



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 17691-12-14 יצחק י גליק בע"מ ואח' נ' אריה ש.א.ג נכסים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת שירלי רנר

יצחק י גליק בע"מ ח.פ. 510184377
באמצעות ב"כ עו"ד אברהם ביטון

תובעת
(נתבעת שכנגד)

נגד

נתבעים

1. אריה ש.א.ג נכסים בע"מ ח.פ. 512855222
2. שמואל גוטפריד ת.ז. 057083065
באמצעות ב"כ עו"ד תומר פרסלר
3. דוד ינון (יוניאן) ת.ז. 064942246
באמצעות ב"כ עו"ד אהוד ילינק

(הנתבע 3 – תובע שכנגד)

פסק דין

1

2

במרכז המחלוקת בתיק זה תשלום דמי שכירות וארנונה.

3

רקע

4

1. הנתבעים 2-1 (חברה ובעליה) שכרו ביום 1.1.00 מאת התובעת מושכר של כ-700 מ"ר (להלן –

5

המושכר) בתוך בניין מסחרי ובהתאם להסכם השכירות היה על הנתבעים 2-1 לשלם לתובעת סך

6

של \$3750 בתוספת מע"מ לכל חודש שכירות. (נספח א' לתצהיר התובעת).

7

במחצית הראשונה של שנת 2006, הפסיקו הנתבעים 2-1 לשלם דמי שכירות לתובעת וכן לתפעל את

8

העסק אותו הפעילו במקום.

9

2. בשנת 2001, הנתבע 3 שבבעלותו עסק למוצרי חשמל, שכר חלק מהמושכר מאת הנתבעים 2-1

10

תמורת \$1250 בתוספת מע"מ (נספח א' לתצהיר הנתבע 3).

11

דמי השכירות שולמו על ידו לנתבעים 2-1 עד לאוקטובר 2007.

12

החל מנובמבר 2007 החל הנתבע 3 לשלם ישירות לתובעת דמי שכירות.

13

3. בשנת 2012 מכרה התובעת את המושכר לצד ג' – חברת נופי ארזים בע"מ.



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 17691-12-14 יצחק י גליק בע"מ ואח' נ' אריה ש.א.ג נכסים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 בדצמבר 2012 הגישה התובעת תביעת פנוי כנגד הנתבע 3 וביום 30.1.13 ניתן תוקף של פסק דין
2 להסכם פשרה ולפיו יפנה הנתבע 3 את המושכר ויחזירו לידי התובעת לא יאוחר מיום 11.4.13 תוך
3 שסוכם כי ההסכם מסיים את המחלוקות אך ורק בנוגע לתביעת הפנוי ויתר טענות הצדדים שמורות
4 להם (תיק 48614-12-12, נספח ט' לתצהיר התובעת).

5 ביום 8.4.13 התקשר הנתבע 3 בהסכם עם חברת "נופי ארזים" לשכירת המושכר תמורת 20,000 ₪
6 בתוספת מע"מ לכל חודש וזאת החל מיום 10.4.13 (נספח ד' לתצהיר הנתבע 3).

7

8 כתבי הטענות

9 4. בכתב התביעה נטען כי הנתבעים 1-2 שילמו דמי שכירות עד ליום 20.2.06 ומאז הפסיקו. אמנם
10 הנתבעים 1-2 הפסיקו לתפעל את המושכר בשנת 2006 אך הותירו בו מלאי וחפצים ולכן לא הושב
11 לידי התובעת עד ליום 15.6.13.

12 עוד נטען כי ההשכרה לנתבע 3 נעשתה בניגוד להסכם ועל אף התנגדות התובעת ורק לאחר מעשה
13 ולצורך צמצום נזקים הסכימה התובעת כי הנתבע 3 ישלם לה בגין שימוש בחלקו (70 מ"ר) סך של
14 \$1350 לחודש אך הוא לא שילם באופן סדיר ועשה שימוש בכל הנכס.

15 נטען כי בשל סירובו של הנתבע 3 לפנות את הנכס, נאלצה התובעת למכרו כנכס כתפוס ונגרמה לה
16 ירידת ערך.

17 5. בכתב התביעה עתרה התובעת לחייב את הנתבעים 1-3 בתשלום דמי שכירות לתקופה שמיום
18 20.6.06 ועד ליום 15.6.14 (כך במקור – ש.ר.) בקיזוז תשלומים ששולמו ובצירוף ריבית פיגורים
19 כאמור בהסכם; הוצאות שהוצאו לשם יצוג בארנונה שלא שולמה מול העיריה; פצוי עבור ריבית
20 חריגה בגין הלוואות אותן נאלצה ליטול לאחר שדמי המכר עבור הנכס הופקדו בנאמנות ולא הועברו
21 לה בשל אי הסדרת נושא הארנונה ואישור עיריה; הפסד רווח שיכלה להפיק מכספי הנאמנות
22 והשכירות שלא שולמו; הוצאות שהוציאה בתביעת הפנוי כנגד הנתבע 3; ירידת ערך הנכס שנמכר
23 כתפוס ופצוי בגין הפרת ההסכם ואי פנוי הנכס.

24 6. במסגרת כתב התביעה המקורי עתרה התובעת גם לפסק דין הצהרתי ולפיו "החבות בכל תשלומי
25 הארנונה והמיסוי בגין השימוש בנכס מוטלים על הנתבעים ו/או מי מהם בלבד" וכן לצו עשה
26 המחייב אותם לשלם את הארנונה ולטפל בעצמם ישירות בחובות הארנונה ולהעבירם על שמם.

27 לאחר שהוגשה התביעה, ניתנה החלטת ועדת הערר בעניין הארנונה ובכתב תביעה מתוקן נטען כי
28 התובעת נאלצה לשלם את חוב הארנונה בגין התקופה שמיום 1.1.00 ועד ליום 11.4.2013 בסך כולל
29 של 5,405,597.33 ₪. התובעת עתרה לחיוב הנתבעים 1-3 בסכום זה.



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 17691-12-14 יצחק י גליק בע"מ ואח' נ' אריה ש.א.ג נכסים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 ביום 28.1.20 הודיע ב"כ התובעת כי ערעור שהגישה התובעת על החלטת ועד הערר של הארנונה
2 התקבל באופן חלקי על ידי בית משפט לעניינים מנהליים וכי התובעת חוייבה בגין ארנונה עבור
3 התקופה החל מחודש נובמבר 2006 ועד ליום 11.4.13. סכום הארנונה לתקופה זו נכון ליום
4 24.2.2015 על פי דו"ח גיול של העיריה עומד על סך 1,785,669.10 ₪.
- 5 7. **בכתב ההגנה שהוגש מטעם הנתבעים 2-1** נטען כי הנתבעת 1 עזבה את המושכר ביום 1.4.06
6 בתאום מלא עם נציג התובעת והיא שילמה את מלוא דמי השכירות והארנונה עד עזיבתה. נטען כי
7 התביעה בכל הנוגע לשנים 2006-2007 התיישנה וככל שלא שולמו דמי שכירות מ-2006 היה על
8 התובעת להקטין את הנזק ולנקוט בהליך משפטי כבר ב-2006 לפני השוכר והשכרת הנכס.
- 9 הטענה כי הנכס הושכר לנתבע 3 חרף התנגדותה של התובעת ובניגוד לחוזה אינה מתיישבת אף עם
10 הנתען בתביעת הפנוי שהוגשה על ידי התובעת ולפיה בשלב מסויים החל הנתבע 3 לשכור את הנכס
11 ישירות ממנה. יש גם לדחות כל טענה לעניין הוצאות בהליך הפנוי אותן היה מוסמך לפסוק בית
12 משפט של פנוי.
- 13 נטען כי הטענה בדבר ירידת ערך הנכס כמו גם הדרישה לפיצוי בגין הסכום שהיה בחשבון נאמנות
14 מופרכת וכך גם ראש הנזק של פיצוי בגין הפרת חוזה, בין היתר מאחר והנתבע 3 שהה בהסכמה
15 ושילם דמי שכירות.
- 16 8. **בכתב ההגנה שהוגש מטעם הנתבע 3** נטען להתיישנות בכל הנוגע לאירועים מעל 7 שנים. באשר
17 לדמי השכירות נטען כי בהסכם השכירות בין התובעת לבין הנתבעים 2-1 צויינה במפורש האפשרות
18 של שכירות משנה והתובעת ידעה על ישיבתו של הנתבע 3 במקום במשך שנים אחדות לפני עזיבת
19 הנתבעים 2-1. לאחר מכן התקשר הנתבע 3 ישירות עם התובעת תמורת \$1250 בתוספת מע"מ כולל
20 ארנונה בגין החלק אותו החזיק במושכר. נטען כי הנתבע 3 מעולם לא החזיק בכל הנכס.
- 21 נטען כי הנתבע 3 שילם לתובעת דמי שכירות עבור התקופה שמנובמבר 2007 ועד סוף אוקטובר 2011
22 (לאחר שעד נובמבר 2007 שילם לנתבעים 2-1). שיק נוסף על סך 80,410 ₪ עבור התקופה שמנובמבר
23 2011 ועד סוף ינואר 2013 לא נפרע על ידי התובעת. לטענת הנתבע 3 הוא שילם את מלוא הסכום
24 עבור חלק הנכס שהיה בשימוש ויש לראות את חלקו כמפונה החל מיום 11.4.13. עוד נטען כי לא
25 ניתן לתבוע גם דמי שכירות וגם פיצוי בגין הפרת הסכם השכירות עבור אותה תקופה.
- 26 9. אשר לארנונה נטען כי רכיב זה התיישן כולו. המועד הקובע לעניין תביעת השיפוי הוא מועד הגשת
27 כתב התביעה המתוקן והטענה בעניין זה המבוססת על הסכם השכירות התיישנה זה מכבר שכן
28 התובעת ידעה כבר בשנת 2006 על דרישת העיריה בעניין הארנונה. לפיכך לפחות לגבי התקופה
29 המסתיימת ביום 16.11.09 (7 שנים קודם להגשת כתב התביעה המתוקן), חלה התיישנות. יש גם
30 לדחות את התביעה בעניין זה מחמת שהוי וחוסר תום לב. עוד נטען כי התובעת השכירה לנתבעים
31 2-1 רק חלק מהנכס המדובר, כמחצית, על אף האמור היא עותרת לשפוי בגין מלוא הנכס.



