



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 50923-06-15 מגדל האופרה-ניהול והפעלה בע"מ נ' שירותי בריאות כללית

לפני כבוד השופט עדי הדר

התובעת: מגדל האופרה-ניהול והפעלה בע"מ

נגד

הנתבעת: שירותי בריאות כללית

פסק דין

לפני בימ"ש תביעה לחיוב בגין תשלום עבור שירותי ניהול.

כתב התביעה

1. התובעת טענה בכתב התביעה כי נתנה לנתבעת שירותי ניהול על פי הסכם משנת 2009. אולם, בשנת 2014 הנתבעת הפסיקה לשלם דמי ניהול וכי נכון למועד הגשת התביעה, עומד חוב הנתבעת לתובעת על סך של 450,479 ₪ (כולל מע"מ), קרן בלבד.

כתב ההגנה

2. הנתבעת טענה בכתב ההגנה כי סבלה משירותי ניהול ירודים וכי ביום 30.9.2014 הודיעה גרוזה קשפיצקי חברה להשקעות בע"מ (להלן: "המשכירה"), על פי הוראות הסכם השכירות, כי היא נוטלת על עצמה את כל שירותי הניהול ומאז הנתבעת שילמה למשכירה עבור שירותי הניהול.

הדיון הראשון

3. ביום 13.12.15 התקיים הדיון הראשון, לפני כבוד השופטת דורית קוברסקי. בימ"ש קבע מועדים לסיום הליכים מקדמיים.

הדיון השני

4. ביום 13.3.16 התקיים הדיון השני, שוב לפני כבוד השופטת קוברסקי. בימ"ש קבע מועדים להשלמת הליכים מקדמיים והגשת תצהירי עדות ראשית.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 50923-06-15 מגדל האופרה-ניהול והפעלה בע"מ נ' שירותי בריאות כללית

הדיון השלישי

5. ביום 14.3.17 התקיים הדיון השלישי, שוב לפני כבוד השופטת קוברסקי. בימ"ש דן בבקשה לעניין גילוי מסמכים וקבע מועדים להגשת תצהירי עדות ראשית.

הגשת ראיות

6. התובעת הגישה ראיותיה ביום 4.9.17 והנתבעת ביום 14.11.17.

הדיון הרביעי

7. ביום 14.12.17 התקיים הדיון הרביעי, הפעם לפני מותב זה. בימ"ש דן בבקשת הנתבעת לסילוק על הסף של התביעה. מכיוון שמהליך אחר עלה ספק אם קיים יפוי כח להמשיך ניהול ההליך כאן, בימ"ש קצב לתובעת פרק זמן להגיש אישור של דירקטוריון התובעת להמשיך ניהול ההליך.

מחיקת התביעה

8. מכיוון שהתובעת לא העמידה יפוי כח וביקשה מבימ"ש לחקור דירקטורים בסוגיה, בימ"ש מחק התובענה ביום 25.12.17.

פסק הדין של ערכאת הערעור

9. מכיוון שהתובעת הגישה לפני ערכאת הערעור האישור שלא מצאה להגיש לפני ערכאה זו, ערכאת הערעור ביטלה פסק הדין והורתה לערכאה זו להמשיך לברר התובענה, תוך שהיא מתירה לנתבעת להגיש כתב הגנה מתוקן.

הגשת כתב הגנה מתוקן

10. ביום 10.2.19 הנתבעת הגישה כתב הגנה מתוקן וביום 10.2.19 בימ"ש קבע לוח זמנים למיצוי הליכים מקדמיים. התובעת ביקשה למחוק סעיפים מכתב ההגנה המתוקן.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 50923-06-15 מגדל האופרה-ניהול והפעלה בע"מ נ' שירותי בריאות כללית

הדיון החמישי

11. ביום 10.4.19 התקיים הדיון החמישי. בימ"ש דחה הבקשה למחיקת סעיפים מכתב ההגנה המתוקן ונתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים בדבר הגשת תצהירים משלימים.

הגשת תצהירים משלימים

12. הנתבעת הגישה ביום 12.5.19 תצהיר משלים והתובעת ביום 12.6.19.

הדיון השישי

13. ביום 18.7.19 התקיים הדיון השישי. בימ"ש קבע מועד לשמיעת ראיות, סדר נחקרים וזמני חקירה.

הדיון השביעי

14. ביום 13.2.20 התקיים הדיון השביעי בו נשמעו ראיות. בדיון התברר לבימ"ש שקיים הליך תלוי ועומד בו אמורה להתברר אותה מחלוקת ולכן קבע כי יש להביא לפני כבוד סגנית הנשיא האפשרות לאחד שמיעת שני ההליכים.

איחוד שמיעת התובענות

15. ביום 27.2.20 כבוד סגנית הנשיא הורתה לאחד שמיעת תובענה זו עם שמיעת תא 42950-04-16 (להלן: "ההליך המקביל") לפני מותב זה.

הדיון השמיני

16. ביום 14.5.20 התקיים הדיון השמיני בתובענה זו וכן נערך דיון בהליך המקביל ובימ"ש נתן הוראות לגבי קידום שמיעת ההליך המקביל.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 50923-06-15 מגדל האופרה-ניהול והפעלה בע"מ נ' שירותי בריאות כללית

פסק דין בהליך המקביל

17. ביום 2.7.20 בימ"ש נתן תוקף של פסק דין להסכמת הצדדים בהליך המקביל.

הגשת סיכומים

18. לאחר שבימ"ש נתן פסק דין בהליך המקביל, הוא קצב לצדדים פרק זמן להודיע אם יש מניעה להגשת סיכומים. הצדדים הודיעו כי אין מניעה להגשת סיכומים וביקשו לאשר הסכמתם להגשת סיכומיהם על פני 90 יום. לנוכח מועד הגשת התביעה והיקף המחלוקת, בימ"ש דחה הבקשה וקבע פרקי זמן קצרים יותר להגשת הסיכומים. התובעת הגישה סיכומיה ביום 19.7.20, הנתבעת ביום 3.8.20 והתובעת הגישה סיכומי תשובה ביום 13.8.20.

דין והכרעה

19. על בימ"ש להכריע בסוגיות שלהלן:
האם לתובעת זכות עמידה בתביעה זו?
האם הנתבעת הפסיקה לשלם דמי ניהול כדין?
האם יש להפחית מהתמורה?

האם לתובעת זכות עמידה ?

20. לפי נספח 1 לתע"ר מר אדרי, מטעם התובעת, כאשר נמכרו מניות הרוב בתובעת לקונה ביום 31.12.15, סוכס בסעיף 3.17 כי "המוכר ימשיך בניהול המשפטים הנ"ל על חשבונו ואחריותו, וכל תשלום שייפסק לטובת חברת הניהול יהיה שייך למוכר וכל הוצאה או תשלום שחברת הניהול תחויב בהם ישולמו ע"י המוכר".

