כי עו"ד עובדיה הוא עובד שכיר של הרשת, וממילא אין לזכיינית כל עילת תביעה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

אישית כנגדו. עו"ד עובדיה לא הציג מצגים בפני הזכיינית והדבר כלל אינו מתפקידו כיועץ משפטי.

148. בנוסף, עו"ד עובדיה טען כי בסיפא של סעיף 15 לחוק החוזים נמצאת הגדרת התיבה "הטעייה". רכיבי הגדרה זו לא התקיימו ולא הוכחו במקרה דנן. אין בנמצא נוהג כלשהו ואין בנמצא נסיבות אשר בגדרן היה על עו"ד עובדיה לגלותן לתובעת.

149. בנוסף נטען כי הזכיינית הופנתה במפורש, הן בכתב והן בעל פה, לקבלת ייצוג משפטי בעסקה מורכבת וסבוכה, אלא שהיא לא עשתה כן. מכאן, שאין מקום להטיל אחריות אישית וחובת זהירות על עו"ד עובדיה.

150. בימ"ש קובע כי הטענה היחידה שעומדת לעו"ד עובדיה, היא מעורבותו המצומצמת במו"מ בין הזכיינית לבין הרשת. לפי העדויות שהובאו, הדמות המרכזית מטעם הרשת במו"מ הינה מר נמני. הוכח שהמו"מ בקשר לבית הקפה התנהל בין הזכיינית לבין מר נימני בלבד וכי עו"ד עובדיה לא נטל חלק במשא ומתן זה ומעולם לא נפגש עם הזכיינית, פרט לפגישה ביום 28.12.16 במשרדי הרשת, עת נחתם חוזה הזיכיון (ראו דברי הזכיינית בעמוד 71 בשורה 3).

151. בנוסף, עו"ד עובדיה העיד בעמוד 51 החל משורה 1 כי לא זכור לו שבעת החתמת הזכיינית טיפל משפטית במחלוקת עם המשכירה. עו"ד עובדיה אישר כי ידע "שיש בעיות עם הזכייין", אך עמד בעמוד 53 על כך שבבעיות טיפל מר נמני. בעמוד 55 עו"ד עובדיה הסביר החל משורה 25 שממילא הזכייין החדש אמור היה לקבל "דף נקי" שכן ההתחייבויות כלפי המשכירה בגין חוב של הזכייין הקודם, אינן התחייבויותיו, אלא התחייבויות הרשת.

152. עו"ד עובדיה העיד שהזכיינית ישבה במשרדו מספר שעות לפני החתימה בחדר שהעמיד לרשותה כדי שתעיין בחוזה ובעמוד 45 בשורה 13 העיד כי אם יצאה מהחדר זה היה כדי לעבור לחדר של מר נמני כדי לשאול אותו שאלות. הוא גם העיד בעמוד 47 בשורה 26 שמר נמני התנהל מול הזכיינית לגבי "כל המישור המסחרי".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

153. עוד יש לציין שמעבר לכך שעו"ד עובדיה הינו אחד מעובדיה של הרשת, הרי שהוא לא נדרש לבצע כל פעולה ו/או שליחות מטעמה של הזכיינית.

154. כמו כן, מירב טענות הזכיינית נגד עו"ד עובדיה, הינן בגין מו"מ שנוהל בינו לבין ב"כ המשכירה, כאשר הפעם היחידה בה נפגש עו"ד עובדיה עם הזכיינית הינה עת חתימת הסכם הזיכיון בסוף חודש דצמבר 2016. המו"מ בין עו"ד עובדיה כמייצג של הרשת לבין ב"כ המשכירה נמשך אף לאחר מכן, כאשר ההתנהלות אל מול הזכיינית הייתה ברוב הזמן של מר רונן נימני, אשר היה בקיא בעובדות וכפי שהובא לעיל, הרי שעלו סתירות בעדותו אם מסר העובדות לידיעת הזכיינית אם לאו.

155. בנוסף, מהראיות שהובאו לפני בימ"ש עולה כי לא הוכח שהמידע לגבי דרישת המשכירה להכפיל גובה הערבות הבנקאית ביחס לגובה הערבות שהעמיד הזכיון הקודם שמתועדת במכתב המשכירה מיום 5.1.19 (נספח 4 לתצהיר עו"ד פיטוסי) הייתה בידיעת עו"ד עובדיה **לפני יום החתימה על הסכם הזכיינות ביום 28.12.16**. לעניין זה ראו גם חקירת עו"ד פיטוסי בעמוד 169 לגבי השאלה אם יודע אם המכתב הגיע לידי עו"ד עובדיה.

156. לכן, אם היה מקום לשקול תביעה אישית, לצד התביעה נגד הרשת, מצופה היה שהתביעה תהיה נגד מי שניהל המו"מ וקיבל ההחלטות ולא עו"ד שכיר של הרשת שחלקו במו"מ היה מצומצם ביותר. בנוסף, לא הובא הסבר מניח הדעת מדוע הזכיינית שהייתה מיוצגת במו"מ עם הזכיון היוצא בחרה שלא להיות מיוצגת במו"מ מורכב יותר. זאת, כאשר בהסכם מוסדר במפורש נושא הייצוג.

157. מר כתר העיד בעמוד 20 כי עו"ד עובדיה אמר לו "אתה לא צריך לדאוג". אין די באמירה עמומה זאת לצורך ביסוס טענה להתנהלות בחוסר תום לב של עו"ד עובדיה. בנוסף, הזכיינית ייחסה אמירה זאת בעמוד 58 למר נימני איתו ניהלו קשר טלפוני לפני חתימת ההסכם.

158. בנוסף, הזכיינית העידה בעמוד 62 בשורה 12 כי מר נימני הוא שאמר לה לתפוס חזקה במושכר ואישרה שעו"ד עובדיה לא אמר זאת. מכאן שלא ניתן לייחס לעו"ד עובדיה בעת חתימת ההסכם ידיעה שמר נימני יעביר לאחר חתימת ההסכם מסר לזכיינית שהמשכירה כביכול אישרה אותה וכי היא רשאית להיכנס למושכר.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-09-17029-09 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

159. בנסיבות העניין, בימ"ש לא מצא שיש לייחס לעו"ד עובדיה חבות אישית, בשים לב שכאשר מטילים חבות אישית על עו"ד שפעל במסגרת מילוי תפקידו למען לקוחותו, היא הרשת, יש להטיל אחריות אישית כמדיניות משפטית בנסיבות בהן הייתה מעורבות בולטת ובוטה של עו"ד שחצתה קווים אדומים לצורך קידום עניינו של הלקוח על חשבון עניינו של צד ג.

160. הדברים יפים, גם לגבי מעורבות עו"ד עובדיה במו"מ לגבי הסדר החוב. בימ"ש קבע כי פרשנות עו"ד עובדיה הסדר החוב אינה מקובלת עליו, אולם אין בכך כדי להקים עילת תביעה של הזכיינית לגבי הייצוג והייעוץ שנתן לרשת. זאת בשים לב שהרשת כלל לא שיתפה הזכיינית במו"מ זה בינה לבין המשכירה וההחלטה לא לשתף הזכיינית, לא הייתה של עו"ד עובדיה. עו"ד עובדיה עומד בקשר עם ב"כ הזכיינית ביום 6.3 (ראה עמוד 104 לחקירתו). אולם, גם אם טעה **בייעוץ שנתן לרשת לעניין ניסוח הסדר החוב**, כמדיניות משפטית שאמורה להגן כבשגרה על עורכי דין כאשר הם פועלים למען הלקוח, בנסיבות העניין, בימ"ש קובע כי לא נחצו קווים אדומים המצדיקים עילת **תביעה אישית** נגדו על ידי צד שלישי.

161. עו"ד עובדיה העיד בעמוד 48 בשורה 25 כי התביעה נגדו הוגשה בגלל ענין אישי בעניין תיק אחר. בין אם טענה זו נכונה ובין אם לאו, על בתי המשפט להגן על עורכי הדין ולמנוע הטלת מורא עליהם כאשר הם מייצגים לקוח, אלא אם כן ישנה סיבה טובה להגשת תביעה נגדם. כאמור לעיל, סיבה טובה, לא נמצאה.

