

בתי המשפט

פ"ר 001741/08		בית משפט מחוזי תל אביב-יפו	
בשא 13847/08			
06/08/2008		כבוד השופטת ורדה אלשיך – סגנית נשיא	בפני:

המבקשת: עו"ד דורית לוי-טילר
בתפקידה כמפרקת זמנית של חברת מעדני שפסל בע"מ

-- נ ג ד --

המשיבים: 1. תנורי דניאל בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד מנשה שני

2. מטעמים ד.ש. בע"מ

3. טעים לנו ייצור מזון (2003) בע"מ

4. כונס הנכסים הרשמי
ע"י ב"כ עו"ד קרן פלפל-ברקה

פסק דין

עסקינן במחלוקת אשר התעוררה בין עו"ד לוי טילר, המפרקת הזמנית לחברת מעדני שפסל בע"מ (להלן: "המפרקת הזמנית" ו-"החברה" בהתאמה) לבין חברת תנורי דניאל בע"מ (להלן: "המשיבה" או "המשכירה") בנוגע לעבירות זכות השכירות של החברה במפעל השייך למשיבה.

1. ביום 26/5/08 ניתן צו פירוק זמני לחברה, לבקשת עובדי החברה. בעת פעילותה עסקה החברה בתחום המזון, ובין היתר הפעילה שירותי קייטרינג ממפעל אשר שכרה מהמשיבה באזור התעשייה בבית שמש (להלן: "המפעל"). המשיבה הינה הבעלים של המפעל, כאשר בין הצדדים נכרת הסכם שכירות ביום 29/6/04 לתקופה בת חמש שנים. בהסכם כלולה אופציה להארכת תקופת השכירות לחמש שנים נוספות, עליה נסבה עיקר המחלוקת דנן.

2. המפרקת הזמנית התקשרה עם שמאי מוסמך על מנת להעריך את שווי הציוד המצוי במפעל במימוש מהיר. השמאי אמד את שווי הציוד **במיקומו הנוכחי** במפעל בסך כ- 655,000 ₪, לעומת סך כ- 285,000 ₪ **במידה והרוכש יידרש לפנות את הציוד מהמפעל**.

לאחר קבלת הערכת השמאי פרסמה המפרקת הזמנית הצעה להציע הצעות, ולאחריה התקבלו מספר הצעות רכישה. הצעתה של המשיבה 2, חברת מטעמים ד.ש. בע"מ (להלן: "המשיבה 2") עלתה משמעותית על יתר ההצעות בהציעה 525,000 ₪ לרכישת הציוד. אלא שהמשיבה 2 **התנתה** הצעתה בכך שבינה לבין המשיבה (המשכירה) ייחתם הסכם שכירות לתקופה בת 10 שנים, חלף הסכם השכירות הנוכחי בין החברה לבין המשיבה. לאחר מכן, הודיעה המשיבה 2 כי די לה בתקופת השכירות הקבועה בהסכם הנוכחי, לרבות תקופת האופציה. לאחר התמחרות נוספת, העלתה המשיבה 2 את הצעתה לסך 530,000 ₪.

ההצעה החלופית העומדת על הפרק הינה הצעת חברת טעים לנו ייצור מזון בע"מ (להלן: "המשיבה 3"), אשר הציעה סך 155,000 ₪ לרכישת הציוד, **מבלי** להתנות את הצעתה בכריתת הסכם שכירות בנוגע למפעל. כמו כן, בתשובתה המעודכנת ציינה המפרקת הזמנית כי בימים האחרונים התקבלה הצעה נוספת לרכישת הציוד מחברת בא מן אחזקות ושירותים בע"מ על סך 207,000 ₪. המפרקת הזמנית מציינת כי למרות שכל ההצעות נופלות מהערכת השמאי, הרי שמדובר בהצעות הגבוהות ביותר אשר עומדות על הפרק, וכי קיימת **דחיפות** רבה בעניין זה **לאור העלויות הגבוהות המוטלות על קופת הפירוק** כתוצאה מהמשך תשלום השכירות ומאחסון ציוד החברה במפעל, כולל עלויות ביטוח הציוד ושמירה, אשר מסתכמות בכ- 50,000 ₪ בחודש.