21. מכאן, שמוכרת המניות אדרי-אל ניהול נכסים (2006) בע"מ (להלן: "המוכרת") רכשה בהסכם מכירת המניות הזכות לנהל תביעה זו בשם התובעת.

22. כאמור לעיל, בשלב מסוים, הנתבעת טענה שמהליך אחר עלה שאין לב"כ התובעת סמכות להמשיך ולייצג התובעת כאן. מכיוון שלא היה בידי ב"כ התובעת להציג אישור הדירקטוריון לניהול התביעה, בימ"ש מחק התביעה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 50923-06-15 מגדל האופרה-ניהול והפעלה בע"מ נ' שירותי בריאות כללית

23. לפני ערכאת הערעור הנכבדה, התובעת הגישה במסגרת בקשה לצרוף ראיות בערעור פרוטוקול מועצת המנהלים של התובעת מיום 10.5.16 המאשר ניהול התביעה ע"י ב"כ התובעת כאן ומכתב ב"כ הקונה מיום 20.12.17 המאשר זאת. ערכאת הערעור הנכבדה, הביעה עמדתה כעולה מפרוטוקול הדיון לפנייה, שיש לבטל המחיקה ונתנה תוקף להסכמת הצדדים לביטול המחיקה בכפוף למתן אפשרות לנתבעת לתקן כתב הגנתה לנוכח הראיה שצורפה בשלב הערעור.
24. מי מטעם התובעת לא העיד לפני בימ"ש זה כי אין לב"כ התובעת סמכות לייצג אותה בהליך כאן.
25. הנתבעת הפנתה בסיכומיה לתצהיר מר אבי חורמרו מנהל התובעת דהיום לפיו אין לתובעת עניין בתביעה. לא זו אף זו, היא טענה שהחלטת מועצת המנהלים שצורפה בעת הגשת הערעור זויפה.
26. על הנתבעת חל נטל הבאת הראיות והשכנוע שהפרוטוקול מזויף. אולם, מר חורמרו לא העיד מטעם הנתבעת. מכאן שלא הוכח כי הפרוטוקול מזויף וכי בוטלה זכות המוכרת להמשיך ולנהל בשם התובעת ההליך כאן, זכות אותה רכשה מהקונה.
27. הנתבעת טענה שהיה על התובעת להעיד מי שחתום על פרוטוקול מועצת המנהלים.
28. בימ"ש דוחה טענה זו ומפנה לדברי ערכאת הערעור הנכבדה בדיון לפנייה כי התובענה הוגשה כדין. לכן, מרגע שב"כ התובעת הגיש פרוטוקול מועצת המנהלים של התובעת, ולא הוכח כי הוא מזויף, הנטל להוכיח כי ב"כ התובעת אינו רשאי להמשיך לייצג התובעת חל על הנתבעת ועליה היה להעיד את מר חורמרו גם בעניין זה. משלא העידה אותו, בימ"ש קובע כי התביעה הוגשה ומנוהלת כדין בשם התובעת על פי החלטת מועצת המנהלים של התובעת.
29. עוד טענה הנתבעת שלתובעת אין זכות בתביעה זו שכן היא הומחתה למוכרת. אולם, על פי סעיף 3.17 להסכם המכר לא הומחתה זכות התביעה, אלא הזכות לקבל "כל תשלום שייפסק".
30. אשר על כן, בימ"ש קובע כי התובעת לא איבדה זכות התביעה נגד הנתבעת וב"כ התובעת ייצג כאן התובעת כדין.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 50923-06-15 מגדל האופרה-ניהול והפעלה בע"מ נ' שירותי בריאות כללית

האם הנתבעת הייתה רשאית להפסיק לשלם דמי ניהול לתובעת ?

31. התובעת טענה בכתב התביעה כי עיסוקה היחיד הינו במתן שירותי ניהול לאגף המסחרי לבניין שכתובתו רח' אלנבי 1, תל אביב, הידוע בציבור כ"מגדל האופרה" וכי הנתבעת הינה אגודה עותומנית השוכרת מהמשכירה את אחת מיחידות המסחר באגף המסחרי במגדל האופרה המצויה בבעלות המשכיר, (להלן: "המושכר") לצורך הפעלת סניף הנתבעת במגדל האופרה.
32. ביום 10.11.09 נחתם בין התובעת לנתבעת הסכם למתן שירותי ניהול באגף המסחרי במגדל האופרה.
33. מאז חתימת הסכם הניהול העניקה התובעת שירותי ניהול לנתבעת והנתבעת שילמה לתובעת דמי ניהול וזאת נעשה עד לחודש ספטמבר 2014 (כולל), כאשר מאז חודש אוקטובר 2014 חדלה הנתבעת מלשלם לה דמי ניהול, בלא כל סיבה סבירה ומסתברת ובלא כל התראה על כך.
34. מאז חדלה הנתבעת לשלם דמי ניהול שבה ופנתה התובעת אל הנתבעת בדרישה לשוב ולשלם דמי ניהול, אלא שפניות אלו לא זכו לכל מענה מצדה של הנתבעת.
35. ביום 26.2.15 פנתה התובעת ליועצה המשפטי של הנתבעת בדואר מקוון, כאשר לפנייתה צירפה את מכתבה לסניף הנתבעת שנשלח ביום 17.2.15 בו התריאה כי תפסיק מתן שירותי ניהול תוך 7 ימים אם לא יסולק החוב.
36. היות וחלפו כשבועיים בלא שניתנה התייחסות הנתבעת למכתב, הודיעה התובעת לנתבעת, כי בכוונתה לפתוח את המרכז המסחרי בשעה שמונה בכל בוקר, החל מיום 8.3.15 במקום בשעה שבע.
37. ביום 3.3.15 ניתנה התייחסותה הראשונה של הנתבעת לפניותיה החוזרות ונשנות של התובעת. במכתב הנתבעת נטען, כי ביום 30.9.14 הודיעה המשכירה לנתבעת, על החלפתה כביכול של התובעת, ועל כן, כביכול, אין על הנתבעת לשלם ממועד זה דמי ניהול לתובעת. כן הודיעה הנתבעת, כי היא אינה מסכימה לפתיחת המרכז המסחרי בשעה שמונה, וכי כוונה זו של התובעת, מהווה הפרה יסודית כביכול של הסכם הניהול שבין הצדדים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 50923-06-15 מגדל האופרה-ניהול והפעלה בע"מ נ' שירותי בריאות כללית