טענות הזכיינית נגד המשכירה להפרת חובת זהירות

162. הזכיינית טענה כי עובר להתקשרותה בהסכם הזכיינות, היא ובעלה נפגשו עם מר סיבוני, נציג המשכירה. הזכיינית טענה כי מר סיבוני לא גילה לה ולבעלה את כל טענות/דרישות המשכירה כלפי הרשת ובכך הפרה המשכירה את חובת הזהירות הבסיסית כלפיה, שכן לו היה מגלה לה מלוא העובדות לאשורן, לא הייתה מתקשרת בהסכמים.

163. המשכירה טענה כי מר סיבוני הבהיר לזכיינית, כי הוא ממליץ לה בטרם חתימה על הסכם כלשהו מול הרשת לבדוק היטב מצב המושכר וכן להתיעץ עם עו"ד.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-09-17029-09 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

164. בימ"ש דוחה טענת הזכיינית להפרת חובת זהירות של המשכירה כלפיה. זאת, מכיוון שעובר להגשת בקשה למשכירה לאשר זהות הזכין, אין להטיל על המשכירה חובה כלפי מתעניינים בכוח. לעניין זה, בימ"ש מפנה לעדות מר סיבוני שהזכרה קודם לכן כי אם הייתה מוגשת בקשה לאישור הזכיינית ע"י הרשת, המשכירה הייתה דוחה הבקשה.

165. לכן, לו הייתה מוגשת למשכירה בקשה ע"י הרשת לאשר הזכיינית, יתכן והיה מקום לשקול, האם היה על המשכירה ליידע ולהזהיר הזכיינית בטרם תאשר כניסתה למושכר.

166. אולם, מרגע שהזכיינית תפסה החזקה שלא כדין, מוטב היה שתיטול קורה מבין עיניה על כך שפעלה בניגוד להוראות הסכם השכירות, גם אם הוכשלה בעניין זה ע"י הרשת, בטרם תצפה למילוי חובות כלשהן כלפיה, ע"י המשכירה.

טענת הזכיינית כי המשכירה לא עמדה בהתחייבותה לדמי שכירות מופחתים

167. גם טענת הזכיינית כי המשכירה הפרה כלפיה כביכול חובה חוזית נדחית שכן לא נכרת חוזה בין הזכיינית לבין המשכירה. לא זו אף זו, לנוכח הפרת הסכם השכירות ע"י הרשת, המשכירה הייתה זכאית לבטל ההסכם עם הרשת.

168. כאמור לעיל, לאחר הפרת הסכם השכירות, עקב חוב שיצר הזכין הקודם, ובחלוף פרק זמן ארוך של מו"מ בין הרשת לבין המשכירה, כאשר המשכירה ממתינה לאישור טיוטא ששלחה לרשת, ביום 16.3.17 שלחה הרשת את הסדר החוב כשהוא חתום על ידה, ללא חתימה של הזכיינית על נספח הזכין שעליו לחתום עליו, וגרוע מכך, ללא הוראת קבע חתומה, ללא ערבות בנקאית וללא בטוחות וביטוחים.

טענת הזכיינית כי המשכירה ניתקה החשמל שלא כדין ולאחר מכן תפסה חזקה ונכסים של הזכיינית שלא כדין

169. הזכיינית טענה כי אין חולק, כי ביום 17.3.17 ניתקה המשכירה את זרם החשמל למושכר ובהמשך, בתחילת חודש מאי 2017, פרצה בכוח למושכר, החליפה מנעולים



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

ומנעה מהזכיינית את הכניסה למושכר ואת הגישה לציוד ולמלאי שבבעלותה. הזכיינית טענה כי פעולות אסורות ובלתי חוקיות אלה הביאו לסגירת בית הקפה שהפעילה במושכר.

170. בנוסף, טענה הזכיינית, כי רק במועד חקירתו הנגדית של מר סיבוני, נחשף לראשונה, שהמשכירה מכרה את ציודה של הזכיינית, תוך ששללה את תמורת מכר הציוד לכיסה כאשר למכירה זו יש תיעוד המצוי בידי המשכירה, אותו נמנעה מלהציג לביהמ"ש.

171. המשכירה ניסתה להצדיק כינוס המיטלטלין המצויים במושכר בהסדר החוב שנכרת בינה לבין הרשת. אולם, הסדר החוב לא נכרת עם הזכיינית ולכן טענה זו נדחת.

172. טוב עשתה המשכירה, כאשר לאחר מעשה, פעלה לצמצום הנזק שגרמה שלא כדין וזאת על ידי כך שאישרה לזכיינית להוציא מיטלטלין שלה (לטענת המשכירה בכפוף להצגת אסמכתאות מתאימות). בימ"ש דוחה הטענה של המשכירה שפעולה זאת נעשתה כביכול לפנים משורת הדין וקובע שזאת הייתה חובתה של המשכירה.

173. בימ"ש לא מקבל הטענה שלא נפל פגם בהתנהלותה של המשכירה, עת ניתקה זרם החשמל ולאחר מכן תפסה המקרקעין ורכוש הזכיינית ללא צו שיפוטי.

174. המשכירה, התייחסה, כפי שעולה מטענותיה גם בסיכומים, אל הזכיינית כפולשת.

175. סעיף 18 (ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), קובע כלהלן:

"תפס אדם את המקרקעין שלא כדין רשאי המחזיק בהם כדין, תוך שלושים ימים מיום התפיסה, להשתמש בכוח במידה סבירה כדי להוציאו מהם."

176. בענייננו, המשכירה ניתקה את זרם החשמל למושכר ביום 17.3.17, עניין אשר המשכירה אינה מתכחשת לו וכך גם לגבי מועד הפריצה למושכר והחלפת המנעולים בחודש מאי 2017.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

177. כפי שעולה אף מסיכומי המשכירה, זו הודיעה לזכיינית על טענותיה עוד במהלך חודש נובאר 2017 (ראה עמ' 28 לסיכומים), אולם המשכירה לא נקטה פעולה כלשהי תוך המועד הקבוע בחוק המקרקעין, אלא בחלוף שלושים יום.

178. תחת לפנות לבימה"ש לקבלת הסעד הדרוש לשם סילוק הזכיינית מהנכס עשתה דין לעצמה ונקטה סעדים עצמיים, בחלוף המועד לכך, ואין נפקא מינה אם הזכיינית עמדה בהתחייבותיה ואם לאו.

179. על המשכירה היה לפעול בהתאם להוראות החוק, ובחלוף 30 יום ממועד כניסתה של הזכיינית לנכס, היה עליה לפנות בהליך מתאים לבית המשפט.

180. אשר על כן, בימ"ש מקבל טענת הזכיינית כי המשכירה פעלה נגדה שלא כדין הן בעניין ניתוק החשמל והן בעניין תפיסת החזקה והרכוש במושכר. בהמשך בימ"ש ידון בטענה כי פעולות אלה גרמו כביכול לסגירת בית הקפה.

האם גם לרשת אחריות לניתוק החשמל ותפיסת החזקה ?

181. הזכיינית טענה שיש לחייב גם הרשת בנזקים שנגרמו לה עקב ניתוק החשמל ותפיסת החזקה.

182. גם אם פעולות בוצעו ע"י המשכירה, ובשים לב שבזמן אמת הרשת התנגדה להפסקת החשמל, אין להתעלם מכך שהרשת הסכימה בהסדר החוב לביצוע פעולות אלה, ולכן גם לה אחריות לביצוען.

האם הזכיינית ניתקה במעשיה ומחדליה הקשר הסיבתי בין הטעייתה ע"י הרשת לבין הנזקים הנטענים ?

183. כאמור לעיל, בימ"ש קבע כי הרשת הטעתה את הזכיינית.

184. הרשת נערה חוצנה וטענה כי אם נגרם נזק, מי שאחראי לו היא המשכירה שכן זאת נקטה שלא כדין דרך אסורה של עשיית דין עצמית. המשכירה ניתקה לבדה את



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

החשמל בבית הקפה, נטלה את הציוד שהיה במקום ומכרה אותו, גררה את הזכיינית לבית המשפט ופינתה אותה בכח מבית הקפה וכי לרשת לא היה כל קשר להתנהלות בלתי מותרת זו מצידה של המשכירה.

185. המשכירה מצידה הטילה האחריות להתרחשות על הזכיינית והרשת וטענה כי אלה כרתו ביניהם הסכם ללא קבלת אישור המשכירה וקבעו עובדות בשטח על ידי תפיסת החזקה במושכר ללא קבלת אישור המשכירה כנדרש בהסכם השכירות וללא עמידה בשורה של תנאים שנקבעו בהסכם השכירות.

186. בנוסף נטען שהזכיינית לא שילמה שכר הדירה במלואו כנדרש על פי ההסכם.