3. כאמור, הסכם השכירות בין הצדדים נכרת לתקופה בת חמש שנים, וזו מסתיימת ביום 28/2/09. כמו כן כלל ההסכם אופציה להארכת השכירות לחמש שנים נוספות, אשר מותנית במשלוח הודעה מטעם השוכרת למשכירה 180 יום לפני תום תקופת השכירות הראשונה ובקיום תנאי השכירות על ידי החברה (סעיפים 3 ו-6 להסכם). בנוסף, ההסכם כולל הוראה המסדירה את האפשרות שייכנס שוכר חלופי בנעלי החברה השוכרת (סעיף 12 להסכם). המפרקת הזמנית עדכנה את המשיבה בנוגע להתמחרות שבוצעה ובנוגע לזהות הזוכה בהתמחרות – המשיבה 2 – מתוך כוונה למקסם את הכספים שיתקבלו בקופת הפירוק. בעקבות זאת, התנהלו מגעים בין המשיבה לבין המשיבה 2 להסדרת יחסי השכירות, אלא שמגעים אלו לא נשאו פרי, ומשכך, מסרבת המשיבה להאריך את השכירות על פי האופציה, והיא דורשת את החזרת החזקה במפעל לידיה.

4. המפרקת הזמנית טוענת כי החברה זכאית, על פי ההסכם, למצוא שוכר חלופי אשר ייכנס בנעליה מול המשיבה. המפרקת הזמנית מציינת כי סעיף 12 להסכם קובע שהעברת זכות השכירות **כפופה להסכמת המשכירה, ושסירובה יהא מטעמים סבירים בלבד**. המפרקת הזמנית טוענת כי סירובה של המשיבה לחילופי השוכרים בנסיבות אלה מנוגד לחובת תום הלב, וכי אין מדובר בסירוב מטעמים סבירים. כמו כן, מפנה המפרקת הזמנית לעמדת פרופי וייסמן (בספרו "דיני קניין – החזקה ושימוש" בעמ' 351), כי זכותו של שוכר לבצע עסקאות בזכות השכירות חיונית לשוכר ביחוד כאשר מדובר בשכירות לתקופה ממושכת, וכי יש לפרש בצמצום תניות חוזיות מגבילות בעניין זה.

המפרקת טוענת, בהמשך לדברים אלה, הזמנית כי החברה עמדה לאורך השנים בהתחייבותיה כלפי המשכירה, למעט בחודשים האחרונים (מראשית חודש מאי – מועד בו נקלעה החברה לקשיים) בהם החברה לא שילמה את דמי השכירות ואת התשלומים השוטפים בגין המפעל (כגון ארנונה). המפרקת הזמנית סבורה כי הפרת ההסכם האמורה, **מתגמדת** לעומת הנזק העצום אשר ייגרם לנושי החברה, אם לא יאושר המכר למשיבה 2, כיוון שההפרש בין הצעת המשיבה 2 לבין הצעת המשיבה 3 הינו גדול מאד (כ-400,000 ₪). זאת ועוד; המפרקת הזמנית טוענת כי החברה השקיעה סכומים ניכרים במושכר (מאות אלפי שקלים) על מנת להתאימו לתחום פעילותה – בניית חדרי קירור, תעלות ניקוז על פי דרישות משרד הבריאות ועוד – והשקעות אלה ירדו לטמיון אם תאלץ המפרקת הזמנית להסתפק בהצעת המשיבה 3 לרכישת הציוד שלא במיקומו הנוכחי. לבסוף, טוענת המפרקת הזמנית כי דמי השכירות אשר טרם שולמו למשיבה ייחשבו **כהוצאות פירוק** ועל כן קטן חששה של המשיבה כי לא ישולמו לה, ובנוסף למשיבה **דין קדימה** ביחס לחובות עבר, במידה וישנם כאלה, בהתאם לפקודת החברות.