38. ביום 15.3.15 נפתח המרכז המסחרי במגדל האופרה בשעה שמונה, שכן לא היה כל היגיון או צדק בכך שהתובעת תוסיף לשאת בעלויות כבדות לצורך פתיחתו של המרכז המסחרי בשעה שבע, כאשר הסיבה היחידה לפתיחת המרכז המסחרי נעשית אך ורק לטובת הנתבעת, אשר אינה משלמת, שלא כדין ושלא בהתאם להסכם עליו חתמה עם התובעת, דמי ניהול לתובעת, כאשר חוב הנתבעת בעת הרלבנטית עמד על סך של כ- 300,000 ₪.
39. לפיכך, המרכז המסחרי נפתח בשעה שמונה למשך שבוע, אלא שאז ביקשה המשכירה לפתוח במשא ומתן עם התובעת בעניין, וזאת לאחר שנדחתה בקשתה לקבל צו זמני במעמד צד אחד במסגרת תביעה שהגישה לפתחו של בית המשפט השלום בתל אביב (ת"א 45674-03-15 בפני כב' השופטת ט. לוי), לפיו בית המשפט יורה לתובעת לפתוח את המרכז המסחרי בשעה שבע (להלן: "תביעת המשכירה").
40. כצעד של רצון טוב, הודיעה התובעת כי לנוכח קיומו של משא ומתן, היא תשוב לפתוח את דלתות המרכז המסחרי בשעה שבע, אלא שהמשכירה ניצלה זאת לרעה, לא ניהלה משא ומתן בתום לב, כאשר במהלך השבוע השלישי של חודש מאי 2015, בא הקץ על המשא ומתן, בלא הסכמה.
41. לפיכך, ביום 21.5.15 הודיעה התובעת לנתבעת, כי החל מיום 21.5.15 תשוב התובעת לפתוח את שערי המרכז המסחרי בשעה שמונה בכל בוקר.
42. לפיכך, שבה ופנתה המשכירה לבית המשפט גם ביום 26.5.15 בבקשה למתן סעד זמני במעמד צד אחד, ונדחתה בשנית, אלא שלנוכח המלצת בית המשפט כי הצדדים יגבשו הסכמה ביניהם, שבה התובעת והודיעה כי היא תוסיף לפתוח את המרכז המסחרי בשעה שבע, בכפוף להתנהלות המשכירה והנתבעת, אלא שאלו המשיכו בשלהן, כאשר חוב הנתבעת לתובעת הולך ותופח ויוצר לתובעת קשיים של ממש בביצוע תפקידיה.
43. התובעת טענה כי אי תשלום דמי הניהול לתובעת הייתה הפרה יסודית של התחייבויות הנתבעת, לרבות לפי סעיף 5.12 (יב) להסכם הניהול (נספח 1 לתע"ר מר אדרי) – אשר אסר על הנתבעת שלא לשלם דמי ניהול, גם אם היא אינה מעוניינת לקבל שירות מהתובעת – ולפי סעיף 9 להסכם הניהול, הקובע, כי הצדדים יהיו קשורים ביניהם בהסכם, כל עוד ייכוונו יחסי שכירות בין הנתבעת ובין המשכירה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 50923-06-15 מגדל האופרה-ניהול והפעלה בע"מ נ' שירותי בריאות כללית

44. התובעת טענה בסיכומיה כי בתשובה הראשונה של הנתבעת לפניות התובעת לאחר הפסקת תשלום דמי הניהול, היא לא העלתה כל טענה נגד התובעת ותפקודה. עוד טענה כי תביעה זו לא הייתה באה לעולם, אילולי עשתה המשכירה בנתבעת שימוש לצרכיה, במסגרת מאבק שניהלה במוכרת, "חברה סבתא" של התובעת, כאשר הנתבעת נותנת יד לשימוש זה ב"עיניים פקוחות".

45. הנתבעת טענה כי ביום חתימת הסכם הניהול חתמה על הסכם שכירות עם המשכירה. זמן מסוים לאחר חודש נובמבר 2011, עת המוכרת נכנסה בנעלי חברה אחרת, שירותי הניהול הידרדרו עד כדי הפסקת חשמל בחודש ספטמבר עקב מחדלה של התובעת לשלם חוב לחברת החשמל. ביום 30.9.14 המשכירה הודיעה לה על פי הסכם השכירות על החלפת חברת הניהול והורתה לה לשלם לה דמי הניהול והיא פעלה בהתאם. מאותו רגע התובעת החלה להתנכל לה על ידי דחיית שעת פתיחת שערי המרכז מהשעה שבע לשעה שמונה.

46. הנתבעת טענה בסיכומיה כי הייתה כבולה לשני הסכמים וכי היא פעלה על פי הסכם השכירות שגובר על הסכם הניהול. לכן, על פי המערך החוזי, אין לתובעת עילת תביעה נגדה.

47. מטענות הצדדים עולה ההשתלשלות שלהלן:

48. הנתבעת חתמה ביום 10.12.09 על הסכם שכירות עם המשכירה למשך עשר שנים ועל הסכם ניהול עם התובעת, כשההסכמים מפנים זה אל זה.

49. לאחר שינוי בבעלות בתובעת בחודש נובמבר 2011 החל מאבק משפטי בין בעל השליטה בתובעת באותה עת, הוא מר אדרי ובין בעלי המשכירה, שבא לידי ביטוי גם במתן הודעה של המשכירה לנתבעת ביום 30.9.14 על החלפת חברת הניהול והוראה לשלם למשכירה דמי הניהול. הנתבעת פעלה בהתאם להוראת המשכירה ולטענתה מאותו מועד שילמה דמי ניהול למשכירה.

50. המשכירה טענה כי ביום 14.10.14 הודיעה לתובעת על ביטול הסכם הניהול. הנתבעת הכחישה קבלת ההודעה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 50923-06-15 מגדל האופרה-ניהול והפעלה בע"מ נ' שירותי בריאות כללית

51. רק בחודש מרץ 2015 הנתבעת הודיעה לתובעת, במענה לפניית התובעת, על ביטול הסכם הניהול כבר בחודש אוקטובר 2014. כמו כן, המשכירה הגישה בחודש מרץ 2015 תביעה נגד התובעת, היא תביעת המשכירה, בה ביקשה מבימ"ש לחייב התובעת לפתוח שערי המרכז המסחרי בבניין בו נמצא המושכר בשעה שבע. מיד לאחר הגשת התביעה, בימ"ש שם נדרש לבקשות למתן סעד זמני בסוגית שעת פתיחת שערי המרכז המסחרי.
52. בחודש יוני 2015 הוגשה התביעה כאן.
53. בחודש דצמבר 2015 החברה בבעלות מר אדרי, היא המוכרת, מכרה מניותיה לשותפות נקש בהתאם להסכם שנזכר בדיון בעניין הטענה להמחאת הזכויות.
54. בחודש אפריל 2016 הוגשה תביעת הנתבעת כאן נגד התובעת והמשכירה, היא ההליך המקביל, בו ביקשה לחייב בגין נזקים נטענים שנגרמו לה עקב צמצום שעות הפעילות, נזק למכשירים עקב הפסקת החשמל, פגיעה במוניטין ונזקים כללים.
55. בחודש נובמבר 2017 הושגה פשרה בתביעת המשכירה לפיה שערי המרכז המסחרי בבניין יפתחו משעה שבע.
56. מכאן שעל בימ"ש להכריע מי מבין ההסכמים בהם התקשרה הנתבעת גובר לעניין הסוגיה האם היה בהודעת המשכירה מיום 30.9.14 על החלפת חברת הניהול כדי לבטל לאלתר הסכם הניהול בין הנתבעת ובין התובעת.
57. התובעת שמה יתבה על חובת הנתבעת לשלם לה דמי ניהול על פי סעיף 5.12 א. להסכם הניהול. בסעיף 9 להסכם הניהול נקבע שההסכם יעמוד בתוקפו "ממועד כניסתו לתוקף וכל עוד עומד בתוקפו הסכם השכירות, ובכל מקרה באשר להתחייבויות השוכרת כל עוד היא שוכרת ו/או מפעילה בפועל את המושכר".
58. בסעיף 12.7 בהסכם הניהול הובהר "כי התחייבויות השוכרת על פי הסכם זה מוסיפות על כל התחייבויותיה לפי הסכם השכירות, לרבות ביחס לחברת הניהול, ובכל מקרה אינן גורעות מהן".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 50923-06-15 מגדל האופרה-ניהול והפעלה בע"מ נ' שירותי בריאות כללית

59. הנתבעת שמה יתבה על סעיף 58 להסכם השכירות לפיו "המשכירה תהיה רשאית להחליף, מפעם לפעם, על פי שיקול דעתה הבלעדי את חברת הניהול ולמנות תחתיה כל תאגיד או גוף אחר שיעסוק בניהול המרכז המסחרי ואחזקתו".

60. התובעת טענה שלא בכדי הוראה דומה לא מופיעה בהסכם הניהול שבין התובעת ובין הנתבעת ואין באמור בסעיף 58 להסכם השכירות, כדי לחייב התובעת, אשר לא הייתה מודעת להסכם השכירות ולא החזיקה בו, "למיטב ידיעתו של מר אדרי" והפנתה לסעיף 49 לתצהיר עדותו הראשית.

61. הטענה שמר אדרי לא ידע על תוכן הסכם השכירות אינה מסייעת לתובעת שכן התובעת מוחזקת כמי שאמורה לדעת תוכן הסכמי השכירות שכן חותמת על הסכמי ניהול עם שוכרים לאחר חתימת הסכמי השכירות, כאשר הסכמי הניהול מפנים להסכמי השכירות. על מר אדרי שנכנס בנעלי בעלים קודמים של התובעת היה להתעדכן בפרטי הסכמי השכירות.

62. אולם, גם אם ידע מר אדרי, או אמור היה לדעת על תוכן הסכם השכירות, אין בכך כדי להביא למסקנה שהסכם השכירות מקנה למשכירה הסמכות להחליף חברת הניהול במישור היחסי שבין המשכירה ובין חברת הניהול. זאת, כאשר לנתבעת אין זכויות עצמאיות בעניין זה.

63. הנתבעת טענה שיש ללמוד על סמכות המשכירה לבטל הסכם הניהול בינה ובין התובעת מתוכן הסכם הניהול והפנתה ל"הואיל הראשון", לסעיף 5.1, לסעיף 4.1 (ז) ולסעיף 12.1 בהסכם הניהול וטענה בסעיף 16 לסיכומיה כי סעיף 12.1 "קובע את עליונות הסכם השכירות על פני הסכם הניהול".

64. ה"הואיל הראשון" מזכיר את קיום הסכם השכירות ואינו מסייע לנתבעת לטעון לעליונות הסכם השכירות.

65. סעיף 4.1 (ז) מתייחס לשעות הפתיחה והסגירה בהתאם להסכם השכירות ואינו מסייע לנתבעת לטעון לעליונות הסכם השכירות ביחס לביטול הסכם הניהול על פי החלטת המשכירה.

66. סעיף 5.1 מזכיר את קיום הסכם השכירות ואינו מסייע לנתבעת לטעון לעליונות הסכם השכירות ביחס לביטול הסכם הניהול על פי החלטת המשכירה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 50923-06-15 מגדל האופרה-ניהול והפעלה בע"מ נ' שירותי בריאות כללית

67. סעיף 12.1 קובע כי תוקף הסכם השכירות לא נגרע כתוצאה מחתימת הסכם הניהול.
68. מכאן שמי שניסח שני ההסכמים לא צפה האפשרות כי בין חברת הניהול ובין מי מהמשכירים תקום מחלוקת שתאלץ השוכר לבחור בין הסכם הניהול ובין הודעת המשכיר על החלפת חברת הניהול.
69. הנתבעת טענה בסעיף 17 לסיכומיה שמרגע שהתובעת חתמה על הסכם הניהול המקנה לשיטתה כח למשכירה לבטל הסכם הניהול, הסכימה לכך ובחתימתה.
70. מנסח סעיף 58 להסכם השכירות יצא מנקודת הנחה כי מטרת הסעיף להקנות למשכירה הכח החוזי לכפות על הנתבעת החלפת חברת ניהול. מנסח החוזה לא צפה שיקום סכסוך בין בעלי הזכויות בבניין באופן שמי שאינו שולט ברוב מניות חברת הניהול, יבקש להחליף חברת הניהול בניגוד לעמדת רוב בעלי הזכויות בבניין שהם גם בעלי רוב המניות בחברת הניהול.
71. הודעת המשכירה לנתבעת על החלפת חברת הניהול עמדה בניגוד להסכם הקומבינציה, לצו המפקחת על בתים משותפים ולסעיפים 8.3 ו- 8.6 לתקנון הבית המשותף, לפיהם אין למשכירה סמכות להחליף את התובעת בביצוע תפקידה, כאשר סמכות זו נתונה רק לרוב של 75% מבעלי הזכויות במרכז המסחרי.
72. בעלי הזכויות לא התכנסו אפילו לדיון בעניין זה, וממילא לא קיבלו החלטה כזו (סעיפים 52-53 לתצהיר מר אדרי).
73. בעלי המשכירה אישר בחקירתו בעמוד 128 שלא מונתה נציגות אחרת. מכאן שלא הייתה למשכירה סמכות להחליף חברת הניהול.
74. מכאן שהודעת המשכירה על החלפת חברת הניהול הייתה בניגוד לתקנון הבניין ואף היוותה הפרה של הוראת סעיף 9.4.1 לתקנון, הקובע, כי דמי הניהול ישולמו ישירות לתובעת.
75. לא הייתה למשכירה סמכות להחליף חברת הניהול, ללא החלטה שהתקבלה כדן על פי התקנון, או על פי צו שיפוטי. לכן, בימ"ש קובע כי הודעת המשכירה מיום 30.9.14 על החלפת חברת הניהול, הייתה חסרת תוקף. כאמור לעיל, בעלי המשכירה ידע זאת.
76. מכאן שמנסח החוזה לא צפה שמי מבעלי המיעוט בזכויות יפעל בניגוד לתקנון ויודיע לשוכר על החלפת חברת הניהול ללא סמכות לכך.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 50923-06-15 מגדל האופרה-ניהול והפעלה בע"מ נ' שירותי בריאות כללית

77. לכן, בימ"ש מפרש את סעיף 12.1 להסכם הניהול כך שאינו נותן כח לבעלי הרוב לפגוע בזכויות המשכירים, ככל שמעוגנות בתקנון. אולם, אין בו כדי להקנות למיעוט כח לכפות על הרוב החלטת חברת הניהול בניגוד לתקנון.

78. התובעת טענה כי הנתבעת ידעה שלמשכירה אין סמכות להחליף את התובעת. עוד טענה כי עדת הנתבעת אישרה בעדותה כי בין הנתבעת ובין המשכירה יש הסכם שיפוי לפיו המשכירה תשלם לנתבעת כל סכום שיפסוק בימ"ש כאן.

79. התובעת טענה שעדות בעלי המשכירה לטובת הנתבעת נועדה לשרת עניינה של המשכירה שלא לשלם לנתבעת סכום בו תחויב בתביעה זו מכח הסכם השיפוי.

80. בימ"ש קובע כי הנתבעת ידעה שאין למשכירה סמכות לבטל הסכם הניהול בינה ובין התובעת, לכל המאוחר, מרגע שהתובעת הביאה זאת לידיעתה ביום 12.3.15 (נספח 9 לתצהיר מר אדרי), ולראיה, ביקשה וקיבלה הסכם שיפוי מהמשכירה.

81. אולם, אף לפני מועד קבלת מכתב התובעת מצופה היה מהנתבעת שתבדוק עם יועציה המשפטיים האם רשאית היא להפסיק לאלתר הסכם הניהול ואף מבלי להודיע על כך לחברת הניהול, היא התובעת.

82. כאן המקום לציין שהחלטת המיעוט לכפות כביכול על הרוב החלטת חברת הניהול ללא צו שיפוי ובניגוד להוראות התקנון, אינה מעשית כפי שהוכח בנסיבות המחלוקת כאן. זאת, מכיוון שהמשכירה מחזיקה רק בקומתה במרכז המסחרי, ובעלי הרב שולטים בכניסה למרכז המסחרי בבניין. לכן, בעלי הרוב, שגם שולטים בחברת הניהול, עשו שימוש בכוחם לקבוע שעת הפתיחה של השערים למרכז המסחרי ודחו שעת הפתיחה משבע לשמונה.

83. הנתבעת טענה שלא היה לה כלל שיקול דעת אם להיענות להוראת המשכירה, או לא, שכן, זו זכותה של המשכירה על פי הסכם השכירות לדרוש זאת, ושהסכם הניהול מוכפף אליו.

84. אילו הנתבעת הייתה שוקלת בתום לב דרכי פעולתה, היה עליה להביא בחשבון שיש בדין תרופה למצב בו יש מי שרואה עצמו מחויב לשתי הוראות סותרות כביכול וחושש שמא ייפגעו זכויותיו אם יפעל על פי אחת מההוראות הסותרות.

85. תקנה 224 לתקסד"א התשמ"ד 1984 קובעת כלהלן:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 50923-06-15 מגדל האופרה-ניהול והפעלה בע"מ נ' שירותי בריאות כללית

"אדם שהוא נתבע, או צפוי להיות נתבע, בידי אנשים אחדים (להלן – טוענים) שתביעותיהם מכחישות זו את זו, זכאי לבקש מבית המשפט סעד בדרך של טען-ביניים."

86. הנתבעת, מוסד ציבורי בעל היקף פעילות נרחב, שנעזרת ביעוץ משפטי, מצאה לנכון להעדיף אחת ההוראות ודווקא הוראה שמעלה קושי על פניה.
87. כאן המקום להפנות להוראת תקנה 225 (2) ששוללת העזרות בתקנה 224 ממי שנמצא **"בקנוניה עם אחד הטוענים"**. גם אם הנתבעת **"לא היתה בקנוניה"** עם המשכירה, הימנעותה מבקשת הנחיה מבימ"ש, והעובדה שלא מצאה להודיע לתובעת על ביטול הסכם הניהול, עליו חתמה, מלמדת שהייתה לה העדפה ברורה לטובת עמדת המשכירה.
88. הנתבעת טענה שהיו לה השגות לגבי טיב השרות שקיבלה מהתובעת. אולם, הדרך לשפר השירות, לא הייתה על ידי ביטול הסכם הניהול בטענה שהמשכירה **"ביטלה הסכם הניהול"**, ומבלי להודיע על כך לתובעת, אלא על ידי נקיטת הליך משפטי מתאים בעניין איכות השירות, או נקיטת הליך טען ביניים.
89. כאן המקום לציין שהנתבעת לא צרפה המשכירה כמקבלת הודעה בהליך כאן, אלא הסתפקה בהסכם שיפוי שקיבלה ממנה. מכאן שככל שאכן שילמה למשכירה ולא לתובעת, והסכם השיפוי לא יכובד, לא יהיה לה, אלא להלין על עצמה.
90. אשר על כן, בימ"ש קובע שעל פי המערכת החוזית, הסכם הניהול הופר על ידי הנתבעת שלא כדין, כאשר החליטה להפסיק לשלם לתובעת דמי ניהול.
- האם התובעת הפרה את ההסכם עובר להפרתו על ידי הנתבעת ?**
91. הנתבעת טענה בכתב ההגנה כי שירותי הניהול שנתנה התובעת היו מתחת לכל ביקורת, ובאיכות ירודה עד כדי אי מתן שירותים, הכל תוך הפרה יסודית של ההסכם בין התובעת לנתבעת.
92. למרכז המסחרי לא היה בכל התקופה, רישיון עסק ועל ידי כך התנהל העסק (של התובעת) ללא רישיון.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 50923-06-15 מגדל האופרה-ניהול והפעלה בע"מ נ' שירותי בריאות כללית

93. כתוצאה מהעדר רישיון עסק, היה קיים סיכון מוחשי ביותר שביטוחים שהיו לנתבעת לא היו תקפים שכן, ביטוח עסק מתנה את תוקפו בקיום רישיון עסק. ודאי שהסכמי הביטוח עליהם חתמה התובעת, היו חסרי תוקף, וזאת בניגוד להוראות הסכם הניהול.
94. הנתבעת התלוננה לפני המשכירה, פעם אחר פעם, והודיעה כי היא לא תסבול את רמת השירות הירודה.
95. במקביל גם נוהלו שיחות עם התובעת אשר לא התכחשה כלל לשירות הירוד ואף הודיעה כי אין בדעתה (לשם הדוגמא) להפעיל את המעליות והדרגנועים.
96. בין ובין, התברר לנתבעת כי חלק מהסיבה לשירותים הירודים הוא מעשי התנכלות של התובעת במשכירה כתוצאה ממחלוקות שונות בין צדדים אלו. הגם שהנתבעת הודיעה לתובעת כי כל אלו אינם מעניינה, וכי היא משלמת דמי ניהול בסכומים ניכרים, התובעת המשיכה בשלה.
97. הנתבעת צרפה לראיותיה תצהיר בעלי המשכירה שמנה שלל כשלים בניהול התובעת וטענות לעניין ריקון התובעת על ידי המוכרת. כל אלה יכול והיו יפים להליך בו המשכירה מבקשת מבימ"ש להחליף חברת הניהול, או ליתן לה הוראות לשיפור הניהול ואופן גביית ההוצאות, לרבות על ידי מינוי כונס זמני אם קופתה התרוקנה.
98. אולם, הנתבעת, כאמור לעיל, גוף ציבורי גדול, הנהנה משירותי ייעוץ משפטי, לא העלתה טענות בכתב בעניין זה, לפני שהפרה ההסכם, על ידי הפסקת תשלום דמי הניהול. ההפניות בסעיף 26 לסיכומי הנתבעת להתראות של הנתבעת בתובעת, לא גובו במסמכים בכתב.
99. גם לאחר שהתובעת הפסיקה לשלם דמי ניהול, היא לא פנתה בכתב לתובעת.
100. כל זאת, בניגוד לחובתה על פי סעיף 7 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) **התשל"א – 1970** (להלן: "חוק החוזים תרופות").
101. סעיף 7 מקנה לנפגע מהפרה, זכות לבטל ההסכם ככל שההפרה היא יסודית, ללא מתן אפשרות למפר לתקן ההפרה. אולם, מצופה היה שגם אם סברה הנתבעת שהתובעת הפרה ההסכם באופן יסודי שתתעד ביצוע ההפרה היסודית, תחת להפסיק לשלם ולבטח היה עליה להודיע במועד הפסקת התשלום כי היא מבטלת ההסכם עקב הפרתו באופן יסודי את ההסכם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 50923-06-15 מגדל האופרה-ניהול והפעלה בע"מ נ' שירותי בריאות כללית

102. בפועל, מי שכביכול התיימר לבטל הסכם הניהול, לשיטתה של הנתבעת עצמה, היא המשכירה בהודעה ששלחה לתובעת ביום 14.10.14. אולם, המשכירה אינה צד להסכם הניהול בין התובעת ובין הנתבעת. נוסף לכך, התובעת טענה שכלל לא קיבלה הודעת המשכירה.

103. כאמור לעיל, ממילא, הנתבעת לא טענה כי ביטלה ההסכם עקב הפרה יסודית, אלא טענה שההסכם בוטל מכח הודעת המשכירה.

104. כאן המקום להזכיר שהנתבעת הגישה תביעה נגד התובעת והמשכירה, היא ההליך המקביל בה טענה לנזקים נטענים שהנתבעות גרמו לה, ששמיעתה אוחדה עם התביעה כאן. אולם, היא בחרה למחוק התביעה ולכן בימ"ש לא יידרש לטענות לנזקים שנגרמו לה.

105. לכן, בימ"ש קובע כי הנתבעת לא הייתה רשאית להפסיק לשלם דמי הניהול במועד בו פעלה כך.

האם דחיית שעת פתיחת המרכז משתיקה טענת התובעת לקיום הסכם הניהול ?

106. הנתבעת טענה מסעיף 36 לסיכומיה כי התובעת מושתקת מלטעון לקיום ההסכם שעה שדחתה שעת פתיחת המרכז.

107. אין לקבל טענה זאת של הנתבעת, שכן הנתבעת הפסיקה לשלם דמי הניהול לפני שהתובעת שינתה שעות פתיחת המרכז. הנתבעת אינה רשאית להחזיק החבל משני הקצוות. מצד אחד להפסיק לשלם לחלוטין דמי ניהול ומצד שני להלין על הפסקת פתיחת האגף המסחרי בשעה שבע בבקר, כאשר פתיחה זאת שרתה רק את הנתבעת והסבה לתובעת הוצאות נוספות. בימ"ש קובע כי כל עוד הנתבעת הפסיקה לשלם לחלוטין דמי הניהול, התובעת הייתה רשאית להקטין נזקיה על ידי דחיית שעת הפתיחה לשעה שמונה בבקר.

108. אולם, בימ"ש יביא בחשבון צמצום הנזק לעניין הסכום אותו זכאית התובעת לדרוש מהנתבעת.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 50923-06-15 מגדל האופרה-ניהול והפעלה בע"מ נ' שירותי בריאות כללית

האם יש לגרוע מדמי הניהול בגין דחיית שעת פתיחת שערי המרכז המסחרי ותשלום הוצאות עבור הניהול על ידי המשכירה?

109. מכיוון שבימ"ש קבע כי לא הייתה למשכירה סמכות לבטל הסכם הניהול ולכן החלטת הנתבעת להפסיק לשלם לתובעת דמי ניהול, הייתה הפרה של הסכם הניהול, על בימ"ש לבדוק כעת האם התובעת זכאית לתשלום מלוא דמי הניהול לנוכח טענות הנתבעת לצמצום שעות הפעילות, ותשלום למשכירה עבור שירותי הניהול.

דחית שעת פתיחת הכניסה לאגף המסחרי לשעה שמונה בבקר

110. הנתבעת טענה בכתב ההגנה כי החל מחודש אוקטובר 2014 ואילך, היא שילמה את דמי הניהול באופן סדיר למשכירה וקיבלה ממנה שירותי ניהול מסודרים וראויים, אלא שהתובעת מתוך רצון לנקום בנתבעת פגעה בה בצורה קשה ביותר ובדרך בריונית של מעין סעד עצמי, שינתה את שעות ההפעלה של המרכז מתוך כוונה ברורה לפגוע בנתבעת ובעסקיה. הנתבעת טענה שהתובעת נושפת חם וקר יחדיו- מצד אחד היא טוענת לקיומו של ההסכם ומצד שני היא מתנכלת לנתבעת כאילו אין הסכם.