187. כאמור לעיל, בימ"ש קבע כי הרשת הטעתה הזכיינית וכי המשכירה והרשת אחראיות לביצוע פעולות של ניתוק חשמל ותפיסת חזקה שלא כדין. אולם, מהראיות שהובאו לפני בימ"ש עולה שהתנהלות הזכיינית הייתה רשלנית רבתי, ממועד המו"מ לקראת כריתת הסכם הזיכיון ועד מועד תפיסת החזקה ע"י המשכירה.

188. מכאן שעולה השאלה, האם רשלנות זאת ניתקה הקשר הסיבתי בין רשלנות זאת לבין הנזקים הנטענים.

הזכיינית לא קראה את הסכם הזיכיון לפני שחתמה עליו

189. מעיון בחקירות הזכיינית ובעלה עולה כי בעלה היה הרוח החיה בהתקשרות עם הרשת, למרות שרק הזכיינית חתמה על הסכם השכירות. לעניין זה ראה דבריה בעמוד 59 ובעמוד 60 בשורה 13 ובשורה 31.

190. הן הזכיינית והן בעלה אישרו כי לא קראו הסכם הזיכיון לפני שחתמו עליו. ראה תשובת מר כתר בעמוד 20 בשורה 9 "עברנו לא קראנו לעומק" ותשובות הזכיינית בעמוד 55 שם אישרה כי קודם חתמה ואחר כך קיבלה ההסכם ובעמוד 56 כי היא נוהגת לחתום בלי לקרוא. בעמוד 57 בשורה 19 שבה ואישרה כי לא קראה ההסכם ובעמוד 58 העלתה גרסה נוספת לפיה "עיינו ברפרוף".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

191. מר סיבוני, מנהל המתחם מטעם המשכירה, העיד בעמוד 237 כי הזכיינית אמרה לו כי לא קראה ההסכם.

192. למרות שהזכיינית עמדה על כך שלא עיינה בהסכם, עו"ד עובדיה העיד בעמוד 43 משורה 26 כי זכור לו היטב שהיא התעמקה בתוכן ההסכם במשך שעות במועד החתימה עליו וזאת מכיוון שהעמיד לרשותה חדר בו עיינה בחוזה.

על אף גובה הסיכון, הזכיינית נמנעה מקבלת ייעוץ משפטי

193. לא רק שהזכיינית ובעלה העידו שלא קראו ההסכם לעומק, לפני שהזכיינית חתמה עליו, הזכיינית נמנעה מקבלת ייעוץ משפטי. בעמוד 17 בשורה 32 מר כתר אישר שעו"ד וקנין שייצג אותם במו"מ עם הזכייין הקודם, לא ייצג אותם במו"מ עם הרשת. התנהלות זאת מעלה קושי רב באופן כללי ובענייננו עוד יותר לנוכח העובדות שלהלן.

194. הזכיינית קיבלה ייעוץ משפטי מעו"ד וקנין עת ניהלה מו"מ עם הזכייין הקודם חיים בוזנח שלא צלח באופן מלא.

195. מר כתר טען בעמוד 54 בשורה 30 שלצורך העסקה הועמד הון עצמי בסך של 400,000 ₪.

196. מר כתר אישר כי לא היה לזכיינית ולו ניסיון קודם בהפעלת בית קפה.

197. מר סיבוני העיד כי המליץ לזכיינית להיעזר בעו"ד.

198. כשמר כתר הופנה להוראות ההסכם עם הרשת בעניין ייצוג עצמאי על ידי הזכיינית (ראה לדוגמא סעיף 5.1 להסכם הזיכיון), הוא ענה בעמוד 31 כי בדיעבד ראה שאמור להיות מיוצג.

199. דוגמא לכשל שנוצר עקב החלטת הזכיינית לוותר על ייצוג בא לידי ביטוי בדברי בעלה בעניין סוגית תפיסת החזקה בעמוד 17 בשורה 12 "אז אני אומר, לא ידענו שהייתה בעיה, לכן לא ידענו מה לשאול" ובסוגית קבלת אישור המשכירה לזהות הזכייין בעמוד 40 בשורה 5 "אני בכלל לא ידעתי שרני צים צריכה לאשר אותי".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

הזכיינית נהגה באופו רשלני רבתי כאשר חתמה על ההסכם

200. הזכיינית בחרה, על אף שהוסבר לה בחוזה על זכותה להתייעץ עם עו"ד, ואף ניתנה לה האפשרות לעיין בהסכם השכירות, שלא לעשות כן מרצונה. משכך אין לקבל טענותיה שלא הבינה או לא הוסבר לה מהות הסעיפים והתנאים הקבועים במסגרת ההסכם.

201. כבר נקבע בפסיקה "בדרך כלל דין הוא שאדם החותם על מסמך בלא לדעת תוכנו לא יישמע בטענה שלא קרא את המסמך ולא ידע על מה חתם ובמה התחייב. חזקה עליו שחתם לאות הסכמתו, יהא תוכן המסמך אשר יהא" ע"א 467/74 שוויץ נ' סנדור (פורסם בנבו), ובעניין זה אין לה אלא להלין על עצמה.

202. לנוכח צרוף הנסיבות, ברור שהזכיינית נהגה באופן רשלני רבתי כאשר חתמה על ההסכם. על בימ"ש להביא בחשבון רשלנות רבתי זאת. הדברים יפים בעיקר ביחס למשכירה שכן במישור היחסים בין הרשת לבין הזכיינית, רשלנות הזכיינית, אינה פוטרת הרשת מחטאה המרכזי, להסתיר מהזכיינית מידע מהותי, כמפורט לעיל.

רשלנות הזכיינית נמשכת גם לאחר חתימת ההסכם

203. לא רק שהזכיינית נהגה ברשלנות רבתי לפני שחתמה על ההסכם, גם לאחר חתימתו, המשיכה לנהוג ברשלנות רבתי כמפורט להלן.

הזכיינית תפסה חזקה ללא אישור המשכיר

204. כתוצאה מכך שהזכיינית לא קראה ההסכם, נמנעה מקבלת ייעוץ משפטי והפגינה חוסר ניסיון בניהול בית קפה, היא תופסת חזקה במושכר, בניגוד להוראות הסכם השכירות, ללא שהיא דורשת מהרשת לקבל הסכמת המשכירה בכתב ומראש לתפיסת החזקה במושכר.

205. אולם, כאמור לעיל, אין בהתרשלות זאת כדי לסייע לרשת, כי כבר נקבע כי הייתה זו הרשת שהטעתה אותה לסבור שהמשכירה אישרה כניסתה למושכר.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

206. יש להביא רשלנות הזכיינית בעניין זה, אך ורק ביחס למשכירה שהופתעה לגלות שנתפסה חזקה ע"י זכייין חדש, ללא שנחתם הסדר חוב ומולאו דרישותיה כלפי הרשת.

הזכיינית לא עמדה במי מדרישות הסכם השכירות עד מועד פינויה מהנכס

207. לא רק שהזכיינית תפסה חזקה בניגוד להוראות הסכם השכירות שמחייבות קבלת אישור מראש של המשכיר, היא גם לא עמדה במי מדרישות הסכם השכירות, בהן הייתה אמורה לעמוד לכאורה עוד לפני תפיסת החזקה ולכל היותר מיד לאחר כניסתה למושכר.