5. המשיבה הגישה תגובה לבקשה ובה היא עומדת על התנגדותה לבקשה. המשיבה מציינת כי התקיימה פגישה בין נציגיה לבין נציגי המשיבה 2, אשר לא נשאה פרי, כיוון שהצדדים **לא הגיעו להסכמות** בנוגע לגובה דמי השכירות או בנוגע לתקופת השכירות, ומכיוון שכך הודיע נציג המשיבה 2 כי אינו מעוניין לשכור את המפעל. אציין כבר עתה, כי לתגובת המשיבה לא צורך תצהיר כדין, וזאת למרות הטענות העובדתיות האמורות לעיל, ואתייחס לכך להלן.

המשיבה מדגישה כי זכותה של החברה להאריך את תקופת השכירות כפופה לעמידתה בכל תנאי ההסכם ובכך שלא הפרה את ההסכם, וכי הלכה למעשה החברה לא שילמה למשיבה דמי שכירות מחודש אפריל, ולא עמדה בתשלומים השוטפים בגין ארנונה ומים, ואין חולק כי מדובר בהפרה.

כמו כן, טוענת המשיבה כי בהסכם נקבע שהאופציה להארכת השכירות מותנית בעדכון גובה דמי השכירות **בהתחשב במחירי השוק** במועד סיום השכירות המקורית. המשיבה טוענת כי דמי השכירות אותם ביקשה מהמשיבה 2 הינם במחירי השוק, וכי קיבלה הצעות משוכרים פוטנציאליים אחרים במחירי השוק. לטענתה, אם יכפה עליה בית המשפט כריתת הסכם שכירות עם המשיבה 2 תוך קביעת דמי השכירות, ייגרם לה נזק כלכלי אדיר.

6. כונס הנכסים הרשמי מצטרף לעמדת המפרקת הזמנית. להבהרת התמונה יצויין כי תגובת הכונס הרשמי נתקבלה בטרם התבקשה תגובת המשיבה, ולאור דחיפות הבקשה לא התבקשה תגובתו הנוספת לאחר קבלת תגובת המשיבה.

עד כאן טענות הצדדים ולהלן החלטתי;

7. מפאת חשיבותו של הסכם השכירות בין החברה למשיבה, מן הראוי להביא מתוכו את הסעיפים הרלוונטיים:

3. המשכיר משכיר בזה לשוכר, והשוכר שוכר מהמשכיר את המושכר הנ"ל בשכירות בלתי מוגנת לתקופה של 60 חודשים אשר תחל ביום 1/3/04 ותסתיים ביום 28/2/09.

6. על אף האמור בסעיף 3 לעיל, תהא לשוכר הזכות להאריך את תקופו של חוזה זה לתקופה נוספת בת 60 חודשים נוספים, ובתנאי שהשוכר הודיע על כך למשכיר בכתב לפחות שישה חודשים קודם לתום תקופת השכירות...
תנאי נוסף לחידוש או הארכה של תקופת השכירות הוא, כי השוכר עמד בתנאי חוזה השכירות במשך כל תקופת השכירות או תקופת השכירות המוארכת והמציא למשכיר הוכחות על ביצוע כל התשלומים החלים עליו על פי חוזה זה במועד.
 דמי השכירות לתקופת השכירות המוארכת אם יביע השוכר את רצונו להאריך את תקופת השכירות כאמור לעיל יסוכמו בין הצדדים **בהתחשב במחירי השוק למועד סיום תקופת השכירות המקורית.**

12. המשכיר יסכים להעברת זכויות בכפוף לכך שהבטחונות הניתנות (כך במקור, א.ו.) בהסכם זה לא תפגענה ושהאישיות של השוכר האחר או הנוסף יתקבלו להנחת דעת המשכיר. **סרובו של המשכיר יהיה מטעמים סבירים בלבד.** (ההדגשות אינן במקור, א.ו.)