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 17691-12-14 יצחק י גליק בע"מ ואח' נ' אריה ש.א.ג נכסים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 לטענת הנתבע 3 הוא נדרש לפנות את הנכס רק חודשיים לאחר שנמכר והנכס נמכר כפנוי. בהתאם
2 להסכם הפרשה בתביעת הפנוי אין התובעת זכאית לכל סעד נוסף הקשור בפנוי וממילא אין בסמכות
3 בית משפט זה לפסוק הוצאות בגין אותו הליך. מאחר ונחתם בין הנתבע 3 לבין רוכשת הנכס הסכם
4 שכירות, הוא הופטר מחבותו לפנותו.

5 10. **בכתב התביעה שכנגד שהגיש הנתבע 3** נטען כי בשל מצבו הרעוע של המושכר הוא השקיע בו
6 50,000 ₪ להם הוא זכאי. עוד נטען כי התובעת הפרה סיכום בין הצדדים ולפיו ככל שתזדקק לנכס
7 תתן לנתבע שהות של 12 חודשים להתארגנות. על אף האמור הודיעה לנתבע על המכירה רק
8 חודשיים לאחר שהנכס נמכר, ואף השמיצה אותו אצל הרוכש, השמצה שבעטיה נאלץ לשכור את
9 הנכס כולו ולהפקיד ערבות בנקאית בסכום מופרז. בעניין זה נגרם לנתבע לטענתו נזק בסך של
10 150,000 ₪.

11 **בכתב ההגנה לתביעה שכנגד** נטען כי לא ברור מתי ערך הנתבע 3 שיפוצים, ובאילו שיפוצים מדובר.
12 ככל שמדובר בתחזוקה קבועה עליו לשאת בעלות וככל שמדובר בשיפוצים אלו נעשו ללא רשות. עוד
13 נטען כי לא ברור כיצד אי ההודעה על המכירה מצמיחה לנתבע סעד כספי ובכל הנוגע לשם הרע נטען
14 כי עליו להלין על עצמו.

15

16 התצהירים

17 11. מטעם התובעת הוגשו תצהיריהם של מר גדליה שפירא מנהל התובעת, ושל מר מנחם לוי, שהיה
18 בעת הרלוונטית עובד התובעת. כן זומן לעדות מר משה ינון, אחיו של הנתבע 3. התובעת גם הגישה
19 חוות דעת של שמאי המקרקעין אריק לב בכל הנוגע לשווי הנכס במועד מכירתו לחברת "נופי
20 ארזים".

21 מטעם הנתבעים 1-2 הוגש תצהירו של הנתבע 2, בעל מניות ומנהלה של הנתבעת 1.

22 מטעם הנתבע 3 הוגש תצהירו של הנתבע 3. (הוגש תצהיר נוסף של אבי הכט, אך לאחר שלא התייצב
23 לחקירה על תצהירו, נמשך התצהיר).

24 כל המצהירים נחקרו על תצהיריהם.

25

26 הטענות בסיכומים

27 12. **לטענת ב"כ התובעת בסיכומים** אין מחלוקת כי בשנות ה-2000 הנתבע 3 החל לשכור בשכירות
28 משנה מהנתבעים 1-2 את חלקו בנכס ולמעשה בשנת 2007 ללא הודעה מראש וללא קבלת הסכמת



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 17691-12-14 יצחק י גליק בע"מ ואח' נ' אריה ש.א.ג נכסים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 התובעת פינו הנתבעים 1-2 חלק מהחפצים שלהם מהמושכר, הותירו שם חפצים רבים עד היום
- 2 ומאותו מועד ואילך החל להשתמש בכל המושכר, קרי כ-500 מטר הנתבע 3 לצורך עיסוקו.
- 3 גרסת התובעת לגבי השימוש שנעשה במושכר על ידי הנתבע 3 עולה מעדותו של העובד מנחם לוי
- 4 וטענת הנתבע 3 בדבר קיומו של מחסן נוסף בו הוא עושה שימוש כלל לא הוכחה.
- 5 נטען כי מאחר והנתבעים לא חלקו על השימוש שעשו בנכס מדובר בהודאה והדחה לעניין תשלום
- 6 דמי שכירות והארנונה והנטל עליהם. אין מחלוקת כי התובעת לא עשתה שימוש בנכס, הנתבע 2
- 7 מעולם לא טען כי החזיר את החזקה, ואף לאחר העזיבה הנטענת הוסיף לגבות דמי שכירות, ואילו
- 8 הנתבע 3 שעשה שימוש בנכס עד למכירתו טוען כי הנתבעים 1-2 הותירו חפצים בנכס אך אין זה
- 9 מעניינה של התובעת האם הנתבעים 1-2 ו/או נתבע 3 ישלמו את דמי השכירות. מעדותו של הנתבע
- 10 3 עולה כי עשה שימוש יומיומי בכל נכס, ואף עשה שימוש בחצר. עוד נטען כי לאור גובה דמי
- 11 הארנונה והתשלום החודשי לו טוען הנתבע 3 אין זה סביר כי התשלום כלל ארנונה.
- 12 13. לטענת ב"כ התובעת הנתבעים נמנעו מלהעיד עדים ולהביא ראיות והימנעות זו צריכה לפעול
- 13 לחובתם. כך לגבי טענת הנתבע 2 כי שילם ארנונה שאף אינה מתיישבת עם תביעת העיריה. גם
- 14 הנתבע 3 נמנע מלזמן עדים, בין עדותו לבין תצהירו התגלו גם סתירות רבות. שני הנתבעים סירבו
- 15 לענות על שאלות ויש איפוא לאמץ את גירסת התובעת.
- 16 נטען כי הליך הבוררות שהתקיים בין התובעת לנתבעים עוצר את מרוץ ההתיישנות לפרק הזמן
- 17 שנוהל.
- 18 14. **אשר לתביעה שכנגד** נטען כי מעדותו של הנתבע 3 ולפיה מעולם לא נגרמו לו נזקים ומעולם לא
- 19 ביצע שיפוצים במושכר עולה כי אין בסיס ומעולם לא היה בסיס לתביעה שכנגד.
- 20 15. **ב"כ הנתבעים 1-2 טען בסיכומים** כי על אף שהתובעת עותרת לדמי שכירות מאת הנתבעים 2-
- 21 1 עד שנת 2013, במקומות שונים לרבות בסיכומים נטען כי מי שהחזיק במושכר כולו החל משנת
- 22 2007 הוא הנתבע 3 ולא ניתן באותו הליך להעלות טענות סותרות.
- 23 מאחר והנתבעים 1-2 העלו טענת התיישנות הרלוונטית לכל חוב שהוא לפני דצמבר 2007, מרכיב
- 24 חוב השכירות התיישן. נטען כי התובעת כלל לא התייחסה לטענת ההתיישנות בכתבי הטענות
- 25 ובסיכומים, ולמען הזהירות באשר להליך הבוררות נטען כי הטענה כאמור לא נטענה ולא הובאו
- 26 לגביה כל ראיות במסגרת ההליך.
- 27 16. לגופו נטען כי גרסת הנתבע 2 כי עזיבת המושכר בסוף מרץ 2006 נעשתה בהסכמתו של עזריאל
- 28 גליק המנוח נתמכת בכך שהתובעת לא המציאה כל חשבוניות לאחר מרץ 2006. התובעת גם נמנעה
- 29 מלהביא לעדות אנשים אחרים שטיפלו במושכר מטעם התובעת לאחר מרץ 2006. מכתב התביעה
- 30 ומהראיות עולה כי בסמוך לאחר מרץ 2006 היתה התובעת מודעת לכך שהנתבעת 1 הפסיקה לשלם