208. מחקירת מר כתר מעמוד 21 עולה כי הזכיינית לא המציאה **כתב התחייבות** (מר כתר העיד בשורה 28 "**לא זוכר מה כתוב**"), לא המציאה **שטר בטחון וערבות לשטר** (מר כתר העיד בעמוד 22 בשורה 14 "**רצינו לתת הם סרבו לקבל**") וגם הזכיינית חזרה על גרסה זאת בעמוד 74 בשורה 14, אולם אישרה בשורה 31 כי אין בידיה להציג עותק השטר שביקשה כביכול למסור למר סיבוני ובעמוד 75 בשורה 5 אישרה כי הוא מעולם לא נחתם), לא המציאה **ערבות בנקאית** (מר כתר העיד בעמוד 22 בשורה 21 כי מר סיבוני "**סרב לקבל**"), אולם לא הציג הערבות הבנקאית והתברר בהמשך כי שיפורט, שכלל לא הופקה ערבות כזאת ולבטח לא לפי נוסח הנספח להסכם השכירות), לא המציאה **היתר זמני לעסק** (מר כתר אישר בעמוד 24 כי הזכיינית הפעילה בית אוכל ללא אישור משרד הבריאות במשך מספר חודשים והזכיינית הסבירה בעמוד 77 בשורה 16 כי לא הספיקה), לא המציאה העתק **הודעה לרשות המקומית בדבר שינוי מחזיק** (מר כתר לא ידע בעמוד 25 להסביר מדוע אין בידיו אישור הגשת ההודעה לרשות המקומית, אולם הזכיינית עמדה בעמוד 80 על כך שהגביה של הארנונה הייתה "**מאיתנו... והיה כתוב על שם שניר ולירז**" וכי אין חוב לרשות המקומית), לא המציאה **הוראת קבע לביצוע תשלומים למשכירה** (מר כתר שב וטען בעמוד 30 בשורה 4 "**הם סרבו לקבל הכל**"), לא המציאה **אישור קיום ביטוחים** (מר כתר לא ידע בעמוד 38 לענות מדוע לא הציג האישור והזכיינית העידה בעמוד 80 כי עסקה בהסדרת הביטוח מול אותה סוכנת שביטחה המושכר עבור הזכייין הקודם וכי אף שילמה לה) ולא המציאה **כתב התחייבות ושחרור מטעם הזכייין** (ראה תשובת הזכיינית בעמוד 74 בשורה 8).

209. הרשת עימתה הזכיינית בחקירתה עם טענה ליחסי עבודה גרועים בבית הקפה, אולם הזכיינית דחתה טענה זו בעמוד 89 ולא הובאה עדות לתמוך בגרסת הרשת בעניין זה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

210. הרשת עימתה הזכיינית עם הטענה כי עבדה בקייטרינג במקביל להפעלת בית הקפה בניגוד להוראות החוזה, אך הזכיינית טענה בעמוד 88 בשורה 5 כי מר נמני ברך על כך וכי אף שולם לרשת על כך.

211. הזכיינית אישרה בעמוד 90 כי לא הכינה תכנית עסקית.

212. הזכיינית אישרה בעמוד 99 כי עבדה כמנהלת חשבונות עד שנת 2016, עת ניסתה להשתלב בניהול מאפיה, אך הניסיון לא צלח לאחר מספר חודשים ועניין זה עלה לראשונה בחקירתה.

213. העובדות מלמדות על חוסר ניסיון ניהולי והתנהלות רשלנית, אולם אלה אינם מנתקים הקשר הסיבתי בין הטעיית הזכיינית ע"י הרשת לגבי אישור שכר הדירה שסוכם ואישור המשכירה לכניסת הזכיינית למושכר, ולכל היותר מהווים שיקול בעניין פסיקת פיצוי בגין הנזקים שנגרמו.

214. ראשית, ממילא, בדיעבד התברר שעד אמצע חודש מרץ, הרשת לא הסדירה ההפרה היסודית של הסכם השכירות שכן לא חתמה על הסדר החוב. לכן, לא היה מקום לצפיית הרשת שהזכיינית תמלא הוראות של הסכם הזכיינות, כל עוד היא לא חתמה על הסדר החוב.

215. בנוסף, מקובלת על בימ"ש טענת הזכיינית לפיה בזמן אמת הרשת התריעה בכתב רק בדבר העדר ערבות בנקאית שכן לא הובאה כל תכתובת נוספת מאת הרשת בה היא מתריעה על שורת המחדלים עליהם הקפידה לחקור הזכיינית ובעלה. מצופה היה מרשת מקצועית שכבר לאחר שבוע עד שבועיים ממועד החתימה על הסכם הזיכיון תוציא מכתב בו תפרט העדר כל אותם מסמכים רבים עליהם חקרה.

216. בפועל, בזמן אמת, הרשת הייתה מרוצה שגלגלה האחריות לתשלום שכר הדירה על הזכיינית ואין כל ראייה להדרכה בעניין השגת אותם מסמכים או דאגה מהעדר המסמכים השונים, פרט להתקנת תוכנת הזיכיון. לעניין זה ראה תשובת מר נמני



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

בעמוד 54 החל משורה 8 בה הוא מתעלם מהציפייה מהרשת להיות מעורבת, כאשר משכיר מתרה בה שהסכם השכירות מופר ומטיל האחריות על הזכיינית בלבד.

217. לא זו אף זו, לגבי חלק מהמסמכים, הייתה זו חובת הרשת להציגם למשכירה בטרם ייכנס זכייין חדש למושכר. לעניין זה ראה תשובות מר נמני שנזכרו קודם לכן לגבי העדר אישור בכתב לכניסת הזכיינית למושכר. בנוסף, בעמוד 49 למר נמני לא היו תשובות לשאלות המשכירה מדוע הרשת לא דאגה להעמיד המסמכים הנדרשים בטרם נכנסה הזכיינית למושכר. תחת להשיב לשאלות אלה, הוא ניסה לטעון שהבעיה הייתה שהזכיינית לא עמדה בתנאי ההסכם.

218. כאמור לעיל, מר נמני התנער לחלוטין מכך שהתחייבויות הזכיינית כלפי המשכירה, היו גם התחייבויות הרשת כלפי המשכירה, כשוכרת. מר נמני העיד בעמוד 51 משורה 1 כי בחודש מאי הרשת "שילמה את מה שהיינו צריכים לשלם" למשכירה וזו "לקח את המקום עובדה שלא תבעו אותנו". מר נמני העיד שגם הסכמה זאת הושגה בעל פה.

219. מר נמני נשאל ע"י המשכירה בעמוד 52, מדוע הרשת לא הרגיעה את המשכירה, בטרם הזכיינית יצאה מהמושכר, ע"י מתן הבטחה כי הרשת תעמוד בכל התחייבויות הזכיינית כשוכרת. בימ"ש לא מצא בתשובה החל משורה 5 מענה מניח הדעת לשאלה זו. בעמוד 54 כאשר שוב נשאל בעניין זה וענה בשורה 13 "אז אני אומר ביום הדין אני הייתי בא ונותן".

220. גם בעניין הפסקת החשמל תשובת מר נמני בעמוד 53 לא הניחה דעת בימ"ש. מצד אחד טען שהזכיינית ברחה ומצד שני אישר כי ידוע לו שביקשה צו מניעה וכי אף הציע לה סיוע. זאת, כאשר ההסכמה להפסקת חשמל הייתה בהתאם לתוכן הסדר החוב שהוסתר מידיעת הזכיינית. מר נמני היה כנראה ער לקושי ולכן מיד הוסיף בשורה 26 שהופתע מיישום ההסדר שהוא עצמו חתם עליו וכינה אותו "מאד מאד מאד אלים". לא זו אף זו, בעמוד 55 טען בשורה 13 שמתן הסכמת הרשת אינה מעלה או מוריד שכן "זה סעיף שאין לו חזקה במציאות משפטית". כשנשאל מדוע חתם עליו השיב בשורה 19 "שהחכים מאז".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

221. בעניין זה בימ"ש מצא שעדות הזכיינית בעמוד 82 בשורה 18 לפיה "הייתה התנהלות רק איך להפיל אותנו, לא איך לעזור. לא היה שום דבר. טלפונים, כלום. הם נתנו לנו להתמודד לבד, זרקו אותנו, לא התייחסו אלינו, פשוט לא היה עם מי לדבר", מתיישבת עם הראיות שהוצגו.

המחלוקת בעניין הפקת הערבות הבנקאית

222. בסעיף 21.1.1 להסכם השכירות נקבע בזו הלשון:

"ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית, שתהא בתוקף עד 90 יום לאחר תום תקופת השכירות, בסכום הנקוב בנספח י'. סכום הערבות יהיה צמוד למדד. נוסח הערבות מצורף בזה לחוזה ומסומן נספח ו' לחוזה זה."

223. עיון בסעיף הנזכר לעיל, מעלה שסכום הערבות הינו כקבוע בנספח י' להסכם השכירות, שעניינו התנאים המסחריים, שם נקבע במסגרת סעיף 15.1 "ערבות בנקאית- בסך השווה לדמי שכירות מינימאליים ודמי ניהול, בתוספת מע"מ עבור שלושה (3) חודשי שכירות."