8. הסכם השכירות בין הצדדים קובע כי תקופת השכירות המקורית הינה בת חמש שנים, ותקופה זו צפויה להסתיים ביום 28/2/09. כמו כן, קובע ההסכם כי החברה זכאית להעביר את זכות השכירות **בכפוף** להסכמת המשיבה, כאשר סירוב המשיבה יהא **מטעמים סבירים** בלבד, וכל זאת **בכפוף** לעמידת החברה בכל תנאי ההסכם. הארכת השכירות בהתאם לאופציה שקבעו הצדדים בהסכם **כפופה** להתאמת דמי השכירות למחירי השוק במועד תקופת סיום השכירות המקורית.
 על מנת להכריע במחלוקת דנן דרושה למעשה החלטה בשלוש סוגיות העולות מכתבי הטענות:

א. האם יש לראות באי עמידתה של החברה בתשלומי דמי השכירות והארנונה בתודשים האחרונים הפרה של ההסכם;

ב. האם סירובה של המשיבה לכניסת המשיבה 2 בנעלי החברה הינו מטעמים סבירים ובתום לב;

ג. האם קיימת מניעה להארכת הסכם השכירות כפי שקבעו הצדדים באופציה.

9. אין חולק כי החברה לא עמדה בתשלומי דמי השכירות מחודש מאי 2008 (כאשר ביום 26/5/08 ניתן צו הפירוק הזמני) ובתשלומים השוטפים הנוגעים למפעל, כגון תשלומי ארנונה. המשיבה רואה בכך הפרה של ההסכם, המונעת מהחברה אפשרות להפעיל את זכותה לחילופי שוכרים ולהארכת ההסכם. המפרקת הזמנית טוענת כי דמי השכירות בגין החודשים שחלפו ממועד מתן צו הפירוק הזמני ישולמו כהוצאות פירוק, וחוב בגין דמי שכירות בגין החודש שקדם למועד צו הפירוק ישולם בדין קדימה, ועל כן אין לראות באי התשלום **הזמני** של דמי השכירות הפרה של ההסכם.

אין בידי לקבל את טענת המשיבה; בין החברה למשיבה התקיימו יחסים חוזיים ארוכי טווח (קרוב לחמש שנים), כאשר הצדדים ראו לנגד עיניהם במעמד כריתת ההסכם אפשרות כי השכירות תוארך בחמש שנים נוספות. לאורך השנים עמדה החברה בחובות דמי השכירות למשיבה והיחסים החוזיים ביניהן היו תקינים. עמידת צד להסכם על זכות המוקנית לו על פי ההסכם (זכות אשר שני הצדדים היו שותפים לניסוחה) בדרך כלל אינה טעונה הסבר והנמקה, לאור עקרון חופש החוזים ונטיית בית המשפט שלא להתערב באינטרסים של הצדדים. אלא שעמידתו של צד להסכם על זכות המוקנית לו בהסכם כפופה, ככלל וככל זכות, לעקרון תום הלב (על פי סעיף 39 לחוק החוזים). הדברים האמורים מקבלים משנה תוקף כאשר הצדדים עצמם מצאו לנכון לכלול בהסכם קביעה כי "סירובו של המשכיר יהיה מטעמים סבירים בלבד", קביעה אשר הינה ביטוי ספציפי בהסכם דן לעקרון תום הלב הכללי.