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 17691-12-14 יצחק י גליק בע"מ ואח' נ' אריה ש.א.ג נכסים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 דמי שכירות ואינה נמצאת עוד במקום. בנסיבות אלו השכל הישר מחייב שהתובעת היתה מגישה
- 2 תביעת פנוי ומאחר ולא הוגשה יש לקבל את גירסת הנתבע 2 כי הפנוי היה בהסכמת התובעת.
- 3 אשר לטענה כי התובעת הותירה חפצים בנכס, נטען כי לא הובאה כל עדות לכך מעבר לזו של הנתבע
- 4 3 שהוא בעל אינטרס אך גם הוא עצמו אמר שלא היו שם חפצים בעלי ערך. מכל מקום אין זה סביר
- 5 להניח כי הנתבעת הותירה כמויות של ציוד כנטען על ידי התובעת וניתן היה לקחת קבלן ולפנותו.
- 6 17. אשר לארנונה נטען כי גם כאן מעלה התובעת גרסאות שונות ובתצהיר מטעמה מודה כי עד שנת
- 7 2000 שילם הנתבע 2 את מלוא חוב הארנונה. מפסק הדין שניתן בערעור המנהלי עולה כי נקבע
- 8 שהתובעת אינה צריכה לשלם דבר קודם לנובמבר 2006. מאחר והנתבעת 1 עזבה את הנכס במרץ
- 9 2006 דין התביעה בעניינה גם לעניין זה להדחות. עוד נטען כי אפילו לא היה כך נקבע על ידי בית
- 10 המשפט המחוזי היה מקום לדחות את התביעה לתשלום הארנונה בשל התיישנות שכן המועד
- 11 הקובע הוא מועד הגשת כתב התביעה המתוקן, ומפסק הדין עולה כי התובעת ידעה כבר בנובמבר
- 12 2006 כי חוב הארנונה אינו משולם.
- 13 18. לטענת ב"כ הנתבעים 1-2 לאור נטל הקטנת הנזק אין לאפשר לבעל נכס היודע כי שוכר אינו
- 14 נמצא במקום ואינו משלם דמי שכירות לישון על זכויותיו ולהגיש תביעה לאחר 10 שנים, בפרט
- 15 שהסכם השכירות המקורי היה לשנה.
- 16 נטען כי התביעה בגין ירידת ערך לא נטענה כמו שצריך ובכל מקרה החוות דעת השמאית מטעם
- 17 התובעת תמכה דווקא בטענת הנתבעים. אשר ליתר ראשי הנזק למרות שכלל אינם רלוונטיים
- 18 לנתבעים 1-2 הופנו כלפיה הגם שהיה מקום לדחותם.
- 19 19. לטענת ב"כ הנתבע 3 בסיכומים נטל הראיה על התובעת, החובה להביא עדים חלה עליה והיא
- 20 כשלה בחובתה זו. החברה התובעת החליפה בעלויות בסוף 2012 תחילת 2013, לפיכך הבעלים
- 21 הנוכחיים לא היו בתמונה בעת הרלוונטית והם נמנעו מלהביא לעדות את מי שהיו נוכחים בזמן
- 22 אמת בעת הרלוונטית.
- 23 מדובר בחברה שלא גילתה עניין רב בנכס שבבעלותה, זאת מאחר ועל פי תכנית המתאר החלה על
- 24 האזור הנכס מיועד להריסה, והיא הותירה אותו מוזנח. על אף שידעה על קיומו של הנתבע 3 בנכס
- 25 החל מ-2006, כעולה מהחשבוניות שהוציאה לו ומעדותו של נחום לוי, עד אוגוסט 2012 היא לא
- 26 פנתה אליו ואמרה לו לעזוב את הנכס או לשלם דמי שכירות גבוהים יותר או לשלם ארנונה. רק
- 27 באוגוסט 2012 פונים לנתבע 3 לראשונה בעניין השכירות על אף שלגרסתו הגיע לסיכום עם התובעת
- 28 על שכירת המקום באותם התנאים כמו עד עזיבת הנתבעת 1 – 1250\$ פלוס מע"מ כששכום זה כולל
- 29 ארנונה.
- 30 20. נטען כי הנכס בו החזיק הנתבע 3 לא הוגדר על ידי התובעת והיא לא הציגה שום ראיה מהו
- 31 הנכס. ניתן לראות בהסכם השכירות עם החברה שרכשה את הנכס מאת התובעת כי מדובר בשטח



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 17691-12-14 יצחק י גליק בע"מ ואח' נ' אריה ש.א.ג נכסים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 קטן בהרבה מזה הנטען, כי קיימת בו הפרדה ברורה בין השטח שהחזיק הנתבע 3 לבין השטח
2 שהחזיקו הנתבעים 1-2 בעבר, וכי לא ניתן היה לעשות שימוש במרבית השטח בו לא החזיק הנתבע
3, כפי שטענה גם התובעת בהשגה שהגישה לעירייה. בנוסף, באותה הכתובת יש מחזיקים נוספים
4 שכלל לא קשורים לנתבע 3 ולא ברור עבור מה חיוב הארנונה. נטען כי לכל היותר השטח הרלוונטי
5 הינו של 405 מ"ר.

6 לטענת ב"כ הנתבע 3 הוא לא עשה שימוש קבוע במחסן, ועדותו ועדות אחיו לגבי מחסן נוסף שיש
7 להם במקום אחר לא נסתרה. ככל שהתגלו סתירות בעדויות מדובר בעניינים שוליים. נטען כי לא
8 ניתן לתבוע דמי שכירות בהיעדר הסכם שכירות, לא נתבעו דמי שימוש ראויים ואף לא הוכח
9 שעורם. גם אם הנתבע 3 השתמש בחלק כזה או אחר ברור שהתובעת ידעה על כך והסכימה לכל
10 הפחות בשתיקה ומושתקת מלהתכחש לכך היום.

11 21. ב"כ הנתבע 3 הצטרף לטענות הנתבעים 1-2 בכל הנוגע להתיישנות וטען כי הנתבע 3 מעולם לא
12 היה חלק מדין תורה שהתנהל. התובעת היתה מודעת לדרישה בעניין הארנונה כבר בשנת 2006,
13 הטענה לשיפוי היא טענה חוזית והיה מקום להעלותה בתקופת ה-7 שנים מיום שנודע על כך לתובעת
14 לראשונה. העילה הכספית שהוספה בשנת 2016 היא שונה מזו שבכתב התביעה המקורי והתיישנה.
15 בנוסף, לא הובא כל פירוט של הארנונה וכלל לא הוכח שהתובעת שילמה.

16 22. באשר לתביעה שכנגד נטען כי לא ניתן היה לבטל את הרשות מכללא מהיום למחר, מדובר
17 בהפרה של ההסכם ועל התובעת לפצות את הנתבע 3. על התובעת לפצות בנוסף את הנתבע 3 על נזק
18 שגרמה בשל השמצתו בפני הרוכש החדש ועל עבודות התחזוקה שביצע במשך השנים ואשר חלות
19 על המשכיר.

20

21 **דין**

22 **דמי שכירות**

23 **הנתבעים 1-2**

24 23. בתצהירו מציין מנהל התובעת גדליה שפירא כי הנתבעים 1-2 שילמו דמי שכירות עד ליום
25 20.2.06. עוד נאמר בתצהיר כי גם אם העבירו הנתבעים 1-2 את פעילותם למקום אחר הם לא פינו
26 ציוד שלהם מהנכס ובפועל המשיכו להשתמש בנכס כמחסן שלהם (ס' 5-6 לתצהיר).

27 הנתבע 2 מציין בתצהירו כי בפועל עזבה הנתבעת 1 את המושכר ביום 1.4.2006 לאחר שרכשה נכס
28 חילופי וזאת בתיאום מלא עם נציג התובעת דאז, מר עזריאל גליק ז"ל שאף היה עימו בקשר לאורך
29 כל תקופת ההתקשרות. על פי התצהיר שילמה הנתבעת 1 את מלוא דמי השכירות עד למועד העזיבה
30 (ס' 3 ; ס' 18). הטענה כי במקום נשארו חלק מהמיטלטלין של הנתבעת 1 הוכחשה (ס' 8 לתצהיר)



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 17691-12-14 יצחק י גליק בע"מ ואח' נ' אריה ש.א.ג נכסים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

ומכל מקום, כך על פי התצהיר, הנתבעת 1 מעולם לא קיבלה כל פנייה לסלק את המיטלטלין ו/או חפצים מהמושכר (ס' 9).

דיון והכרעה

24. סעיף 19 לחוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971 קובע כי "לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני זמן סביר מראש".

מנהל התובעת אישר בחקירתו כי אינו מכיר הסכם שכירות עם הנתבעת 1 מעבר לזה שנעשה ביום 1.1.00 ואשר צורף כנספח א' לתצהירו (ר' עמ' 8, ש' 34-35). בהתאם להסכם שכירות זה תקופת השכירות נקבעה לשנה אחת עד ליום 31.12.00 וניתנה אופציה לשוכר להארכת תקופת השכירות לשלוש שנים נוספות (ס' 5-6 להסכם השכירות).

בנסיבות אלו כפופה התמשכות השכירות מעבר לתקופות האמורות להוראת סעיף 19 לחוק השכירות והשאילה ולפיה ניתן לסיים את השכירות בהודעה זמן סביר מראש. מאחר ועל פי הסכם השכירות משנת 2000 השתלמו דמי השכירות 3 חודשים מראש (ר' ס' 7 להסכם השכירות), נראה כי בנסיבות, ובהיעדר אינדיקציה אחרת, זמן סביר הוא הודעה של 3 חודשים מראש.