224. עוד עולה שנוסח הערבות הינו כפי שמופיע בנספח ו' להסכם השכירות. בסעיף 1 לנספח ו' שעניינו כאמור, נוסח הערבות הבנקאית, נקבע כך "לפי בקשת רשת קפה קפה ישראל בע"מ ח.פ. 513633016 (להלן: "הנערב"), אנו החתומים מטה, ערבים בזאת כלפיכם בערבות מוחלטת, בלתי מותנית ובלתי מסויגת, לתשלום כל סכום עד לסך כולל של 59,974 ₪ (חמישים ותשעה אף תשע מאות שבעים וארבעה שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות"), המגיע ו/או שיגיע לכם מאת הנערב, בקשר עם הסכם שכירות מיום __ והסכם ניהול מיום __, וזאת בתנאים המפורטים להלן."

225. מכאן שעל פי נוסח הערבות שצורפה כנספח ו', זו אמורה הייתה לעמוד על הסך של 59,974 ₪. אולם, סכום זה אינו תואם את האמור בנספח י' להסכם השכירות שם כאמור נקבע שגובה הערבות יהא בהתאם לשלושה חודשי שכירות ודמי ניהול. מר סיבוני עמד בעמוד 210 על כך שהסכום שנדרש מהזכיינית תואם 3 חודשי שכירות ללא הפחתה, דמי ניהול ומע"מ. הוא אף העיד שהזכייין הקודם העמיד ערבות בסך של 95,000 ₪. אולם על פי הסדר החוב, חולט סכום בסך של 45,000 ₪ מהזכייין הקודם ואותה ערבות קודמת לא הוצגה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

226. המסקנה היא כי נפלה סתירה בין מסמכים שונים של ההסכם. אולם, הזכיינית לא העמידה ערבות לפי מי מהנוסחים.

227. מר כתר העיד בעמוד 22 כי הזכיינית התקשרה למר סיבוני מהבנק לצורך הכנת הערבות, אך הוא לא שיתף עמה פעולה. אולם, מעדותו בעמוד 48 עלה כי שיחה זו לא התקיימה לפני הכניסה למושכר, או מיד לאחר מכן אלא "במהלך ינואר". בנוסף, כאמור לעיל, לא היה כלל צורך בשיחה זו שכן על פי ההסכם היו שני נוסחים אפשריים של ערבות. על הזכיינית היה לצאת ידי חובה, לפחות, על ידי הגשת ערבות לפי נספח ו', דהיינו, לפי הנוסח המילולי המדויק של הערבות כמופיע באותו נספח, לרבות סכום הערבות שהוא מופחת ביחס לסכום הערבות שדרש מר סיבוני.

228. למר כתר לא הייתה תשובה בעמוד 45 בשורה 28 מדוע לא העמיד ערבות בנקאית בסכום שהופיע בנספח ו'.

229. הזכיינית לא העמידה ערבות על פי נספח ו' שכן מר כתר אישר בעמוד 23 בשורה 11 כי אינו זוכר אם הייתה תבנית של נוסח הערבות בחוזה.

230. אולם, כאמור לעיל, ממילא אין בכל אלה כדי לסייע לרשת שעד אמצע חודש מרץ לא חתמה על הסדר החוב.

231. בנוסף, זו ידעה היטב שהזכייין הקודם העמיד ערבות בנקאית בסך של כחמישים אלף ₪ וכי עקב הפרת ההסכם באופן יסודי המשכירה דרשה עוד לפני יום 5.1.17 להעמיד ערבות בנקאית בגובה כפול (ראו נספח 4 לתצהיר עו"ד פיטוסי).

232. בשונה מדברי מר סיבוני שניסה לטעון שהזכייין הקודם העמיד ערבות בנקאית בסך של כמאה אלף ₪ ללא ראיות לכך, ובניגוד לנוסח הסדר החוב שמציין שחולט מהזכייין הקודם סך של 45,000 ₪ בלבד, דווקא העד מטעם הרשת, מר בצון העיד בעמוד 128 בשורה 16 כי הזכייין הקודם העמיד ערבות בנקאית בסביבות 30,000 ₪. מכיוון שאין חולק כי הזכיינית עמדה בקשר עם הזכייין הקודם לפני חתימתה על הסכם הזכיינות, היא לא השלימה עם הדרישה שתעמיד ערבות בנקאית בסכום כפול.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

233. בשים לב לכל אלה, מצופה היה שהרשת תיקח על עצמה את הפער שנוצר. אולם, הרשת עמדה על כך שהזכיינית תעמיד ערבות בנקאית כפולה, כמעט עד הרגע האחרון.

מדוע לא הועמדה ערבות בנקאית כנדרש ?

234. בנוסף לכך שאין חולק שלא הועמדה כלל ערבות בנקאית, הזכיינית אישרה בזמן אמת כי הקושי לעמוד בהתחייבויותיה, הוא קושי כלכלי - ראה נספח 6 לתצהיר הרשת. נספח 6 הינו מכתב שנשלח בדאר מקוון ביום 1.3.2017. מכתובתו של מר כתר ובשם הזכיינית למר חיים בצון מטעם הרשת, לפיו אין ביכולתה של הזכיינית להקצות כל סכום לתשלום הערבות הבנקאית, בטענה שההוצאות עולות על סך ההכנסות, כי לא נכנסת לה משכורת לחשבון, ושדבר הערבות לא הובא לידיעתה.

235. הזכיינית ניסתה להתנער מתוכן מכתב זה בטענה שהוא הוכתב לבעלה, שכתב המכתב בשמה, על ידי מר חיים בצון, נציג הרשת (ראה עדות מר כתר בעמוד 29 בשורה 10). מר בצון דחה גרסה זאת בעדותו בעמוד 129 בשורה 20.

236. בנוסף, בעת חקירת מר צימרמן ע"י המשכירה התברר בעמוד 39 שלטענתו קיבל מהזכיינית מסרון בסוף חודש ינואר, שלא צרף לתצהירו, לפיו היא מתקשה כלכלית להעמיד ערבות בנקאית על מלוא הסכום. גם עו"ד עובדיה העיד בעמוד 82 כי ערב הפסקת החשמל, הציע לבאי כוח הזכיינית להעמיד ולו סך של 50,000 ₪, אך היא לא הסכימה.

237. בעת חקירת הזכיינית עלתה בעמוד 104 לראשונה גרסה לפיה הסכימה להעמיד ערבות בנקאית גם לפי הסכום שדרשה המשכירה. לזכיינית לא היה מענה בעמוד 106 מדוע לא העמידה הערבות בעת הדיון בבקשה למתן צו מניעה זמני.

238. בימ"ש הגיע למסקנה כי הגרסה שמתיישבת עם העובדות, היא שהזכיינית שכבר בחודש ינואר התלוננה על גובה הערבות, נקלעה בחודש מרץ לקושי כלכלי וזאת הסיבה שלא העמידה ערבות בנקאית, גם לאחר שנחתם הסדר החוב והמשכירה הייתה מוכנה להכיר בה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

239. בימ"ש מביא בחשבון שהקושי הכלכלי נוצר גם עקב חוסר הוודאות אליו נקלעה הזכינית, כאשר התברר לה כשבועיים לאחר תפיסת החזקה במושכר שהתנאי המרכזי, דהיינו, גובה שכר הדירה בשנתיים הראשונות, אינו מקובל על המשכירה וכי המשכירה רואה בה מסיגת גבול ואם לא תושג הסכמה בין הרשת לבין המשכירה, ההסכם לא ייצא לפועל.

240. בנוסף, וכאמור לעיל, הרשת דרשה ממנה להעמיד ערבות בנקאית בגובה כפול מגובה הערבות שהעמיד הזכין הקודם, עמו עמדה בקשר לפני שחתמה על הסכם הזיכיון. חוסר הוודאות, בעטיה של הרשת, נמשך כשלושה חודשים, עד שהואילה הרשת לחתום על הסדר החוב.

241. מהראיות שהובאו עולה שהרשת סברה שדי בכך שעמדה בחלק מדרישות המשכירה, דהיינו, תשלום מחצית החוב. הרשת **השתה** סיכום המו"מ עם המשכירה עד לאמצע חודש מרץ. לעניין זה ראה חקירת עו"ד פיטוסי בעמוד 177 בה עומד בשורה 17 על כך שלא היה די בתשלום מחצית החוב.

242. לכן, מתקבל על הדעת כי בסוף חודש מרץ נוצר חוסר אמון חריף בין הזכינית לבין הרשת, כך שהסירוב להצעת עו"ד עובדיה להעמיד ערבות בסך של 50,000 והוא **"יוכל להעביר את זה בציים"** כדבריו, בעמוד 82 בשורה 2, אינו מופרך.