111. סעיף 22 להסכם השכירות קובע כדלקמן:

"שעות הפתיחה של המרפאה שתתנהל במושכר לא תפחתנה בימים א'-ה' מהשעות 07:00 עד 22:00 וביום ו' מהשעות 7:00 – 15:00, הכל בכפוף להוראות כל דין."

112. הנתבעת טענה שהתובעת גרמה להפרה יסודית של הסכם השכירות. בהינתן כי הסכם הניהול מוכפף להסכם השכירות - אין ולא יכולה להיות מחלוקת כי כל בסיס התביעה, נשמט בזה.

113. כאמור לעיל, בימ"ש דחה טענה זו וקבע כי יש בה משום ניסיון של הנתבעת להחזיק החבל משני קצותיו.

114. אולם, גם התובעת אינה רשאית להחזיק החבל משני קצותיו לעניין טענתה כי מגיע לה מלוא סכום דמי ניהול. התובעת טענה שהפסיקה לפתוח המרכז בשעה שבע, פתיחה מוקדמת שהסבה לה הוצאות מיוחדות. מכאן, שיש להביא בחשבון שהוצאות התובעת קטנו. הצדדים לא הביאו ראיות בעניין זה ולכן בימ"ש יעריך אותן על דרך אומדנא.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 50923-06-15 מגדל האופרה-ניהול והפעלה בע"מ נ' שירותי בריאות כללית

האם גורם אחר סיפק שירותי ניהול לאחר שהמשכירה הודיעה כי החליף חברת הניהול

115. הנתבעת טענה ששילמה דמי ניהול וקיבלה שרותי ניהול מצד שלישי, בעוד שהתובעת לא נתנה כל שירותי ניהול לנתבעת, ולכן לא ניתן לקבל כסף כשלא ניתן שירות ובסופו של יום הוא ניתן על ידי אחר.

116. התובעת טענה שעדת הנתבעת, גב' כהן, לא ידעה לענות בחקירתה מי האדם שניהל כביכול את חברת הניהול שהחליפה את התובעת.

117. כמו כן, התובעת הפנתה לעדות בעלי המשכירה בהליך משפטי אחר לפיה בחודש נובמבר 2014 התובעת "זה הגוף היחיד שמנהל כעת את המרכז המסחרי". התובעת טענה כי בעלי המשכירה לא ידע להסביר כיצד דבריו בהליך אחר מתיישבים עם עדותו כאן. כמו כן, טענה שלא היה בידיו להציג כרטיס הוצאות לצורך מתן שירותי ניהול, אלא חשבוניות וכי התשלום הראשון למעליות היה בחודש מאי 2015. כמו כן, התובעת הפנתה להסכם של המשכירה עם חברת המעליות שנחתם רק בחודש מאי 2015. התובעת טענה שגם התשלומים לחברת השמירה היו למועדים שלאחר הגשת התביעה כאן.

118. עוד טענה שאין הגיון בתשובת בעלי המשכיר כי לא הורה גם לשוכרים אחרים שלא לשלם לתובעת.

119. התובעת טענה כי המסקנה היא שלא הייתה חברת ניהול אחרת שהחליפה אותה כביכול.

120. כפי שבימ"ש קבע קודם לכן, הניסיון להחליף חברת הניהול באחת הקומות בלבד נדון מראש לכישלון שכן התובעת המשיכה לנהל יתר השטחים במרכז, לרבות הכניסה למרכז.

121. נוסף לכך, העדה מטעם התובעת לא צרפה לתצהירה תיעוד בדבר תשלום דמי ניהול למשכירה. הנתבעת הגישה תצהיר של בעלי המשכירה אליו צרף כנספח 17 צילום חשבוניות מס שהפיקה המשכירה ובהן צוין שמחודש אוקטובר 2014 ועד חודש אפריל 2016 לצד תשלום שכר דירה שולמו על ידי הנתבעת גם דמי ניהול.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 50923-06-15 מגדל האופרה-ניהול והפעלה בע"מ נ' שירותי בריאות כללית

122. אין בתשלום דמי הניהול כדי לאשר שאכן סופקו שירותים עבור ניהול, ובאיזה היקף, כאשר ממילא המשכירה אינה יכולה להעמיד מלוא השירותים בשטחים הציבוריים.

123. לכל היותר, המשכירה מחזיקה בכספי הנתבעת כפיקדון, חלקם, או כולם, ועל פי כתב השיפוי תשלם ישירות לתובעת דמי הניהול שלא שולמו, או תחזיר אותם לנתבעת כדי שזו תשלם לתובעת. כאמור לעיל, היה והמשכירה לא תעשה כן, לא יהיה לנתבעת, אלא להלין על עצמה.

124. למרות האמור לעיל, בימ"ש בדק בראיות הנתבעת אם יש ראייה לתשלום הוצאות עבור ניהול, ולא רק ראיות לתשלום דמי ניהול.

125. הנתבעת הגישה תצהיר בעלי המשכירה בו טען באופן כללי כי שולמו הוצאות. בעלי המשכירה לא צרף דף הנהלת חשבונות לעניין כלל הוצאות הניהול, מתוך ציפייה שאינה במקומה שבימ"ש יעבור על המסמכים שצורפו ויבדוק מסמך מסמך.

126. לפני משורת הדין, בימ"ש בדק המסמכים.

127. בעלי המשכירה צרף כאסופה לנספח 18 לתצהירו המסמכים שלהלן:

הסכם שירות עם אלקטרה לתחזוקת המעליות מחודש מאי 2015, דהיינו, כחודש לפני הגשת התביעה כאן, שנכנס לתוקף ביום 26.5.15.

הסכם עם אלקטרה לתחזוקת הדרגנוע שאף הוא נכנס לתוקף ביום 26.5.15.

128. כמו כן, צורף עותק שיק ששולם לאלקטרה ביום 21.5.15 בגין חוב בסך של 70,800 ₪ ושיקים נוספים לתשלום לאלקטרה, רובם מעותדים ושנחזים להיות כתשלומים בהתאם להסכם התחזוקה של הדרגנועים מיום 26.5.16 שכן השיק הראשון מבחינת זמן פרעונו הוא ליום חתימת החוזה.

129. מכאן, שהתשלום היחידי שיש להכיר בו לעניין הוצאות בהן נשאה הנתבעת לתפעול המעלית והדרגנוע בתקופה הנוגעת לתביעה זו, בשים לב למחדלה של הנתבעת להגיש פרוט מסודר וברור של ההוצאות, הוא חלק מהסך של 70,800 ₪. זאת, מכיוון שהמשכירה שבצעה התשלומים, ולא הנתבעת, השכירה שטחים גם לשוכרים נוספים בקומה שצרכו חשמל.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 50923-06-15 מגדל האופרה-ניהול והפעלה בע"מ נ' שירותי בריאות כללית

130. בעלי המשכירה הצהיר שהמשכירה נשאה בתשלומים עבור שמירה והפנה בנספח 19 לדף כרטסת הנהלת חשבונות המתעד תשלומים לחברת שמירה מחודש מאי 2015, חודש לפני הגשת התביעה. מכאן שיש להכיר בחלק קטן מהתשלומים וגם הפעם בשים לב שהמשכירה שילמה גם עבור שוכרים נוספים ממנה.

131. בעלי המשכירה הצהיר שהמשכירה נשאה בתשלומים עבור ניקיון והפנה בנספח 20 לשלוש חשבוניות מס המתעדות תשלום לחברת ניקיון מתחילת שנת 2015 ועד סופה. נמצאו שתי חשבוניות הנוגעות לתביעה זו. האחת לחודשים ינואר עד אפריל בסך של 40,000 ₪ והשנייה לתקופה שמחודש מאי, חודש לפני הגשת תביעה זו, ועד חודש ספטמבר בסך של 59,000 ₪. מכאן שרוב הסכום בה אינו נוגע לתביעה זו. כמו כן, שוב יש להביא בחשבון שהמשכירה שילמה גם עבור שוכרים נוספים ממנה.

132. בעלי המשכירה טען כי היא שילמה גם עבור אספקת חשמל ותחזוקת מערכות, אך לא העמיד ראיות בעניין זה.

האם היה צורך בביצוע התשלומים על ידי המשכירה במקום התובעת?

133. התובעת טענה כי לא היה מי שנתן שירותים במקומה בבניין ולכן לא היה מקום למתן תשלום כלשהוא לצורך ניהול הבניין.

134. כל צד טען שהצד השני לא העמיד עדים נדרשים כדי לתאר מצב שירותי הניהול בבניין בתקופה הנוגעת לעניין. התובעת טענה שהנתבעת העמידה כעדה את מנהלת המחוז שלא הכירה מידיעה אישית את המצב במרפאה ונמנעה מהעדת מנהלת המרפאה. גם הנתבעת טענה שמר אדרי לא יודע העובדות באופן אישי וכי הוא נמנע מהעדת המנהלים מטעמו.

135. מחקירת בעלי המשכירה, עלה ששירותי הניהול במרכז אכן היו לקויים לפני ביטול הסכם הניהול על ידי המשכירה ביום 13.10.14. הנתבעת צטטה מכתב תביעה של אלקטרה כי התובעת הפסיקה לשלם לה.

136. מר אדרי אישר בעמ' 43 כי הפסיק לשלם לאלקטרה. גם בעניין הדרגנועים מר אדרי אישר חלקית בעמ' 46 כי הדרגנועים נתקעו, אך לא ל"ימים". מר אדרי אישר בעמ' 47 כי הפסיק לשלם לחברת החשמל כי חברת הניהול הייתה גרעונית. לא הייתה מחלוקת כי הייתה הפסקת חשמל ביום 30.9.14. כמו כן, אישר בעמודים 53 ו-54 שפיטר עובדי התובעת.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 50923-06-15 מגדל האופרה-ניהול והפעלה בע"מ נ' שירותי בריאות כללית

137. התובעת טענה שהנתבעת גרמה לגרעון בתקציב התובעת מכיוון שלא הועברו אליה כספי לצורך תשלום לספקים. אולם, כפי שהנתבעת עצמה טענה בסעיף 25 לסיכומיה, הסכסוכים בין בעל השליטה בתובעת באותה עת מר אדרי, ובעלי המשכירה, אינם מעניינה. לכן, בימ"ש לא היה אמור במסגרת תביעה זו להדרש לשאלה מי גרם לגרעון וסוגיה זו תבחן אם בכלל בהליך בו יואילו התובעת והמשכירה להביא ההתחשבות הכוללת ביניהן להכרעת בימ"ש. לצורך ההכרעה בסוגיה אם שולמו תשלומים עבור הוצאות, הוכח לבימ"ש שהיה צורך לבצע תשלומים לספקים.

סיכום התשלומים שביצעה המשכירה במקום התובעת והקטנת הנזק על ידי התובעת לעניין צמצום שעות הפעילות

138. בשים לב לאמור לעיל, בימ"ש מכיר, על דרך האומדנא, בתשלום הוצאות בסך של 100,000 ₪ בלבד על ידי המשכירה לתקופה הנוגעת לעניין, עבור חלקה של הנתבעת בניהול המרכז וכן קובע כי התובעת הקטינה נזקה בסך של 15,000 ₪ על ידי צמצום שעות הפעילות החל מיום 15.3.15 לתקופה מצטברת כפי שפורט קודם לכן.

דיון בהוצאות

139. שני הצדדים אחראים להליך בו בעלי הדין הם לכאורה כלי שרת בידי אחרים. התובעת בידי מוכרת המניות, והנתבעת בידי המשכירה.
140. מצב זה גרם קושי לא מבוטל בשמיעת התובענה ולהתארכות שמיעתה שכן בעלי התובעת כיום אדישים לתוצאות ההליך כאן.
141. המוכרת, ובעיקר המשכירה, שרבבו מחלוקות ביניהן לתביעה לכאורה פשוטה וממוקדת של חברת ניהול נגד מקבל שרותי ניהול וכך סורבל ההליך שלא לצורך.
142. בנסיבות אלה מחייב הנתבעת לשלם לתובעת תשלום האגרות ששולמו ושכ"ט ב"כ התובעת בסך של 20,000 ₪.

סוף דבר

143. בימ"ש מחייב הנתבעת לשלם לתובעת כלהלן:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 50923-06-15 מגדל האופרה-ניהול והפעלה בע"מ נ' שירותי בריאות כללית

144. הסך של 335,479 ש"ח צמוד בתוספת רבית כדין ממועד הגשת התביעה ועד מועד התשלום.

145. סכום האגרות ששולמו צמוד בתוספת רבית כדין ממועד ההוצאה ועד מועד התשלום.

146. הסך של 20,000 ש"ח צמוד בתוספת רבית כדין ממועד מתן פסק הדין ועד מועד התשלום.

ניתן היום, כ"ו אב תש"פ, 16 אוגוסט 2020, בהעדר הצדדים.

עדי הדר, שופט