25. גרסת הנתבע 2 היא כאמור כי הנכס פונה בהסכמת התובעת ביום 1.4.2006. נספח ג' לתצהירו של הנתבע 2 הוא מכתב שנשלח אליו ביום 19.7.06 על ידי עו"ד משה פוגל מטעם התובעת ובו נאמר בין היתר כי הפסיק לשלם את דמי השכירות, השכיר את הנכס לאחרים ועושה ככל העולה על רוחו.

מדובר במכתב שנשלח זמן רב לפני פטירתו של עזריאל גליק ז"ל (ר' עדותו של מנהל התובעת, בעמ' 17, ש' 32) ואינו מתיישב עם גרסת הנתבעת בדבר פנוי מוסכם ביום 1.4.2006. זאת הגם שמנהל התובעת שהעיד מטעמה העיד כי נכנס לתפקידו בשנת 2012 וכי האמור בתצהירו בכל הנוגע לתקופה קודמת לכך מבוסס על שיחות עם אנשים ועיון במסמכים (ר' עמ' 8, ש' 4-6). עם זאת, לכל היותר היוותה העזיבה שלא על דעת התובעת הפרה של החובה ליתן הודעה זמן סביר מראש. מדובר בהפרה עליה נודע לתובעת כבר עם הפסקת תשלומי השכירות. כעולה מכרססת הנהלת החשבונות של התובעת (נספח א' לתצהיר הנתבע 2), דמי השכירות האחרונים שולמו ביום 20.2.06. התובעת כאמור שלחה מכתב התראה ביום 19.7.06. בנסיבות אלו, היה על התובעת לפעול להקטנת הנזק תוך זמן קצר לאחר שהפסיקה התובעת עם תשלום דמי השכירות ולתובעת נודע על כך, ביולי 2006. (לנטל הקטנת הנזק ר' ס' 14 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970).



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 17691-12-14 יצחק י גליק בע"מ ואח' נ' אריה ש.א.ג נכסים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

26. בכתב התביעה עתרה התובעת לתשלום דמי שכירות החל מיום 20.6.06 (ר' ס' 27 לכתב התביעה המתוקן). התביעה הוגשה ביום 8.12.14 והנתבעים העלו בכתב ההגנה טענת התיישנות בכל הנוגע לשנים 2006-2007. לא הוגש כתב תשובה, והטענה שהועלתה בסיכומי התובעת כי התנהל הליך בורות בין הצדדים שיש בו כדי לעכב את מרוץ ההתיישנות, הועלתה לראשונה בסיכומים בלא שנתמכה בכל ראיה מצד התובעת בכל הנוגע למשך התקופה ומהות הסכסוך (בס' 19 לכתב התביעה אך נזכרת עובדת התנהלותו של הליך בבית הדין הרבני, "כדי לתת תמונה מלאה", ללא כל פירוט).
- בנסיבות אלו דין טענת ההתיישנות להתקבל בכל הנוגע לחוב דמי שכירות ככל שקיים, בנוגע לתקופת השכירות.
27. אין מחלוקת כי דמי השכירות בסך \$1250 בתוספת מע"מ שולמו על ידי הנתבע 3 לנתבעים 1-2 גם לאחר עזיבתם של הנתבעים 1-2 את המושכר וזאת עד אוקטובר 2007 כולל (ר' ס' 22-23 לתצהירו של הנתבע 2). גרסת הנתבע 2 כי כך עשה לבקשת עזריאל גליק ז"ל מאחר ולא היה קשר ישיר בין התובעת לבין הנתבע 3, נתמכת גם בתצהיר התובעת בתביעה לפניו מושכר שהוגשה כנגד הנתבע 3 (ר' ס' 3 לתצהיר, נספח ז' לכתב התביעה).
- לגירסת התובעת בתצהירה הכספים האמורים לא הועברו אליה (ר' ס' 9 לתצהיר). הנתבע 2 בחקירתו כשנשאל על כך השיב כי כן העביר את הכספים האמורים לתובעת (ר' עמ' 43, ש' 6-17).
- כך או אחרת, גם העילה לקבלת הכספים האמורים התגבשה עם גבייתם, עד אוקטובר 2007. התביעה הוגשה בדצמבר 2014, והועלתה טענת התיישנות, אשר לא נסתרה. לפיכך, דין טענת ההתיישנות להתקבל גם בכל הנוגע לכספים אלו.
28. אשר לטענה ולפיה מחוייבת הנתבעת 1 בתשלום דמי שכירות עד למכירת הנכס בשנת 2013 מאחר ולא פינתה את המושכר מחפצים.
- גירסת הנתבעת 1 כי עזבה את המושכר ביום 1.4.2006 נתמכת בהסכם מכר שצורף לתצהירו של הנתבע 2 ממנו עולה כי רכשה נכס אחר אשר את החזקה בו עתידה היתה לקבל ביום 1.2.2006. גם מנהל התובעת אישר בעדותו כי הנתבעת 1 העבירה את פעילותה למקום אחר לכל המאוחר בשנת 2007 ולא שלל כי עשתה זאת כבר בשנת 2006 (ר' עמ' 16, ש' 2-17).
- התובעת טענה הן בכתב התביעה והן במסגרת הסיכומים כי מי שהחזיק את כל המושכר החל משנת 2007 הוא הנתבע 3 (ר' גם עדותו של מנהל התובעת בעמ' 17, ש' 36, - עמ' 18, ש' 3). טענות אלו אינן מתיישבות עם האמור בסעיף 6 לתצהירו של מנהל התובעת כי הנתבעים 1-2 לא פינו את הציוד שלהם מהנכס ששכרו ובפועל המשיכו להשתמש בנכס כמחסן.
- מנהל התובעת אישר בעדותו כי למעשה קודם לשנת 2012 אין לו ידיעה אישית על המתרחש בנכס. אמנם העיד כי בשנת 2012 כשהגיע לראשונה לנכס ראה בו בנוסף לציוד חשמלי השייך לנתבע 3 גם



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 17691-12-14 יצחק י גליק בע"מ ואח' נ' אריה ש.א.ג נכסים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 ציוד של גבס השייך לנתבעת (ר' עמ' 9, ש' 22). עם זאת, כלל לא ברור היקף הציוד שהושאר במקום,
2 וצודק ב"כ הנתבעת בטענתו כי אין זה סביר שהנתבעת הותירה זמן כה רב לאחר עזיבתה את המקום
3 ציוד בהיקף נרחב. כעולה מעדותו של הנתבע 3, לאחר ששכר את השטח מאת רוכשת הנכס, הוא
4 פינה את החפצים שנותרו במקום לאחר שהנתבעים 1-2 לא היו מעוניינים בהם (ר' ס' 29 לתצהיר).
5 מכל מקום ועיקר. על התובעת, אשר מודעת להותרת הציוד כבר ביולי 2006 כעולה ממכתבו של
6 עו"ד פוגל, הנטל להקטין את הנזק הנטען. מאחר והיה עליה הנטל לנסות ולהשכיר את המושכר
7 כבר ביולי 2006, נראה כי במסגרת זמן זו, ולכל היותר תוך חודש-חודשיים נוספים היה עליה לפנות
8 את המושכר ולהשכירו לאחר (ר' ס' 14 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970).
9 לכל הפחות לדרוש את פנוי הציוד שנותר לטענתה. אין היא יכולה לעתור בסוף שנת 2014 לדמי
10 שכירות עבור תקופה בה ישנה על זכויותיה. למעלה מן הנדרש יצויין כי מאחר ותקופת השכירות
11 נגמרה, אין המדובר בדמי שכירות אלא בדמי שימוש ראויים וכאמור כלל לא הוכח היקף השימוש
12 בנכס, ובהתאמה גם לא שוויו של שימוש זה.

13

14 הנתבע 3

15 29. על פי תצהיר מנהל התובעת הנכס הושכר בשכירות משנה על ידי הנתבעים 1-2 לנתבע 3 בניגוד
16 מפורש להסכם השכירות (ר' ס' 7-8 לתצהיר). רק לאחר מעשה ועל מנת לצמצם את נזקיה ולפנים
17 משורת הדין ועל דרך הפשרה הסכימה התובעת כי הנתבע 3 ישלם בגין השימוש בחלק בו הוא מצהיר
18 שהוא משתמש, 70 מ"ר, סך של \$1350 מדי חודש. ואולם הנתבע 3 גם לא שילם את דמי השכירות
19 באופן סדיר ובדיעבד התברר כי עשה שימוש בכל הנכס (ס' 12 לתצהיר).

20 בתצהירו של מנחם לוי מטעם התובעת צויין כי במהלך השנים 2008-2012 היה נשלח מדי פעם לקבל
21 את דמי השכירות מ"מרגלית חשמל" (שם חנותו של הנתבע 3). על פי התצהיר זכור לו בבירור כי
22 הם השתמשו בתקופה הרלוונטית במבנה מאחורי החנות (ס' 3-4 לתצהיר).