מדוע לא בוטל חוזה הזיכיון מיד כאשר התברר לזכינית שהמשכירה אינה מוכנה להסתפק בתשלום שכר דירה מופחת ?

243. כאמור לעיל, לגרסת הזכינית, העמדת דמי השכירות על מחצית בשנה הראשונה ותשלום מופחת גם בשנה השנייה, היה בגדר תנאי שבלעדיו אין.

244. אולם, כשבועיים לאחר שנכנסה למושכר ביום 1.1.17, התברר לה שתנאי זה אינו מקובל על המשכירה וכי היא אינה מכירה בה ומכנה אותה **"פולשת"**. מכאן שמצופה היה שתודיע מיד לרשת על ביטול הסכם הזיכיון ותפנה המושכר.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

245. הזכיינית לא עשתה כן והסכימה לשלם שכר דירה בסכום מופחת שאינו מקובל על המשכירה. מר כתר העיד בעמוד 30 בשורה 8 כי "הם הסכימו לקבל תשלום על החשבון".

246. מר כתר נימק העובדה שלא ביטל מיד הסכם הזכיינית בכך שהרשת אמרה לו "שיהיה בסדר", אך בפועל התברר לו שאינה פועלת כמצופה, ליישב המחלוקת עם המשכירה. הזכיינית חזרה על אותה גרסה בעמוד 96 והעידה בשורה 14 שעד שהופסק החשמל בחודש מרץ האמינה שהרשת תפתור הבעיה שנוצרה. **אין מקום להחמיר עם הזכיינית בגלל שאפשרה לרשת לרפא הפגם המהותי שנפל בכריתת ההסכם.**

247. מנגד, גרסת הרשת הייתה שהתנהל מו"מ בין הזכיינית לבין המשכירה שגם הזכיינית וגם המשכירה הכחישו קיומו. מר נמני, שהיה לו מאוד חשוב שהזכיינית תחתום על הסכם הזכיינות ותכנס למושכר **מהר כל האפשר** עד כדי כך שניהל המו"מ באופן אישי, נעלם מהזירה בשלב זה וגם נאלם לגבי שאלות חוזרות ונשנות שהופנו כלפיו בעמוד 20 לשיבת 21.2.19 לעניין תוכן המו"מ הנטען בין הזכיינית לבין המשכירה. לבסוף, מר נמני התייחס בעמוד 21 להפרות הזכיינית והתעלם מהעובדה שעד אמצע חודש מרץ, הרשת הייתה במצב של הפרה יסודית של הסכם השכירות, עקב הצטברות חוב שיצר הזכייין הקודם.

248. **המו"מ היחידי שאמור היה להתקיים**, הוא מו"מ בין הרשת לבין המשכירה בעניין הפרת הסכם השכירות באופן יסודי. הרשת מילאה רק חלק מתנאי הסכם שהחל להתגבש, דהיינו, שילמה למשכירה מחצית החוב, אולם שרכה רגליים עד אמצע חודש מרץ בטרם חתמה על הסדר החוב עם המשכירה ובכל אותה עת, המשכירה לא הכירה, ובצדק, בזכיינית.

249. מר בצון העיד מעמוד 133 כי עדכן הרשת לגבי הפרות ההסכם על ידי הזכיינית בזמן אמת וכי הסניף "היה חשוב מאוד לרשת", אולם עו"ד עובדיה הסביר בעמוד 102 בשורה 2 שהרשת קיוותה שהזכיינית "תביא את הכסף וזהו, וזה לא צלח". עד שעו"ד עובדיה פונה לראשונה ביום 6.3 לב"כ הזכיינית (ראו בעמוד 104 לעדותו), המשבר שנוצר מלכתחילה עקב אי חתימת הרשת על הסדר החוב, נמשך, תוך שהרשת מצפה שלא בצדק כי הזכיינית תמלא התחייבויותיה, שעה שהרשת לא מסדירה הפרת הסכם השכירות באופן יסודי.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

250. לאחר שהמשכירה ניתקה זרם החשמל בחודש מרץ, הזכיינית הגישה בקשה לצו מניעה זמני נגד הפסקת הזרם ופינויה מהמושכר.

251. אולם, לאחר קבלת מבוקשה, הזכיינית לא הגישה התובענה העיקרית וכך גרמה לביטול הצו הזמני שקיבלה. מר כתר העיד בעמוד 30 בשורה 15 כי "נגרמו לנו המון נזקים, וכבר לא יכולנו מבחינה כלכלית לעמוד בזה". בעמוד 53 הסביר מדוע נשאר במושכר עד פסח "כי רצינו להמשיך, להפעיל, תשמע, אנחנו השקענו שם, עזבתי עבודה, השקענו את החיים שלנו שם, את הכסף שם, רצינו לנסות להצליח שם". דברים שיוצאים מן הלב.

252. המסקנה היא שאת רשלנותה הרבתית של הזכיינית יש להביא בחשבון רק במישור יחסיה עם המשכירה. גם האחרונה נקלעה שלא בטובתה למצב בו זכיון אחד נוטש ומשאיר חוב והרשת משרכת רגליה בטרם ימצא פתרון מלא להפרת הסכם השכירות ואף מבטיחה לזכיינית שכר דירה מופחת, ללא הסכמת המשכירה.

253. אולם רשלנות רבתי זאת, אינה מנתקת הקשר הסיבתי בין ניתוק החשמל ותפיסת החזקה והרכוש על ידי המשכירה לבין נזקים שנגרמו לזכיינית.

254. כאמור לעיל, במישור היחסים שבין הזכיינית לבין הרשת, אותה רשלנות רבתי אינה מעלה ואינה מורידה שכן גם אם הזכיינית הייתה מעיינת בהסכם וגם אם הייתה מיוצגת, ספק רב, אם היה בידיה לגלות שהרשת מסתירה ממנה שיש סיכון שהסכם השכירות יבוטל וכי אין יסוד להתחייבות הרשת לשכר דירה מופחת בטרם תחתום הרשת על הסדר החוב.

האם הזכיינית הוכיחה היקף הנזק שנגרם לה ועל מי מהנתבעים יש להשית תשלום פיצוי בגין נזק שהוכח ?

255. הנתבעים 1 ו-2 טענו כי רכיביו של סעיף 10 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, לא התקיימו במקרה דנן ואין משתכללת כל זכות לפיצויים. בנסיבות העניין לא הוכח דבר קיומו של נזק. הזכיינית לא עמדה בנטל השכנוע המוטל עליה. אין זה המקרה הראוי לפסוק בו על פי "אומדנא דדיינא".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

256. גם המשכירה טענה כי הזכיינית לא הוכיחה הנזק הנטען.

האם על הרשת או המשכירה לפצות הזכיינית בגין שיפוץ המטבח ?

257. הזכיינית ביקשה לחייב הרשת לפצות אותה בסך של 13,800 ₪ בגין שיפוץ הנכס, בהתאם לחשבונית מס שצורפה כנספח 14 לתצהיר הזכיינית. הזכיינית לא נשאלה ע"י הרשת בעניין זה וכאשר נשאלה ע"י המשכירה הפנתה השאלות בעניין השיפוץ לבעלה, אך אישרה כי נעשו עבודות שיפוץ במטבח בעת תחילת הפעלת העסק.

258. מהראיות שהובאו עלה שהאחריות לביטול ההסכם עקב פגם שנפל בכריתתו חלה על הרשת וכי המשכירה לא הייתה אמורה לוותר על מי מזכויותיה כלפי הזכיינית שנכנסה למושכר ללא רשותה.

259. בימ"ש השתכנע כי הרשת הטעתה הזכיינית במועד חתימת החוזה לגבי גובה שכר הדירה ומואחר יותר לגבי הסכמת המשכירה לכניסתה למושכר והתחלת הפעלת העסק ולכן, בנסיבות אלה, הזכיינית שינתה מצבה לרעה ושיפצה המטבח.

260. לכן, יש להשית החיוב בפיצוי בגין ההוצאה לשיפוץ המטבח על הרשת בלבד וכך בימ"ש קובע על פי נספח 14.

האם יש לחייב הרשת והמשכירה בגין מזון שהתקלקל עקב ניתוק החשמל וציוד שאבד עקב תפיסת החזקה ע"י המשכירה ?

261. כאמור לעיל, בימ"ש קבע כי המשכירה נקטה סעדים עצמיים שלא כדין ולרשת אחריות לכך וכעת יש לבחון הטענה של הזכיינית לעניין הנזקים שנגרמו לה עקב כך.

262. לגבי ניתוק החשמל, במסגרת תביעתה עתרה הזכיינית לחייב הנתבעים בסך של 50,000 ₪ בגין מזון שהתקלקל עקב ניתוק החשמל.

263. מעדות מר סיבוני בעמוד 222 עלה שניתוק החשמל ארך שעתיים. הזכיינית, לא טרחה להמציא ולו אסמכתא אחת לעניין כמות המזון שהתקלקלה כתוצאה מהפסקת



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

החשמל ולעלות אותה סחורה. ראה חקירת הזכיינית בעניין זה בעמוד 92 וראה תשובת ב"כ התובעת בדיון שהתקיים ביום 5.11.19.

264. בימ"ש דוחה הטענה כי מאחר ומדובר בסחורה המוזמנת באופן שוטף לא ניתן להעריך את עלותה.

265. לא ברור מדוע לא היה ניתן לערוך רשימה של אותה סחורה שהתקלקלה ולהמציא אסמכתאות לעלויות שנשאה בהן הזכיינית בגין רכישת אותה סחורה, כל שניתן היה להעריך את עלותה.

266. לעניין אובדן נכסים עקב תפיסת החזקה בחודש מאי, הטענה עומדת בסתירה להודעה בדואר מקוון מיום 23.5.17 מב"כ הזכיינית דאז, כי ניתנה לזכיינית אפשרות להוציא סחורה ומזון שהיו בסניף (ראה נספח 10 לתצהיר עדות ראשית של הזכיינית).

267. הזכיינית ביקשה לחייב המשכירה לשלם לה הסך של 31,021 ₪ בגין ציוד שאבד לה כפי שמופיע בנספח 15 לתצהיר העדות הראשית מטעם הזכיינית.

268. מר כתר נשאל בעמוד 31 האם יודע לומר מהו הציוד שנלקח ועל כך ענה בשורה 9 "חלק מהציוד הם הסכימו לתת לנו".

269. אין באמירה זו כדי לבסס חיוב בנזק שכן מצופה היה שהזכיינית תתעד מהו הציוד שנלקח ומה הוא הציוד שהושב.

270. בנסיבות רגילות, היה מקום לדחות התביעה בעניין שווי המזון והציוד בגין העדר תיעוד מספק ואף חו"ד שמאית.

271. אולם, על בימ"ש להביא בחשבון חומרת המעשה של המשכירה, עת עשתה דין לעצמה. בימ"ש מבחין בין ניתוק החשמל בחודש מרץ שארך זמן קצר ובמהלכו לא נשללה מהזכיינית גישה למושכר לבין תפיסת החזקה במושכר בחודש מאי.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

272. בעניין ניתוק החשמל, לא הייתה מניעה לתעד הנזק, אם נגרם נזק, בשים לב להבדלי הגרסאות לגבי משך ניתוק החשמל. שונים פני הדברים לגבי תפיסת החזקה.

273. המשכירה תפסה החזקה במושכר, ללא צו שיפוטי, למרות שמצופה ממנה כמי שעוסקת בהשכרת מקרקעין על דרך קבע ונהנית מייעוץ משפטי שוטף להבין היטב חומרת המעשה.

274. מכאן שהיה עליה להקפיד לתעד היטב הנכסים שתפסה והנכסים שהשיבה לזכיינית. במסגרת חקירתו של מר איתי סיבוני מטעם המשכירה, הוא לא זכר בעמוד 199 אם ערך פרוטוקול ותעד הרכוש שנתפס. עוד התברר מעדותו בעמוד 197 כי המשכירה מכרה הציוד שתפסה, אך טען שהרכוש שנמכר לה היה שייך לזכיינית שכן היו במושכר לפני שתפסה בו חזקה וכי הוא "היחיד שיכול לקבוע" מה שייך לזכיינית. על המשכירה היה לציין דבר המכירה בתצהיר מר סיבוני ולהמציא רשימה של אותו ציוד שחולט ונמכר על ידה, כדי שניתן יהיה לערוך השוואה בין הציוד שנמכר על ידי המשכירה לבין הציוד שלטענת הזכיינית נותר במושכר ונרכש על ידה.

275. אשר על כן, בימ"ש פוסק הן בגין הטענה לנזק עקב ניתוק החשמל והן בגין הטענה לנזק עקב תפיסת החזקה, על דרך אומדנא, בשים לב, למחדלי הזכיינית לעניין הוכחת הנזק, שווי בסך של 20,000 ₪ בלבד.

276. כאמור לעיל, בימ"ש קבע כי גם לרשת אחריות לפעולות ניתוק החשמל ותפיסת החזקה, גם אם פחותה ולכן קובע שהרשת תישא ביחד ולחוד עם המשכירה בחיוב בסך של 10,000 ₪, דהיינו, מחצית מהחיוב.

הבקשה לחייב הנתבעים בתשלום שכ"ט ב"כ הזכיינית והוצאותיה בהליך אחר

277. לגבי הבקשה לחייב המשכירה בתשלום שכ"ט עו"ד בסך של 6,000 ₪ בגין הגשת הבקשה לצו המניעה הזמני, כתוצאה מניתוק זרם החשמל ואספקת המים, וכן בסך נוסף של 648 ₪ בגין תשלום אגרה, בקשה זו נדחתה. זאת, מכיוון שעל הזכיינית היה לבקש הוצאות אלה מבימ"ש בו הוגשה הבקשה לסעד זמני ומותב זה אינו יושב כערכאת ערעור או כבימ"ש שמוסמך ליתן צווים שהיו ועדיין בסמכות מותב אחר.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

הבקשה לחייב הרשת בפיצוי בגין עוגמת נפש

278. ביחס לבקשה להשית תשלום פיצוי בגין עגמת נפש, לנוכח חומרת התנהלות הרשת הן לעניין הטעיית הזכיינית והן לעניין התנהלותה לאחר כריתת ההסכם, לרבות הסכמתה בהסדר החוב לביצוע פעולות אותן היא עצמה כינתה "מאד אלימות", יש לחייב אותה לשלם לזכיינית פיצוי בגין עוגמת הנפש שנגרמה לה.

279. בימ"ש מביא בחשבון כי על אף ביטול הסכם הזכיינות עקב פגם שנפל בכריתתו, בימ"ש התרשם שגם אם לא היה נופל פגם בכריתת ההסכם, ספק אם הזכיינית הייתה מצליחה לעמוד בהתחייבויותיה לנוכח התנהלותה הרשלנית עקב חוסר ניסיונה בניהול עסק דומה.

280. בנוסף, עד מועד הפסקת פעילות העסק, הזכיינית שילמה ממילא שכר דירה לפי הסכום שסוכם בינה לבין הרשת.

281. אמנם, הטעיית הזכיינית ע"י הרשת גרמה לה לחוסר וודאות באשר לעתידו של העסק, אך, כאמור לעיל, שורת המחדלים בהשגת האישורים השונים מחייבת בימ"ש להביא במידה מסוימת בחשבון לעניין נזקי הזכיינית, מעבר להשבת התשלומים ששילמה לרשת והפיצוי בגין השקעה בשיפוץ, סימן השאלה שריחף מעל יכולתה לנהל העסק בהצלחה, אף ללא הקשיים שיצרה הטעייתה.

282. לכן, מחייב הרשת לשלם לזכיינית פיצוי בגין גרימת עוגמת נפש בסך של 15,000 ₪ בלבד.

הבקשה לחייב המשכירה בפיצוי בגין עוגמת נפש

283. עד מועד ניתוק החשמל, לא נפל דופי בהתנהלות המשכירה. להפך, היא נהגה באורך רוח כלפי הזכיינית, עת לא פעלה לסילוק ידה בסעד עצמי במסגרת פרק הזמן המותר לכך.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

284. אולם, כאשר ניתקה החשמל על יסוד הסדר בינה לבין הרשת ותפסה חזקה ורכוש הזכיינית לאחר מכן, בסעד עצמי, בחלוף המועד לשימוש בסעד זה, פעלה באופן המחייב בימ"ש להגיב על התנהלות זאת שחותרת תחת כללי יסוד של המשפט השוללים סעד עצמי שלא כדין, בבחינת נטילת החוק לידיים.

285. בנוסף, צרמה לבימ"ש עדותו של מר סיבוני בעמוד 224 כי מצא במודע לא לעדכן הזכיינית, עובר לניתוק החשמל.

286. בשים לב, לאורך רוחה של המשכירה בתחילת הדרך, התרשלותה הרבתית של הזכיינית באופן בו כרתה ההסכם ותפסה חזקה במושכר, וסימן השאלה שריחף על עתידו של העסק בגלל חוסר ניסיון ורשלנות ניהולית, מצד אחד ומצד שני חובת בימ"ש לשרש תופעות פסולות של שימוש בסעד עצמי שלא כדין, בימ"ש פוסק פיצוי בגין עוגמת נפש על הרף הנמוך בסך של 3,500 ש"ח בלבד.

הבקשה לחייב הרשת בפיצוי בסך של 100,000 ש"ח

287. ביחס לטענת הזכיינית לחיוב הרשת בסך של 100,000 ₪ בגין הפרת הסכם הזיכיון, הרי שדין טענה זו להידחות.

288. הטענה נטענה בכלליות, ללא כל פירוט וללא כל אסמכתא, ולא ברור הכיצד כימתה הזכיינית הסך של 100,000 ₪. בדיון שהתקיים ביום 5.11.19 ב"כ הזכיינית אישר שאין טענה לפיצוי מוסכם.

289. בנוסף, בימ"ש שב ומציין סימן השאלה שריחף מעל עתידו של העסק לנוכח ההתרשלות של הזכיינית בניהול העסק כמפורט לעיל וקובע כי אין מקום לפיצוי נוסף מעבר להשבה והפיצוי בגין השיפוץ ועוגמת הנפש.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-09-17029-09 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

התביעה שכנגד

290. כאמור לעיל, הרשת הטעתה את הזכיינית בעניין מהותי ולכן על פי סעיף 15 לחוק החוזים (חלק כללי) הזכיינית הייתה זכאית לבטל ההסכם אף ללא צורך במתן אפשרות לרשת לרפא הפגם שנפל בכריתת ההסכם.

291. הזכיינית, לא ביטלה ההסכם מיידית ואפשרה לרשת לרפא הפגם שנפל בכריתת ההסכם.

292. אולם, המו"מ בין הרשת לבין המשכירה לא הניב חוזה שמאשרר התחייבויות הרשת כלפי הזכיינית, אלא לאחר מספר חודשים וגם אז, חלק מההתחייבויות אושררו ונוספו התחייבויות נוספות.

293. מכאן, שגם אם הודעת הביטול לא ניתנה מיידית, בגלל שהזכיינית אפשרה לרשת לרפא הפגם, החוזה בוטל בדיעבד, ולכן אין מקום לחייב הזכיינית במי מהסכומים שדרשה הרשת בכתב התביעה שכנגד לרבות לעניין קרן הפרסום, תמלוגים ודמי זיכיון.

294. בימ"ש מביא בחשבון העובדה שמדובר בתקופה של מספר חודשים בלבד בין כריתת ההסכם לבין ביטולו וחומרת הטעית הזכיינית על ידי הרשת. כמו כן, בימ"ש מביא בחשבון, חומרת התנהלות הרשת, לאחר הטעית הזכיינית, כאשר שרכה רגליים בניהול המו"מ עם המשכירה, עד שחתמה על הסדר חוב שמתיימר לשנות בדיעבד תנאים בהסכם עליו חתמה עם הזכיינית, ללא ידיעתה.

295. בנוסף, הגרסה של הזכיינית בעמוד 70 לפיה מר נימני אמר לה בטלפון כי מותר לה על התשלומים לרשת מתיישבת, כפי שכבר הוסבר קודם לכן, עם עניינה הברור של הרשת כי הזכיינית תיכנס מהר ככל האפשר למושכר כדי לגלגל עליה האחריות לתשלום שכר הדירה שרבצה אותה עת רק על הרשת.

296. בנוסף, וכאמור לעיל, מר נימני אישר כי קיים עשרות שיחות עם הזכיינית ובעמוד 43 בשורה 22 אף תאר הסכם הזכיינות כ"דרקוני" וטען כי לא תמיד הרשת עמדה על אכיפתו באופן דווקני. מר חזן, מנהל הכספים של הרשת, אישר עמדה זאת בעמוד 140.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

297. המסקנה היא שלנוכח עניינה הברור של הרשת לגלגל האחריות לתשלום שכר הדירה על הזכיינית, מר נמני, אכן הבטיח הקלות והטבות בעל פה לזכיינית, על אף לשונו של ההסכם, שכעת הרשת מנסה להתנער מהן.

298. בנוסף, לעניין התמלוגים והפרסום, כעולה מחקירת מר חזן בעמוד 143, הרשת לא הציגה בדל ראיה לעניין הוצאה לצורך פרסום, או ראיות לגבי האופן בו חישב מר חזן התמלוגים.

דין בהוצאות

299. ביחס לתביעה נגד הרשת, תביעה זו התקבלה בחלקה ולנוכח הפגם המשמעותי שנפל בהתנהלותה הן בעת כריתת ההסכם והן לאחר מכן, מחייב הרשת לשלם לזכיינית שכ"ט ב"כ בסך של 18,000 ₪ וכן שני שלישים מסכום האגרות ששולמו בשים לב לסכום התובענה שהתקבל ביחס לסכום התובענה שהוגשה.

300. ביחס לתביעה נגד עו"ד עובדיה, שנדחתה. לא היה מקום להגשת התביעה כנגד עו"ד עובדיה באופן אישי, ובנסיבות העניין, מחייב את הזכיינית לשלם לו שכ"ט בסך של 12,000 ₪.

301. ביחס לתביעה שכנגד, זו נדחתה לחלוטין. בשים לב, לסכום התובענה שנדחתה וסכום ההוצאות שכבר נפסק נגד הרשת, מחייב הרשת לשלם לזכיינית שכ"ט ב"כ הזכיינית בסך של 15,000 ₪.

302. ביחס לתביעה נגד המשכירה, בשים לב מצד אחד לפעולות שלא כדין שביצעה המשכירה ומצד שני לרשלנות של הזכיינית, מחייב המשכירה לשלם לזכיינית שכ"ט ב"כ על הרף הנמוך בלבד בסך של 7,500 ₪. לנוכח הפער בין גובה התביעה לבין הסכום שנפסק אין חיוב בהחזר הוצאות נוספות כגון תשלום אגרות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

סוף דבר

303. התביעה העיקרית מתקבלת בחלקה, והתביעה שכנגד נדחית.

304. התביעה כנגד הרשת מתקבלת באופן חלקי, כך שבימ"ש קובע שההסכם בוטל כדין ומחייב הרשת לשלם לזכיינית הסך של 105,600 ₪ בתוספת ריבית והפרשי הצמדה כדין מיום הגשת התובענה ועד מועד התשלום בפועל, מהם 10,000 ₪ ביחד ולחוד עם המשכירה. בנוסף, בימ"ש מחייב את הרשת לשלם לזכיינית, שני שלישים מסכום האגרות ששולמו בתוספת ריבית והפרשי הצמדה כדין ממועד תשלום האגרות ששולמו ועד מועד התשלום בפועל ושכ"ט ב"כ בסך של 33,000 ₪ הן בגין קבלה חלקית של התביעה העיקרית והן בגין דחיית התביעה שכנגד, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה כדין ממועד מתן פסק הדין ועד מועד התשלום בפועל.

305. התביעה נגד עו"ד עובדיה נדחית, ובהתאם בימ"ש מחייב את הזכיינית לשלם לעו"ד עובדיה שכ"ט ב"כ בסך של 12,000 ₪ בתוספת ריבית והפרשי הצמדה כדין ממועד מתן פסק הדין ועד מועד התשלום בפועל.

306. התביעה נגד המשכירה מתקבלת בחלקה, כך שבימ"ש מחייב אותה לשלם לזכיינית סך של 23,500 ₪ בתוספת ריבית והפרשי הצמדה כדין מיום הגשת התובענה ועד מועד התשלום בפועל, מהם הסך של 10,000 ₪ ש"ח ביחד ולחוד עם הרשת, וכן מחייב המשכירה לשלם לזכיינית שכ"ט ב"כ הזכיינית בסך של 7,500 ₪ בתוספת ריבית והפרשי הצמדה כדין ממועד מתן פסק הדין ועד מועד התשלום בפועל.

המזכירות תשיב לגב' כתר מלוא הערבון שהפקידה.

ניתן היום, י"ב חשוון תש"פ, 10 נובמבר 2019, בהעדר הצדדים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17029-09-17 כתר ואח' נ' רשת קפה קפה ישראל בע"מ ואח'

עדלי הדר, שופט