10. זאת ועוד; ציינתי בעבר כי פרשנותו של הסכם מסחרי ובחינת טענותיו של בעל דין אשר טוען כנגד גוף חדל פרעון (חברה בפירוק או חייב פושט רגל) צריכים להתבצע על רקע הנסיבות ותוך ראיית טובת כלל נושי החברה שבפירוק, אשר לא היו בדרך כלל צדדים לחוזה המקורי. במסגרת פש"ר 1361/02 בש"א 9258/01 "בזק" החברה הישראלית לתקשורת נ' תבל תשדורת בינלאומית לישראל ציינתי כי:

"מחד גיסא, כל עוד בגוף סולבנטי עסקינן, מושלת בכיפה תפיסת האוטונומיה של הרצון הפרטי, המתבטאת בעיקרון חופש החוזים, ובעיקרון הריסון העצמי ואי־ההתערבות בשיקוליהם הכלכליים וברצונם של המתקשרים... מאידך גיסא, משעסקינן בגוף חדל פירעון, אשר מטרתו העיקרית הינה האדרה, ככל האפשר, של אחוז החובות שהוא חב לנושיו, משתנה תפיסה זו, ודגשים חדשים תופסים את מקומה. בתחום זה, עומד לנגד עיניו של בית המשפט, ראשית לכל, הצורך להגן על כלל נושי החברה, אשר הינם צדדים שלישיים, אשר לא היו, בדרך כלל, צדדים לחוזים אשר ערכה החברה בעודה סולבנטית, ולא הם היו בעלי היכולת לנווט את מהלכה ולנתב את מדיניות לקיחת הסיכונים של החברה, אשר השפיעה בסופו של יום על מעמדם...

אופן ההתבוננות בחוזה מסחרי עשוי להשתנות בצורה משמעותית כשמדובר בחברה חדלת פירעון, המצויה בפירוק או הקפאת הליכים. החוזה יבחן לא רק כמכשיר המבטא את האוטונומיה של הצדדים, אלא גם, ובעיקר, בדרך השפעתו על נושי החברה. בשלב זה, מתמקדת פרשנות החוזה לא רק באומדן דעתם הסובייקטיבי של הצדדים לחוזה... תחום חדלות הפירעון מכניס לתמונה נדבך חדש, והוא בדיקת המהות הכלכלית האמיתית והמהותית של העיסקה בין הצדדים, וזאת כדי לבדוק את תוקפה במישור היחסים בין החברה לנושיה, וזאת להבדיל ממישור היחסים ה"פנימי" בין הצדדים לחוזה. אמנם, פרשנות החוזה לפי אומדן דעתם הסובייקטיבי של הצדדים עשויה לשמש לא פעם כלי עזר לבדיקת המהות הכלכלית של העיסקה, אולם מעמדה אינו בהכרח מכריע כשם שהיה יכול להיות אלמלא הפכה החברה לחדלת פירעון". (ההדגשות אינן במקור, ו.א.)

במסגרת זו, כאשר בית המשפט עוסק בפרשנות הסכם אשר אחד מצדדיו הינו גוף חדל פרעון, ייסוגו לעיתים עקרונות חופש החוזים והעמידה על זכויות המוקנות לצדדים על פי ההסכם מפני עקרונות קוגנטיים של חדלות פרעון ומפני עקרונות תום לב והגינות. זאת ואף זאת; ניסיון החיים מלמד כי לעיתים קרובות מנצל הצד השני את חולשת הגוף חדל הפרעון על מנת "לשפר עמדותיו" תוך העלאת טענות משפטיות ופרשניות אשר לא היו מועלות כדבר שבשגרה, אילו דובר על גוף סולבנטי.

11. בחינה של נסיבות המקרה דן לאור האמור לעיל מובילה למסקנה כי טענת המשיבה, שהחברה הפרה את ההסכם ועל כן איננה רשאית לעמוד על זכותה לחילופי שוכרים, הינה טענה חסרת תום לב, וכי סירוב המשיבה לאפשר חילופי שוכרים איננו סירוב מטעמים סבירים, כפי שהגדירו זאת הצדדים. הצדדים מצויים במסגרת חוזית ארוכת טווח אשר התנהלה על מי מנוחות וללא הפרות במשך שנים. חוב דמי השכירות למשיבה הינו חוב