23 30. על פי תצהירו של הנתבע 3 הוא חתם ביום 4.2.01 על הסכם שכירות משנה עם "עולם הגבס",
24 חברה בשליטתו של הנתבע 2 אשר החזיקה במושכר מכח הסכם עם התובעת והיתה רשאית בהתאם
25 להסכם להשכיר בשכירות משנה. בהתאם להסכם התחייב לשלם דמי שכירות חודשיים בסך של
26 \$1250 בתוספת מע"מ כאשר דמי השכירות כוללים ארנונה. הסכם השכירות הוארך מדי פעם
27 בעלפה, ובמושכר היתה הפרדה בינו לבין "עולם הגבס" (ס' 5-11). עד אוקטובר 2007 המשיך לשלם
28 דמי שכירות לידי הנתבע 2, תשלום שנמשך זמן מה לאחר שעזב את הנכס והפסיק את השימוש בו
29 (ס' 16). לדבריו התובעת ידעה על ישיבתו במושכר שנים אחדות לפני עזיבת הנתבעת 1 ומעולם לא
30 הביעה התנגדותה לכך (ס' 19).



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 17691-12-14 יצחק י גליק בע"מ ואח' נ' אריה ש.א.ג נכסים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 לאחר שבאוקטובר 2007 או בסמוך הוברר לו כי הנתבעים 2-1 כבר אינם שוכרים את הנכס, הוא
2 פנה אל התובעת עם מנת להסדיר את השכירות ישירות מולה. תחילה מול עזריאל גליק ז"ל ולאחר
3 פטירתו עם אחיו מר נחום גליק. תקופה ארוכה לא הושגה הבנה על המשך הישיבה במושכר ועל
4 תנאי השכירות אך בסופו של דבר הושגה הבנה בעלפה שתנאי השכירות שהיו עם הנתבעים 2-1
5 ימשכו. הוא החל לשלם תשלומים שונים במזומן שנועדו לכסוי דמי השכירות בגין החודשים שעברו
6 וכיסוי דמי השכירות השוטפים וקיבל מדי פעם מאת נחום חשבוניות. רק השיק האחרון על סך
7 80,410 ₪ שנועד לכיסוי החודשים נובמבר 2011 ועד סוף ינואר 2013 ונשא תאריך עתידי של 7.2.12
8 לא נפדה, ולא הונפקה עבורו חשבונית.

9 31. עוד נאמר בתצהיר כי השטח בו השתמש ושעברו סוכם על דמי השכירות עם נחום לא היה שונה
10 מהותית מזה בו עשה שימוש עת שהו הנתבעים 2-1 במקום וכי נחום היה לא פעם במושכר וראה
11 את השימוש המוגבל בו הוא עשה בשטח (ס' 28 לתצהיר). לדברי הנתבע 3 בשטח שהושכר בשעתו
12 לנתבעים 2-1 נותרו ציוד וסחורה רבים של נתבעים אלו, גם דיירים סמוכים עשה בו שימוש וכאשר
13 התקשר בהסכם שכירות עם רוכשת הנכס פינה ממנו 6 מכולות אשפה. קודם לפני פנה לנתבע 2
14 לקחת דברים השייכים לו אך הוא סירב. פיזור כה גדול של סחורה וזבל מנעו כל אפשרות להשתמש
15 בשטח (ס' 29 לתצהיר). עוד נאמר בתצהיר כי יתכן שכאשר הגיעה סחורה לחנות היא אוחסנה זמנית
16 מחוץ לשטח בו עשה שימוש באופן שוטף (ס' 30).

17

18 **דיון והכרעה**

19 32. לאור סעיף 18 להסכם השכירות בין הנתבעים 2-1 לבין התובעת, אשר מאפשר בתנאים
20 מסויימים שכירות משנה, לא ברור האם ההשכרה לנתבע 3 הייתה אכן בניגוד להסכם השכירות.
21 מכל מקום אין מחלוקת כי בשלב מסויים נערכה התקשרות ישירה בין התובעת לבין הנתבע 3 לפיה
22 ישלם הנתבע 3 דמי שכירות עבור החלק בו הוא עשה שימוש במושכר. זאת עולה לא רק מתצהיר
23 התובעת אלא גם מהחשבוניות שהנפיקה לנתבע 3 ואשר צורפו לתצהירו (נספח ג'). כעולה
24 מהחשבוניות ומתצהיר הנתבע 3 הוא שילם ישירות לתובעת דמי שכירות החל מחודש נובמבר 2007.
25 חשבוניות עבור תשלומים אלו הונפקו עד לחודש אוקטובר 2011, כולל.

26 שיק אחרון שהעביר הנתבע 3 לתובעת על סך 80,410 ₪ לא נפדה על ידי התובעת לאחר שבין הצדדים
27 התגלתה מחלוקת בכל הנוגע להמשך שהייתו של הנתבע 3 במושכר. מדובר בתשלום עבור החודשים
28 נובמבר 2011 ועד ינואר 2013. (בהמשך, לאחר פינוי הנכס, פתחה התובעת בהליכי הוצל"פ לגבייתו
29 והצדדים הגיעו להסכמה ולפיה יופקד הסכום בנאמנות אצל ב"כ הנתבע 3. ר' ס' 56 לתצהיר מנהל
30 התובעת, עמ' 14, ש' 9-16; נספח ה' לכתב התביעה). לא הועברו תשלומים נוספים מאת הנתבע 3



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 17691-12-14 יצחק י גליק בע"מ ואח' נ' אריה ש.א.ג נכסים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 לתובעת עד להתקשרות בין הנתבע 3 לבין רוכשת הנכס "נופי ארזים" שהחלה ביום 10.4.13 (ר' גם
2 עדותו של הנתבע 3 בעניין זה בעמ' 55, ש' 5-9).

3 33. אשר לתקופה שעד נובמבר 2007. כפי שפורט לעיל, גרסתו של הנתבע 3 ולפיה שילם במהלך
4 התקופה שעד נובמבר 2007 דמי שכירות לידי הנתבע 2, נתמכת בתצהירו ובעדותו של הנתבע 2
5 כאשר לדברי האחרון עזריאל גליק ז"ל ביקש ממנו במהלך התקופה האמורה לגבות את דמי
6 השכירות מאת הנתבע 3 מאחר ולא היה קשר ישיר בין התובעת לבין הנתבע 3. כאמור כך גם עולה
7 מתצהיר התובעת בתביעה לפנוי מושכר שהוגשה כנגד הנתבע 3 (ר' ס' 3 לתצהיר, נספח ז' לכתב
8 התביעה).

9 אמנם התובעת טוענת כי הכסף לא הועבר אליה ואולם מעבר לכך שהכספים שולמו על ידי הנתבע
10 3, לגבי תקופה זו שעד נובמבר 2007 גם עומדת לנתבע 3 טענת התיישנות בכל הנוגע לחוב דמי
11 השכירות. הטענה הועלתה בכתב ההגנה, לא הוגש כתב תשובה וטענת ההתיישנות לא נסתרה. יצויין
12 כי אין טענה כי הנתבע 3 היה חלק מהליך בורות שהתנהל.

13 34. אשר לטענת התובעת כי הנתבע 3 עשה שימוש בכל המושכר ובשל כך היא זכאית לתשלום דמי
14 שכירות/שווי שימוש עבור מלוא המושכר.

15 בעלי התובעת התחלפו בשנת 2012. באשר לתקופה שקדמה לכך גירסתה ולפיה עשה הנתבע 3
16 שימוש בחלק גדול יותר של המושכר מזה שהושכר לו נסמכת על עדותו של מנחם לוי שהיה עובד
17 של התובעת בעת הרלוונטית וגבה עבורה את דמי השכירות מאת הנתבע 3.

18 על פי תצהירו של מנחם לוי במהלך השנים 2008-2012 כשהיה מגיע למקום כדי לגבות את דמי
19 השכירות הוא זוכר בבירור כי "מרגלית חשמל" השתמשו במבנה שמאחורי החנות והוא היה רואה
20 את המבנה עמוס בכבלי חשמל וציוד חשמל. כמו כן מפעם לפעם היה רואה ספקים פורקים
21 ומספקים סחורה ישירות אל המבנה בבניין החנות.

22 בעדותו ציין כי בתחילה היה נשלח לגבות את דמי השכירות על ידי עזריאל גליק ז"ל ובהמשך על
23 ידי גורמים אחרים בחברה. לדבריו כשהגיע התעניין במחסן שמאחורי החנות והיה הולך לראות מה
24 נשמע שם ויתכן שבמחסן היה גם זבל אך היו בנוסף מוצרי חשמל גדולים, קרטונים, כבלים (עמ'
25 21, ש' 31 – עמ' 22, ש' 5).

26 גרסתו של הנתבע 3 היא אחרת. לדבריו ככל שנעשה שימוש בשטח שהוא מחוץ לחנות עצמה, מדובר
27 היה בשימוש זמני בלבד, עד למכירתו באותו היום או אחסונו במחסן רשת שהיה על המדרכה מחוץ
28 למתחם או העברתו למחסן אחר שהיה לנתבע 3 במקום אחר. תמונות המראות אחרת צולמו באירוע
29 נקודתי שבו היתה דליפת מים. (ר' ס' 30-31 לתצהיר; עדותו בעמ' 47, ש' 34 – עמ' 48, ש' 15)



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 17691-12-14 יצחק י גליק בע"מ ואח' נ' אריה ש.א.ג נכסים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

35. בכל הנוגע לתקופה שעד 2012, לא נדרשת הכרעה בין הגרסאות האמורות. אין מחלוקת כי לא נעשתה כל פנייה לנתבע 3 להפסיק שימוש ככל שעשה במתחם מעבר לתחום החנות. זאת, על אף שהתובעת היתה מודעת לשימוש הנטען על ידה (באמצעות מנחם לוי) או לכל הפחות היתה צריכה להיות מודעת לשימוש כאמור. יש איפוא לראות בהתנהלותה שעד 2012 הסכמה בשתיקה לשימוש כאמור, ככל שנעשה, בלא דרישה לדמי שכירות נוספים.
36. אשר לתקופה שמשנת 2012. מנהל התובעת מציין בתצהירו כי כשהגיע בתחילת שנת 2012 לבקר בנכס יחד עם הבעלים ושוכרים פוטנציאליים עלה כי הנתבע 3 עושה שימוש בכל הנכס. (ס' 13). לתצהיר צורפו תמונות שצילם מעת הביקור. מנהל התובעת העיד כי הוא ביקש מהנתבע 3 את הסכם השכירות בנוגע לנכס ומשלא היה בידיו להראותו ביקש ממנו לפנות את המושכר לרבות הציוד (עמ' 8, ש' 28-32). לדבריו הנתבע 3 אמר לו אז כי כל המקום שייך לו וחלק מהסחורה שייכת ל"עולם הגבס". (באותן נסיבות הנתבע 3 התקשר לנחום כדי לשאול אם הפונים אליו הם מורשים מטעם החברה והוא אישר לו שכן, שהחברה נמכרה (עמ' 9, ש' 21 – עמ' 10, ש' 2)).
- במהלך תקופה זו גם נמנעה כאמור התובעת מלהפקיד את השיק שהעביר לה הנתבע (רטרואקטיבית לנובמבר 2011 ועד סוף ינואר 2013).
- עדותיו של הנתבע 3 בכל הנוגע להסכמות שנתגבשו אל מול התובעת הייתה לא אחידה ונראה כי עירב בעדותו בין התקופה בה פעל מול נחום גליק לבין זו בה פעל ב-2012 אל מול בעליה החדשים של התובעת (עמ' 53-55). עם זאת, גם הוא העיד כי בשנת 2012 התבקש על ידי נציגיה העכשוויים של התובעת לפנות מייד את הנכס וכי התובעת ביקשה דמי שכירות גבוהים יותר (ר' עמ' 53, ש' 25-27; עמ' 58, ש' 8-11; ש' 24-25).
- הגם שמנהל התובעת אישר בעדותו כי פניות בכתב לנתבע 3 לפני הנכס הן רק מאוגוסט 2012 (ר' עמ' 11, ש' 24-36; נספח ג' לתביעה לפני מושכר שצורפה לכתב התביעה) אם כי לדבריו ישב מספר פעמים עם הנתבע 3 שהבטיח לו לפנות את הנכס בתוך 3 חודשים. (ר' עמ' 11, ש' 32) לא ניתן לראות בהתנהלות התובעת במהלך תקופה זה הסכמה להמשך השימוש של הנתבע 3 בנכס בתנאים בהם שהה עד לאותו מועד, ודאי לא בשטח העולה על זה בגינו שילם דמי שכירות עד אותה תקופה.
37. לטענת הנתבע 3 הוא סיכם עם נחום גליק כי תינתן לו התראה של שנה מראש בכל הנוגע לפני המושכר. כפי שיפורט בסעיף 49 להלן במסגרת התביעה שכנגד אין בידי לקבל גירסא זו בדבר הסכמה שנתגבשה.
- לפיכך חל בנסיבות סעיף 19 לחוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971 ממנו עולה כי על המשכיר ליתן הודעה זמן סביר מראש. בנסיבות המקרה הנוכחי ובהיעדר אינדיקציה אחרת נראה כי פרק זמן של שלושה חודשים הינו פרק זמן סביר. מאחר ולא ברור באיזה מועד בדיוק בתחילת שנת 2012 הגיע מנהל התובעת למקום, אני קובעת כי פרק הזמן הסביר הוא עד ליום 7.5.12. מועד זה הוא שלושה



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 17691-12-14 יצחק י גליק בע"מ ואח' נ' אריה ש.א.ג נכסים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 חודשים לאחר המועד הרשום על השיק שנתן הנתבע 3 לתובעת ואשר לא הופקד על ידה. יש להניח
2 כי הביקור נערך קודם לאי הפקדת השיק.

3 מעבר למועד זה על הנתבע 3 לשאת הן בתשלום הארנונה והן בתשלום דמי שימוש עבור השטח בו
4 עשה שימוש.

5 38. לאחר ששקלתי את העדויות ואת הראיות שוכנעתי כי הנתבע 3 עשה שימוש במהלך תקופה זו
6 בשטח העולה על השטח שהושכר לו. עדותו של נחום לוי בכל הנוגע לכך שראה גם בתקופה הקודמת
7 לשנת 2012 שימוש שנעשה על ידי הנתבע 3 במחסן שמאחורי החנות מקובלת עלי (ר' ס' 4-5 לתצהיר;
8 עמ' 22, ש' 8-2; עמ' 23, ש' 19-23). היא נתמכת גם בעדותו של מנהל התובעת וצילומים שצולמו
9 במקום בעת הביקור במקום שנעשה על ידו (ר' נספח ב' לתצהיר). תמיכה נוספת מצויה לכך שעל פי
10 עדותו של הנתבע 3 ועדות אחיו, משה ינון, הוא הגביה את קירות המחסן באמצעות פחים (ר' עדותו
11 של משה ינון, בעמ' 31, ש' 34 – עמ' 32, ש' 5; עמ' 51, ש' 6). אמנם על פי עדות האח נעשה הדבר בשל
12 דרישת חברת הביטוח שנגעה למבנה החנות עצמו (ר' עמ' 31, ש' 34 – עמ' 32, ש' 1-6) אך הנתבע 3
13 עצמו העיד אחרת (ר' עמ' 57, ש' 36 – עמ' 58, ש' 1). הסבריו של הנתבע 3 כי השימוש שנעשה הוא
14 זמני בלבד, ובחלקו מיוחס לנזילה שהתרחשה בדיוק אז לא היתה משכנעת. בפרט בשים לב לכך
15 שהחל מ-10 באפריל 2013, לאחר העברת הבעלות בנכס לרוכשת החדשה, החל הנתבע 3 לשכור מאת
16 רוכשת זו שטח גדול בהרבה מזה לגביו התקשר בהסכם שכירות משנה עם הנתבעים 1-2 בהיקף של
17 400 מ"ר (ר' נספח ד' לתצהיר הנתבע 3). על פי עדותו של הנתבע 3 הוא לא ערך כל שיפוץ בנכס
18 בעקבות השכירות האמורה (ר' עמ' 50, ש' 21-23).

19 בצד האמור לא הוכח במידה מספקת היקף השימוש שנעשה על ידי הנתבע 3. גם מעדותו של מנהל
20 התובעת וגם מהתמונות שצולמו על ידי התובעת עולה כי בשטח המחסן שמאחורי החנות נעשה
21 שימוש על ידי גורמים נוספים פרט לנתבע 3 (ר' עמ' 19, ש' 33 – עמ' 20, ש' 21). אין מחלוקת כי
22 במבנה המושכר היו שוכרים נוספים (ר' עדות של נחום לוי בעמ' 21, ש' 33-34). הנתבע 3 אף הוא
23 העיד על כך ולדבריו לאחר ההתקשרות עם רוכשת הנכס פינה מהמקום 6 מכולות של אשפה (ר' ס'
24 29 לתצהיר).

25 39. בנסיבות אלו משוכנעתי בעצם השימוש אך לא בהיקפו, רואה אני לנכון לערוך אומדן ולחייב
26 את הנתבע 3 לגבי התקופה האמורה, מעבר לשטח אותו שכר, ב-50% מדמי השימוש בנוגע ליתרת
27 השטח. מאחר ובהסכם השכירות המקורי עם הנתבעים 1-2 שכר הנתבע 71 מ"ר, ובהסכם שערך עם
28 רוכשת הנכס "נופי ארזים" שכר 400 מ"ר, רואה אני לחייבו בגין בדמי שימוש ראויים עבור שטח
29 של 235 מ"ר המשקפים את השטח המקורי אותו שכר ו-50% מיתרת השטח.



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 17691-12-14 יצחק י גליק בע"מ ואח' נ' אריה ש.א.ג נכסים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

את גובה דמי השימוש הראויים ניתן לגזור מהסכם השכירות עם "נופי ארזים". כעולה מהסכם השכירות מדובר בתשלום של 20,000 ₪ בתוספת מע"מ לחודש עבור שטח של כ-400 מ"ר. באופן יחסי מדובר בדמי שימוש בסך 11,750 ₪ לחודש בתוספת מע"מ עבור שטח של 235 מ"ר. אני מחייבת את הנתבע 3 לשלם לתובעת סכום זה של 11,750 ₪ לחודש בתוספת מע"מ עבור התקופה שמיום 8.5.12 ועד ליום 10.4.13.

ארנונה

נתבעים 1-2

40. על פי הסכם השכירות בין התובעת לבין הנתבעים 1-2 היה השוכר צריך לשאת בתשלומי הארנונה. כפי שפורט קודם לכן שולמו דמי השכירות האחרונים על ידי הנתבעים 1-2 בפברואר 2006 לתקופה של שלושה חודשים והיה עליהם ליתן הודעה של שלושה חודשים מראש על סיום השכירות. גם אם הופרה החובה האמורה, נודע על כך לתובעת לכל המאוחר ביולי 2006. לכל היותר ניתן היה לחייב את הנתבעים 1-2 בתשלומים עבור שלושה חודשים נוספים והיה על התובעת לפעול להקטנת הנזק.

על פי פסק דינו של בית משפט לעניינים מנהליים חוייבה התובעת בתשלום ארנונה עבור התקופה שמנובמבר 2006 (ר' עמ"נ 31629-09-16 יצחק י. גליק בע"מ נ. עיריית ירושלים). קרי, מעבר לתקופה בה הסתיים הסכם השכירות.

לפיכך התביעה בעניין זה נדחית אף בלא להידרש לטענת ההתיישנות שהעלו הנתבעים 1-2.

נתבע 3

41. בהסכם השכירות בין הנתבע 3 לבין הנתבעת 1 מיום 4.2.01 הוסכם כי דמי השכירות כוללים ארנונה (ר' ס' 4 לנספח א' לתצהיר הנתבע 3). לאחר שעזבה הנתבעת 1 את הנכס והנתבע 3 החל לשלם דמי שכירות ישירות לתובעת, לא נחתם ביניהם הסכם שכירות בכתב.

גרסתו של הנתבע 3 כי הייתה הסכמה לשהייתו בנכס באותם תנאים עליהם הסכים עם הנתבעת 1 נתמכת בגובה דמי השכירות ששילם – אותו הסכום ששילם קודם לכן לנתבעת 1 בגינו הנפיקה התובעת במהלך התקופה חשבוניות, ובהיעדרה של כל דרישה אחרת עד לשנת 2012. אף בתצהיר שהוגש מטעם התובעת בתמיכה לתביעה לפניו מושכר שהגישה כנגד הנתבע 3 בדצמבר 2012 נאמר כי "בשנת 2008, או בסמוך לכך, החל הנתבע לשכור מאת התובעת באופן ישיר ובתמורה ל-\$1250 + מע"מ לחודש". (ס' 4 לתצהיר, נספח ז' לכתב התביעה).



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 17691-12-14 יצחק י גליק בע"מ ואח' נ' אריה ש.א.ג נכסים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 עולה מהאמור כי לבסוף נתגבשה הסכמה לשהייתו של הנתבע 3 במושכר באותם תנאים עליהם
2 הוסכם עם הנתבעת 1 ועל פי אלו כאמור דמי השכירות כללו ארנונה. יצוין כי במהלך השנים עד
3 2012 התובעת גם לא פנתה לנתבע 3 בדרישה כלשהיא בעניין הארנונה ואף בכך יש כדי לחזק את
4 המסקנה כי דמי השכירות כללו ארנונה.

5 42. אשר לשנת 2012. כפי שפורט לעיל, יש לראות את תקופת השכירות מול הנתבע 3 כמסתיימת
6 ביום 7.5.12. ממועד זה ואילך עליו גם לשאת באופן יחסי, כפי שפורט לעניין דמי השכירות, בתשלום
7 הארנונה.

8 התובעת הגישה את דו"ח גיול חוב הארנונה מטעם עיריית ירושלים לכל התקופה עד ליום 10.4.13
9 שבו עבר הנכס ל"נופי ארזים". עם זאת, כפי שציין ב"כ הנתבע 3 מדובר בשטח של 533 מ"ר וכעולה
10 מהעדויות היו לתובעת בנכס שוכרים נוספים.

11 מאחר וקבעתי כי הנתבע 3 עשה שימוש ב-235 מ"ר יש לחייבו בתשלום הארנונה אך עבור שטח זה.
12 כעולה מהדו"ח התעריף למ"ר עבור שנת 2012 עמד על 318.74 ₪. מדובר בסכום של 74,904 ₪ בגין
13 שטח של 235 מ"ר עבור השנה כולה. מאחר וקבעתי שעל הנתבע 3 לשאת בתשלום הארנונה החל
14 מיום 8.5.12 בלבד עליו לשאת בגין שנת 2012 בתשלום בסך של 48,271 ₪. בנוסף ישא הנתבע 3
15 בחלק יחסי של הפרשי הצמדה והריבית לשנה זו, אשר עומדים על פי דו"ח הגיול לכל השנה ובגין
16 חיוב לשטח כולל של 533 מ"ר על סך של 5400.68 ₪ הצמדה ו-43304.56 ₪ ריבית.

17 אשר לשנת 2013 כעולה מהדו"ח התעריף למ"ר עבור שנת 2013 עמד על סך 326.07 ₪. מדובר
18 בסכום של 76,626 ₪ בגין שטח של 235 מ"ר עבור השנה כולה. עד ליום 10.4.13 שהוא המועד בו
19 החל הנתבע 3 לשכור את הנכס מאת "נופי ארזים" עומד הסכום על 21,072 ₪.

20 הנתבע 3 ישלם לתובעת סכום זה וכן ישא הנתבע 3 בחלק יחסי של הפרשי הצמדה והריבית לשנה
21 זו, אשר עומדים על פי דו"ח הגיול בגין חיוב לשטח כולל של 533 מ"ר על סך של 633.13 הצמדה ו-
22 7,622.21 ₪ ריבית.

23

24 **ראשי נזק נוספים**

25 43. התובעת עתרה בכתב התביעה לפיצוי בגין ראשי נזק נוספים שעל רובם ככולם לא חזרה במסגרת
26 הסיכומים. עם זאת, מאחר והפנתה לנטען בכתבי הטענות ידונו להלן גם ראשי נזק אלו.

27 44. התובעת עתרה לתשלום הוצאותיה בתביעת הפנוי וכן להוצאות שהוציאה לשם ייצוג בהליכי
28 ארנונה שלא שולמה מול העיריה.



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 17691-12-14 יצחק י גליק בע"מ ואח' נ' אריה ש.א.ג נכסים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 אשר לתביעת הפנוי – אין מקום לפסיקת הוצאות במסגרת ההליך הנוכחי בגין הוצאות שהוצאו
- 2 בהליך אחר. עם אישורו של הסכם הפשרה אליו הגיעו הצדדים, כעולה ממנו, מוצו כל המחלוקות
- 3 שבין הצדדים באותו עניין (ר' סעיף 4 להסכם, נספח ט' לתצהיר התובעת).
- 4 אשר להוצאות שהוצאו לשם ייצוג בהליכי הארנונה מול העיריה. בסופו של יום התקבלה עמדתה
- 5 התובעת ולפיה אין מקום לחיובה בארנונה קודם לנובמבר 2006. כלומר, בכל הנוגע לתקופה בה
- 6 החזיקו הנתבעים 2-1 בנכס לא היה מקום לחיובה. לפיכך אין מקום להטלת ההוצאות הכרוכות
- 7 בכך על הנתבעים 2-1.
- 8 אשר לנתבע 3 כאמור נקבע כי אין מקום לחיובו בתשלום הארנונה קודם לשנת 2012. אשר לתקופה
- 9 שמשנת 2012 ועד ליום 10.4.13, מעבר לכל האמור לעיל גם לא ניתן לאמר כי קיים קשר סיבתי בין
- 10 חיוב הארנונה עבור תקופה זו לבין ההליכים שניהלה התובעת, הגם שכללו גם אותו.
- 11 45. התובעת גם עתרה לפיצוי עבור ריבית חריגה בגין הלוואות אותן נאלצה לטוֹל לטענתה לאחר
- 12 שדמי המכר עבור הנכס אותו מכרה הופקדו בנאמנות ולא הועברו לה בשל אי הסדרת נושא הארנונה
- 13 ואישור עיריה. עוד עתרה להפסד רווח שיכלה להפיק מכספי הנאמנות והשכירות שלא שולמו.
- 14 דין התביעה בגין ראשי נזק אלו להידחות. ראשית, כאמור עיקר התביעה לתשלום דמי השכירות
- 15 נדחתה וממילא לכל היותר ניתן היה לעתור לריבית והפרשי הצמדה בגין תשלומים שלא שולמו
- 16 במועד. שנית, אין מקום לפסוק פיצוי בגין הנזקים הכרוכים באי תשלום הארנונה שכן עיקר
- 17 התביעה לתשלום הארנונה נדחתה. מעבר לנדרש יצוין כי הנזקים הנטענים הם "רחוקים מדי"
- 18 שאין מקום להטיל אחריות בגינם (ר' ס' 10 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-
- 19 1970) ולא הוכח גם הקשר הסיבתי שבין אי התשלום לנזק הנטען. שלישית ולמעלה מן הצורך, לא
- 20 די באמירה בתצהירו של מנהל התובעת, שלא גובתה בכל מסמך כדי להוכיח את הנזק הנטען.
- 21 46. אשר לעתירה לפיצוי בגין ירידת ערך נכס שנמכר כתפוס. התובעת עתרה בכתב התביעה לפצוי
- 22 בסך 820,000 ₪.
- 23 מהסכם המכר אשר צורף כנספח ג' לכתב התביעה עולה כי הנכס נמכר על ידי התובעת תמורת
- 24 19,100,000 ₪ בתוספת מע"מ. בהסכם המכר אין כל אינדיקציה לכך כי הנכס נמכר כתפוס.
- 25 התובעת הגישה חוות דעת מטעמה ולפיה שווי החלקה נשוא התביעה נכון למועד המכירה ל"נופי
- 26 ארזים" היה 20,000,000 ₪.
- 27 כשנשאל השמאי בחקירתו בהמשך לאמור בחוות דעתו בעניין זה האם פער של עד 15% יכול להיות
- 28 סביר בעסקאות מעין אלו, השיב: "10% כן. זה תלוי" (עמ' 25, ש' 18-19).
- 29 בנסיבות אלו לא הוכח כי נגרם לתובעת כל נזק כתוצאה מהימצאות הנתבע 3 בנכס. לפיכך גם דין
- 30 התביעה בגין ראש נזק זה להידחות.



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 17691-12-14 יצחק י גליק בע"מ ואח' נ' אריה ש.א.ג נכסים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

47. במסגרת כתב התביעה עתרה גם התובעת לפיצוי בסך \$150 ליום בגין הפרת ההסכם ואי פנוי הנכס מיום 20.6.06 ועד ליום 13.4.13.

יצוין כי סכום זה לא כומת בכללותו, לא שולמה בגינו אגרה ודי היה בכך על מנת שהעתירה לפיצוי בגין ראש נזק זה תידחה. מעבר לנדרש יצוין כי כפי שפורט קודם לכן בנוגע לנתבעים 1-2, תקופת השכירות הסתיימה במהלך שנת 2006. אפילו הותירו הנתבעים 1-2 ציוד כזה או אחר במקום, היה על התובעת אשר הייתה מודעת לעזיבת הנתבעים 1-2 את המקום לכל המאוחר ביולי 2006 לדרוש את פינוי החפצים, ומכח נטל הקטנת הנזק לפנותם בעצמה ככל שלא היתה הנתבעת נעתרת לכך וזאת תוך זמן סביר. מדובר בתקופת מצומצמת של חודשים ספורים שבמהלכם היה על התובעת לפעול. הנתבעים 1-2 העלו טענת התיישנות, שלא נסתרה, והתביעה הוגשה בדצמבר 2014, הרבה מעבר לתקופה שבה היה על התובעת לפעול לנטל הקטנת הנזק. לפיכך, אפילו עמדה לה עילה לפיצוי בגין אי פנוי המושכר, זו התיישנה ודין התביעה להידחות.

אשר לנתבע 3, כאמור עד שנת 2012 שהה הנתבע 3 בנכס בהסכמת התובעת. אשר לתקופה שמיום 7.5.12 ועד ליום 10.4.2013, בהסכם השכירות שבין הנתבע 3 לבין הנתבעת 1 לא מופיעה תנייה בדבר פצוי מוסכם, ואין טענה לקיומו של הסכם בכתב בינו לבין התובעת. לפיכך אין בסיס חוזי לטענה בדבר פצוי מוסכם.

לפיכך גם התביעה לפצוי בגין ראש נזק זה נדחת.

17

התביעה שכנגד

48. בכתב התביעה שכנגד עתר הנתבע 3 לשלושה ראשי נזק. אדון בהם אחד לאחד.

האחד- סך של 50,000 ₪ אותו השקיע לטענתו בנכס בשל מצבו הרעוע. גם בתצהירו חזר הנתבע 3 על כך שהשקיע בתחזוקת המושכר כ-50,000 ₪ (ש' 35).

כשנשאל אחיו של הנתבע 3 משה ינון, העובד עמו בחנות, האם בוצעו שיפוצים עד שנת 2012 השיב "לא שיפצנו אבל היו שם הרבה תקלות שהיינו צריכים לתקן אותם..." (עמ' 31, ש' 34). גם הנתבע 3 העיד על ביצוע תיקונים, ואישר כי מעולם לא פנה לנתבעת 1 בעניין זה (עמ' 51, ש' 8-1).

הנתבע 3 לא המציא כל קבלה בדבר תיקונים ו/או שיפוץ שביצע. כשנשאל אם שילם את הסכום האמור או לא השיב כי אינו זוכר ולשאלה אם הוא תובע מגליק שיתנו לו 50,000 ₪ לא ענה (עמ' 57, ש' 16-21). בהמשך כשנשאל אם הוא רוצה שיפצו אותו השיב כי לא רוצה (עמ' 60, ש' 8-9).

לא ברור אלו תיקונים בוצעו ומתי, האם מדובר בכאלו שבאחריות המשכיר או השוכר, לא ברור כמה שולם עבורם שכן לא הומצאה כל קבלה, לא נעשתה כל פנייה לתובעת במהלך השנים לצורך



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 17691-12-14 יצחק י גליק בע"מ ואח' נ' אריה ש.א.ג נכסים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 ביצוע התיקונים האמורים או תשלום עבורם והנתבע 3 העיד כי אינו רוצה כל פיצוי. בנסיבות אלו
2 דין התביעה בגין ראש נזק זה להידחות.

3 49. **השני** – נזק שנגרם לנתבע 3 בגין הפרת ההסכמה להודיע לו 12 חודשים מראש ככל שהתובעת
4 תזדקק לנכס.

5 על פי תצהירו של הנתבע 3 התגבשה ההסכמה בעניין זה עם נחום גליק לאחר תקופה ארוכה של אי
6 הסכמה (ס' 22). לא שוכנעתי בעניין זה. מעבר לכך שלא ברור האם אכן עומד הנתבע 3 מאחורי
7 האמור בתצהירו בעניין זה (ר' עמ' 55, ש' 15-25), עדותו של הנתבע 3 גם לא עולה בקנה אחד עם
8 האמור בתצהיר. בעדותו אישר כי מלכתחילה ביקש נחום (עוד בשנת 2007) כי יפנה את המקום
9 בתוך חצי שנה והוא עצמו ביקש שנתיים. ולשאלה אם נחום הסכים לשנתיים השיב **"לא יודע. כל
10 עוד שהוא לא זרק אותי ולא אמר לי לצאת מיד אני לא יצאתי. לזה הוא הסכים שלא יזרוק אותי
11 ברחוב. היה לו אינטרס לקבל את הכסף..."** (עמ' 54, ש' 30-34). לא עולה מעדות זו ההסכמה להודעה
12 של שנה מראש על פנוי.

13 הנתבע 3 אישר בעדותו כי מעולם לא היה סיכום בכתב בינו לבין נחום (עמ' 54, ש' 25-26) וכי הסיכום
14 בעלפה הוא **"אותו סיכום מה שהיה לי מול..."** (עמ' 54, ש' 28). ככל שהכוונה לסיכום אל מול
15 הנתבעת 1, האחרון אף הוא לא כלל הודעה של שנה מראש.

16 לפיכך התביעה לפצוי בגין ראש נזק זה נדחת.

17 50. **השלישי** - השמצות שהשמיצה התובעת את הנתבע 3 אצל רוכש הנכס שבעטיין נאלץ לשכור
18 את הנכס כולו ולהפקיד ערבות בנקאית בסכום מופרז.

19 הנתבע 3 לא זימן לעדות מי מנציגי "נופי ארזים" על מנת שיעידו מדוע נדרשה ערבות כפי שנדרשה
20 ומדוע עמדה על השכרת כל המושכר. הראיות לעניין ראש נזק זה נשענות על האמור בתצהירו
21 ובעדותו של הנתבע 3. לא שוכנעתי בכך. זאת אף מבלי להידרש לקיומה של עילה.

22

23 **סוף דבר**

24 51. התוצאה היא שאני מחייבת את הנתבע 3 לשלם לתובעת את דמי השכירות בסך \$1250 בתוספת
25 מע"מ לחודש עבור התקופה שמיום 1.11.11 ועד ליום 7.5.12 (ר' ס' 36-37 לעיל). הסכום יחושב על
26 פי שער היציג של הדולר במועד תחילתו של כל חודש וישא הפרשי הצמדה וריבית ממחצית
27 התקופה, 1.2.12.



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 17691-12-14 יצחק י גליק בע"מ ואח' נ' אריה ש.א.ג נכסים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 עוד אני מחייבת את הנתבע 3 לשלם לתובעת סך של 11,750 ₪ לחודש בתוספת מע"מ עבור התקופה
2 שמיום 8.5.12 ועד ליום 10.4.13 (ר' סי' 39 לעיל). סכום זה ישא הפרשי הצמדה וריבית ממחצית
3 התקופה, 1.11.12.

4 בנוסף ישלם הנתבע 3 לתובעת סך של 48,271 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כמפורט בסעיף 42
5 לעיל וכן סך של 21,072 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כמפורט בסעיף 42 לעיל.
6 התביעה שכנגד נדחית.

7 הנתבע 3 ישלם לתובעת הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד בסך כולל של 40,000 ₪.
8 התביעה כנגד הנתבעים 2-1 נדחית. התובעת תשלום לנתבעים 2-1 שכ"ט עו"ד בסך כולל של 40,000
9 ₪.

10
11 המזכירות תמציא העתק פסק הדין לב"כ הצדדים.

12
13 ניתן היום, י"ז אלול תש"פ, 06 ספטמבר 2020, בהעדר הצדדים.

14
15
16 שירלי רנר, שופטת