מצומצם אשר מרביתו הינה במעמד הוצאות פירוק, ואשר ניתן יהיה לשלמו **מיידי** במידה וייכנסו לקופת הפירוק כספים ממכר הציוד וזכות השכירות למשיבה 2. משכך, ספק אם עמידתה הדווקנית של המשיבה על קוצו של יוד משרתת את טובת כלל הנושים, והמשיבה ביניהם.
לסיכום נקודה זו מצאתי כי:

- א. אין לראות באי תשלום דמי השכירות בחודשיים וחצי האחרונים משום הפרת ההסכם
- ב. סירובה של המשיבה לחילופי השוכרים הינו סירוב חסר תום לב אשר דינו להידחות.
12. **נותרה רק סוגיה אחת לבירור**; האם קיימת מניעה להארכת ההסכם לחמש שנים נוספות על פי האופציה שניסחו הצדדים, כאשר מדובר למעשה בשוכר חדש הבא בנעלי החברה. על פניו, יש רגליים לטענת המשיבה כי למעשה "כופים" עליה שוכר חדש, וזאת בניגוד לרצונה ולאינטרסים הכלכליים שלה.
- אלא מאי; הצדדים ניסחו את ההסכם כך שכניסתו של שוכר חדש בנעלי החברה אפשרית כל עוד החברה עמדה בתנאי ההסכם ובכפוף לזכות סירוב מטעמים סבירים של המשיבה. לאור קביעותיי לעיל (כי החברה לא הפרה את ההסכם וכי סירוב המשיבה הינו חסר תום לב), אינני סבורה כי כניסת שוכר חדש תהווה "כפייה" על המשיבה. זאת ועוד; **אין המדובר ביחסים אישיים** עם השוכר, אלא ביחסים כלכליים-מסחריים עם שוכר שהינו תאגיד מתחום המזון, כאשר המשיבה לא הראתה כל טעם להתנגדותה למשיבה 2 אשר תחום עיסוקה דומה לתחום עיסוקה של החברה. חיזוק לעמדתי זו מתקבל מעצם העובדה כי **המשיבה ניהלה משא ומתן עם המשיבה 2 על תנאי השכירות**, ורק כאשר משא ומתן זה לא צלח מצאה לנכון להתנגד לחילופי השוכרים.

עד לרגע בו עלה המו"מ על שרטון, לא התנהגה המשיבה כמי שהשכרת הנכס הינה בניגוד לרצונה ולאינטרסים הכלכליים שלה.

לא נעלמה מעיניי הוראת ההסכם כי הארכת השכירות במסגרת האופציה תתבצע לאחר שישוכמו דמי השכירות מחדש **לאור מחירי השוק** (הסיפא לסעיף 6 בהסכם) וכי קיימת מחלוקת בין המשיבה לבין המשיבה 2 בנוגע לדמי השכירות שישולמו בגין התקופה הנוספת. בעניין זה אינני מוצאת לנכון לקבוע מסמרות בשלב זה, וטוב יעשו הצדדים אם יידברו בעניין זה ויגיעו להסכמות. ודוק; אין המדובר במשא ומתן חדש אשר בו כל הוראות החוזה נפתחות מחדש. **מדובר במשא ומתן המצטמצם אך ורק לשאלה אחת, והיא מהו מחיר השוק כיום בנוגע לשכירות בנכס דנן.**

לאור כל האמור לעיל, דין בקשת המפרקת הזמנית למכירת ציוד החברה יחד עם העברת זכות השכירות לידי המשיבה 2 להתקבל, בכפוף לאמור בפסקה האחרונה לעיל.

לאור רצוני לעודד הידברות בין הצדדים והגעתם להסכמות בדרכי נועם, לא ניתן צו להוצאות.

ורדה אלשיך – 54678313-13847/08

ניתנה היום, ה' באב, תשס"ח (6 באוגוסט 2008), בהעדר הצדדים.

ורדה אלשיך, שופטת

סגנית נשיא

תפארת

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן