



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 59130-01-20

לפני כב' השופט הבכיר יהושע גייפמן

התובעות:

1. תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ
 2. כל בו חצי חינם בע"מ
- ע"י ב"כ עו"ד יאיר ברדה ועו"ד יאיר לוי

נגד

הנתבעת:

- דביר [מילניום] בע"מ
- ע"י ב"כ עו"ד נעם קולודני וע"ד עמוס אילן

פסק דין

1. ב-2001 הנתבעת [להלן: "חב' דביר"] רכשה מבניני מ.י. גינדי הנדסה ופיתוח
- 2 בע"מ ותל דר נכסים והשקעות [1992] בע"מ [להלן: "קב' גינדי"] 2 חנויות
- 3 [חנויות 36 ו-45] במתחם אמריקן סיטי ברח' דרך הים 1 רחובות, הידוע כגוש
- 4 3654 חלקות 28 ו-30 [להלן: "הקניון"].
- 5
- 6 קב' גינדי בנתה את הקניון. בניית הקניון הסתיימה ב-2003. בקניון 3 קומות,
- 7 מרתף חניה וחנוון עילי. בקומת הקרקע של הקניון היו 101 חנויות, כאשר אחת
- 8 מהחנויות הייתה "חנות עוגן" – סופרמרקט, ששטחה מחצית מהקומה.
- 9 הקומה השנייה הייתה קומת שלד – מעטפת שאינה בנויה. בקומה השלישית
- 10 היו 2 אולמות: אולם כושר, ואולם פעילות ילדים. קב' גינדי מכרה לצדדים
- 11 שלישיים 67 חנויות מתוך 101 החנויות בקומת הקרקע של הקניון [ראו דברי
- 12 ב"כ התובעות בעמ' 2 לפרוטוקול שורות 19-25].
- 13
- 14 ב-19.12.17 קב' גינדי מכרה את זכויותיה בקניון לתובעות [להלן: "קב' כל בו
- 15 חצי חינם"]. קב' כל בו חצי חינם רכשה את הסופרמרקט מקב' קואופ, ובנוסף
- 16 רכשה 62 חנויות מתוך 67 החנויות שנמכרו לצדדים שלישיים. כך למעשה
- 17 הפכה קב' כל בו חצי חינם לבעלים של כל הקניון, למעט 5 חנויות בקומת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 59130-01-20

- 1 הקרקע של הקניון. ב-5 החנויות שנשארו בבעלות צדדים שלישיים כלולים גם
2 שתי החנויות של חב' דביר – חנויות 36 ו-45. בינואר 2018 קב' כל בו חצי חינם
3 קיבלה את החזקה בקניון שרכשה [ראו דברי ב"כ התובעות בעמ' 3 לפרוטוקול
4 שורה 27]. קב' כל בו חצי חינם הינה גם הבעלים של חב' הניהול של הקניון.
5
- 6 קב' כל בו חצי חינם חפצה לקנות גם את 5 החנויות בקניון שנתרו בבעלות
7 צדדים שלישיים, אולם הצדדים לא הגיעו להסכמה על מכר החנויות הנ"ל.
8
- 9 2. ב-26.1.20 הוגשה התביעה. העתירה בתביעה היא להורות על ביטול שני
10 הסכמי המכר מ-2001, על פיהם רכשה חב' דביר את חנויות 36 ו-45 בקניון,
11 להורות על סילוק יד חב' דביר מהחנויות, ולבצע הליך מכר של 2 החנויות לפי
12 המנגנון שנקבע בסעיף 27.4 להסכמי המכר [ראו דברי ב"כ התובעות בעמ' 7
13 לפרוטוקול שורות 8-10].
14
- 15 קב' כל בו חצי חינם טענה בתביעה, שחב' דביר הפרה הפרה יסודית את
16 הסכמי המכר והסכמי הניהול, והפרות יסודיות אלו מעניקות לה זכות לביטול
17 הסכמי המכר.
18
- 19 ב-19.6.19 ניתנה הודעת ביטול ע"י קב' כל בו חצי חינם [עמ' 134 לתביעה].
20 בהודעת הביטול נאמר: "ניתנת בזאת הודעת ביטול ההסכם... לנוכח הפרות
21 יסודיות... אי תשלום דמי ניהול מיום 18.1.18... שימוש בחנויות בניגוד
22 למטרה הקבועה בהסכם הרכישה... התקנת מצלמות ואנטנות בשטחים
23 שנמצאים בבעלות פרטית... ללא כל הרשאה... פגיעה בתשתיות הבניין
24 ובשטחים פרטיים, וגרימת נזק לאיטום המבנה".
25
- 26 3. בקדם המשפט, הבהיר ב"כ קב' כל בו חצי חינם, לעניין 3 ההפרות היסודיות
27 הנטענות, המעמידות לטענתו עילה לביטול הסכמי רכישת 2 החנויות:
28
- 29 • הפרה א' - "היעוד של השימוש של החנויות [שתי החנויות של חב' דביר
30 – י.ג.] לפי חוזה המכר [מ-2001 – י.ג.] הוא לחנות להנעלה, להלבשה
31 וטקסטיל. בפועל נעשה שימוש בחנויות כמעבדה של סיליקון... השימוש



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 59130-01-20

- 1 מופיע בהסכם כתנאי יסודי... בסעיף 30.1 להסכם רשום שהרוכש מתחייב
2 שהממכר ישמש אך ורק למטרת העסק. עוד מצוין... שהתחייבות זו היא
3 מעיקר ההסכם... הייתה הפרה של השימושים המותרים בחנות" [עמ' 8
4 לפרוטוקול שורות 10-21].
- 5
- 6 השוכרים של חב' דביר פיננו את 2 החנויות ב-2020 [ראו עדות טל דביר,
7 הבעלים של חב' דביר, בעמ' 101 לפרוטוקול שורות 25-28].
- 8
- 9 הפרה ב' - "אי תשלום דמי ניהול לתקופה מ-18.1.18... [עמ' 8 לפרוטוקול
10 שורות 21-22]. בהודעת הביטול מ-19.6.19 [עמ' 134 לתביעה] נטען:
11 "אי תשלום דמי ניהול מיום 18.1.18... אי תשלום דמי ניהול... עפ"י דו"ח
12 מנהל הכספים לשנת 2018."
 - 13
 - 14 הפרה ג' - "הנתבעת העבירה בשטחים הציבוריים [בקניון - י.ג.] כבלים,
15 מצלמות, ופגעה בתשתיות של השטחים הציבוריים" [עמ' 8 לפרוטוקול
16 שורות 22-23].
 - 17
 - 18 פירוט נוסף בעניין הפרה ג' ניתן ע"י ב"כ התובעות בעמ' 14-13 לפרוטוקול
19 כדלקמן:
 - 20
 - 21 1. "כבלים שהעבירו דרך התקרה, דרך קומת ביניים, לשתי החנויות של
22 הנתבעת בקומת הקרקע... הכוונה להעברת כבלים של מצלמות,
23 וגם תליה של מצלמות בשטחים... בקומת הקרקע, שזה שטחים
24 בבעלות התובעות. טענת הכבלים נטענת ביחס לשתי החנויות" [עמ' 13
25 לפרוטוקול שורה 28 עד עמ' 14 לפרוטוקול שורה 3].
 - 26
 - 27 2. "המצלמות נתלו בצמוד לחנויות בשטחים הציבוריים בקומת הקרקע.
28 עניין המצלמות נטען רק ביחס לחנות מס' 36, ולא ביחס לחנות מס' 45"
29 [עמ' 14 לפרוטוקול שורות 3-5].
 - 30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 59130-01-20

- 1 3. "הנתבעת התחברה לאינסטלציה של שטחים ציבוריים... הנתבעת
2 חיברה צינורות של המזגן ושל השירותים בשתי החנויות לצינור הראשי
3 בחניון שמתחת לקומת הקרקע. שתי החנויות של הנתבעת אינן
4 צמודות. זה נעשה בשתי החנויות" [עמ' 14 לפרוטוקול שורות 5-8].
5
6 4. "טענת האנטנה מתייחסת לחנות מס' 36 בלבד, ולא לחנות 45...
7 האנטנה ממוקמת בקומה א' מעל קומת הקרקע שם מצויה החנות.
8 הנתבעת העבירה חוט אנטנה לקומה א' ומיקמה את האנטנה בקומה
9 א', לאחר שקדחה בתקרת הבטון של קומת הקרקע" [עמ' 14
10 לפרוטוקול שורות 8-11].
11
12 4. עפ"י חומר הראיות שהונח בפני ביהמ"ש יש לדחות את התביעה לביטול
13 הסכמי רכישת חנויות 36 ו-45 מ-2001, וזאת מכוח העובדה שהביטול נעשה
14 בחוסר תום לב ככל שהמדובר בהפרה יסודית; וככל שהמדובר בהפרה לא
15 יסודית - ביטול ההסכם הינו בלתי צודק כהגדרת הוראת סעיף 7(ב) לחוק
16 החוזים [תרופות בשל הפרת חוזה].
17
18 הטעמים לקביעה זו הינם כדלקמן:
19
20 ראשית, הודעת הביטול ניתנה ב-19.6.19 [ראו עמ' 134 לכתב התביעה] –
21 כ-18 שנים לאחר שחב' דביר רכשה את 2 החנויות. בניית הקניון הושלמה
22 ב-2003 – לפני כ-16 שנים; מלוא התמורה שולמה ע"י חב' דביר והחזקה
23 נמסרה לה עם השלמת בניית הקניון [המועד החוזי למסירת החזקה –
24 יולי 2002].
25
26 בע"א 2825/97 אבו זייד נ' מקל, פ"ד נג(1), 402, עמ' 413-414 אמר כב' השופט
27 אנגלרד:
28
29 "הפעלת זכות הביטול נמנעת... משיקולים של צדק במובן סעיף 7(ב)
30 לחוק התרופות. היית מוסיף ומעיר כי גם ללא תחולתם של שיקולי
31 הצדק, יתכן שהפעלת זכות הביטול כפופה לעיקרון תום הלב





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 59130-01-20

1 כמשמעותו בסעיף 39 לחוק החוזים [חלק כללי]... והצורך להיזקק
2 להוראת סעיף 61(ב) לחוק החוזים [חלק כללי]... הנסיבות המצוינות
3 במקרה זה עשויות להביא לידי המסקנה כי ביטול החוזה לאחר תקופה
4 כה ממושכת אינו מתיישב עם עיקרון תום הלב..."

5
6 עוד ראו לעניין הכפפת ברירת הביטול לעיקרון תום הלב: ע"א 1368/02
7 צמנטכל נ' מדינת ישראל, פ"ד נז(1) 516, 523-526; ע"א 5267/03 פרג' נ'
8 מיטל, פ"ד נט(5) 337, 354.

9
10 ביטול חוזה רכישת שתי החנויות 18 שנים לאחר הרכישה, ולאחר ששולמה
11 מלוא התמורה ונמסרה החזקה, אינו מתיישב עם עיקרון תום הלב, החל גם על
12 זכות הביטול ככל שהמדובר בהפרה יסודית של ההסכמים. ביטול חוזה רכישת
13 שתי החנויות בחלוף 18 שנים הינו גם בלתי צודק, במובן הוראת סעיף 7(ב)
14 לחוק החוזים [תרופות], ככל שהמדובר בהפרה לא יסודית של ההסכמים.

15
16 שנית, הדרישה לבטל את הסכמי המכר של שתי החנויות, שנרכשו לפני 18
17 שנה, באשר הן הופעלו בניגוד לתמהיל השימוש החוזי של החנויות,
18 כאשר הקניון ומרבית חנויותיו סגורים עקב עבודות בניה מסיביות של קב' כל
19 בו חצי חינם, שלא אפשרו פתיחת הקניון - נוגדת את עיקרון תום הלב, החל גם
20 על זכות הביטול ככל שהמדובר בהפרה יסודית של ההסכם. ככל שהמדובר
21 בהפרה לא יסודית של ההסכמים - ביטול חוזה רכישת שתי החנויות בנסיבות
22 אלה, הינו גם בלתי צודק, במובן הוראת סעיף 7(ב) לחוק החוזים [תרופות].

23
24 מהמועד שקב' כל בו חצי חינם קיבלה את החזקה בקניון בינו' 18,
25 לאחר שרכשה את הזכויות בקניון ב-19.12.17, מבוצעים בקניון עבודות
26 שיפוצים ובניה בהיקפים נרחבים, כדי להכשיר חלק גדול מהקניון
27 לסופרמרקט שיופעל ע"י חב' כול בו חצי חינם. הקניון אינו פעיל,
28 ומרבית חנויותיו סגורות, למעט חנויות בודדות [כ-5 חנויות], ובגדרן שתי
29 החנויות של חב' דביר.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 59130-01-20

1 ביהמ"ש המחוזי בשבתו כבימ"ש לערעורים קבע בסעיף 2 לפסה"ד בע"א
2 59805-12-21, שהצדדים לו היו גם הצדדים בתובענה זו:

3
4 "לאחר רכישת הזכויות, פתחו המערערות [קב' כל בו חצי חינם – י.ג.]
5 בעבודות שיפוץ ובניה מסיביות בקניון שנמשכו... בשנים 2018-2019...
6 וככל הנראה טרם הושלמו עד היום... בין היתר נועדו העבודות הללו
7 להכשיר חלק גדול מהקניון לצורך... למטרת סופרמרקט שיופעל ע"י...
8 כל בו חצי חינם".

9
10 האדריכל איתן כרמל, אדריכל הפרויקט מטעם קב' כל בו חצי חינם,
11 העיד בחקירתו: "אני התחלתי לעבוד עליו [על הפרויקט של הקניון – י.ג.]
12 בסביבות סוף 2018. ש. בסוף 2018 רוב החנויות בקומת הקרקע לא היו פעילות?
13 ת. ... היה ריק שמה... נכנסתי לתוך המקום... כולם [החנויות – י.ג.]
14 היו סגורות. אולי הייתה חנות שפתוחה... חנות פרחים... ש. חוץ מחנות פרחים
15 רוב החנויות לא פעלו... ב-2018? ת. סגור [החנויות היו סגורות – י.ג.]"
16 [עמ' 168 לפרוטוקול שורה 30 עד עמ' 139 לפרוטוקול שורה 9]; "כשאני הגעתי
17 לפרויקט הזה, רוב החנויות לא עבדו" [עמ' 157 לפרוטוקול שורות 24-25];
18 "ש. ב-2019 רוב החנויות מתוך 101 החנויות לא פעלו? ת. לא. אני נכנסתי הנה.
19 הכול היה שומם וסגור" [עמ' 157 לפרוטוקול שורות 29-30].

20
21 האדריכל איתן כרמל הסביר בעדותו, שמבנה הסופרמרקט, שהיה בנוי על
22 מחצית קומת הקרקע של הקניון - נהרס [בקומת הקרקע של הקניון היו 101
23 חנויות כולל חנות הסופרמרקט]. התכנון היה לבנות את המבנה של
24 הסופרמרקט בקומת הקרקע מחדש ולבנות מעליו שתי קומות נוספות. לצורך
25 דרכי המעבר שיבנו בקומת הקרקע בקניון תוכנן להזיז מיקום של חנויות
26 [ראו עדותו בעמ' 144-147 לפרוטוקול].

27
28 משה טוב, מנהל מתחם הקניון, העיד בעמ' 84 לפרוטוקול שורות 22-26:
29 "ש. חנויות 36 ו-45 הן בקומת הקרקע? ת. כן. ש. בקומת הקרקע היום
30 [יש חנויות פעילות – י.ג.]? ת. אין חנויות פעילות. הכול שם בשיפוץ מסיבי".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 59130-01-20

1 בנוב' 21 חנות 36 של הנתבעת נהרסה, והתכנון היה להרוס בהמשך גם את
2 חנות 45, עם התקדמות העבודות [ראו הצהרת ב"כ התובעות בעמ' 18
3 לפרוטוקול שורות 8-11]. לאחר השלמת העבודות יבנו שתי החנויות מחדש,
4 וימסרו לחב' דביר.

5
6 שלישית, ביחס לטענה שחב' דביר הפרה את הסכם הניהול בכך שלא שילמה
7 דמי ניהול לתקופה מ-18.1.18 ואילך, נציין שהייתה מחלוקת בין הצדדים,
8 האם יש חבות לשלם דמי ניהול לחב' הניהול, שבבעלות קב' כל בו חצי חינם,
9 בתקופה שהקניון סגור ברובו עקב שיפוצים ובניה מסיבית של קב' כל בו חצי
10 חינם.

11
12 ב"כ התובעות הצהיר בעמ' 3 לפרוטוקול שורה 24: "תשתיות רבות בקניון היו
13 נעדרות או לקויות לחלוטין". עוד הוסיף ב"כ התובעות בעמ' 22 לפרוטוקול
14 שורות 13-16: "התקופה שביהמ"ש השלום דן בהן לעניין אי תשלום דמי
15 הניהול, והתקופה שביהמ"ש דן בתביעה זו לעניין אי תשלום דמי הניהול
16 [הפרה יסודית של ההסכם] – חופפות. המדובר בתקופה מינו' 18 ועד אוק' 19
17 גם בתביעה בבימ"ש השלום, וגם בתביעה בביהמ"ש המחוזי".

18
19 מחלוקת זו הובאה להכרעה בפני בימ"ש השלום בת"א בת.א 18-06-11206,
20 בתביעה כספית שהגישה קב' כל בו חצי חינם כנגד חב' דביר, ביחס לשנים
21 18-19. בימ"ש השלום בת"א [כב' השופט נמרוד אשכול] קבע בפסה"ד
22 [מוצג ת/1]:

23
24 • "מעט הגעתן של תובעות 2-3 [קב' כל בו חצי חינם], חודש ינואר 18, החלו
25 להתבצע במרכז המסחרי עבודות שיפוצים ובניה בהיקפים נרחבים" -
26 סעיף 67 לפסה"ד.

27
28 • "משהוברר כי כיום הקניון אינו פעיל, אלא באופן חלקי בלבד, ומרבית
29 החנויות סגורות... יש לפעול בפרשנות מצמצמת בכל הנוגע לסיווג הוצאה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 59130-01-20

- 1 כדמי ניהול... בסיס לדמי הניהול הראויים, לתקופה הרלוונטית... 17 ₪
- 2 למ"ר לחודש בתוספת מע"מ כחוק" – סעיף 87-88 לפס"ד.
- 3
- 4 ביהמ"ש המחוזי, בשבתו כבימ"ש לערעורים, קבע בע"א 59805-12-21,
- 5 בהתדיינות בין הצדדים לתובענה [מוצג נ/9]:
- 6
- 7 • "לאחר רכישת הזכויות, פתחו המערערות בעבודת שיפוץ ובניה מסיביות
- 8 בקניון, שנמשכו לכל הפחות בשנים 2018-2019... וככל הנראה טרם
- 9 הושלמו עד היום... בין היתר נועדו העבודות הללו להכשיר חלק גדול
- 10 מהקניון לצורך מטרת סופרמרקט שיופעל ע"י... כל בו חצי חינם" –
- 11 סעיף 2 לפסה"ד.
- 12
- 13 • "קביעות בימ"ש קמא בפסק דינו רלוונטיות לשנים 2018-2019" –
- 14 סעיף 12 לפסה"ד.
- 15
- 16 כאמור הודעת הביטול ניתנה ב-19.6.19 ובה נטען שחב' דביר הפרה
- 17 הפרה יסודית את ההסכם עקב אי תשלום דמי ניהול מ-18.1.18 עפ"י הדו"ח
- 18 לשנת 2018.
- 19
- 20 משנתקבלו חלק מטענות חב' דביר, ונקבעו בבימ"ש השלום דמי ניהול
- 21 מופחתים לשנים 2018-2019, עקב כך שהקניון היה סגור כתוצאה מעבודות
- 22 בניה ושיפוצים של קב' כל בו חצי חינם [התקופה הרלוונטית לתביעה נשוא
- 23 הדיון] - לא ניתן לבטל את הסכמי הרכישה של 2 החנויות שנכרתו לפני 18
- 24 שנה. טענת הביטול, בנסיבות אלו, נוגדת את עיקרון תום הלב, החל גם על זכות
- 25 הביטול ככל שהמדובר בהפרה יסודית של ההסכמים. ככל שהמדובר בהפרה
- 26 לא יסודית של ההסכמים - ביטול חוזי רכישת שתי החנויות בנסיבות אלה,
- 27 הינו גם בלתי צודק, במובן הוראת סעיף 7(ב) לחוק החוזים [תרופות].
- 28
- 29 עוד נוסף, לאחר מתן הודעת הביטול דמי הניהול המופחתים שנפסקו שולמו
- 30 ע"י חב' דביר [ראו עדות אלי כהן, מנהל הכספים של קב' כל בו חצי חינם, בעמ' 49
- 31 לפרוטוקול שורות 14-3].



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 59130-01-20

1 רביעית, ממועד הרכישה של שתי החנויות ב-01 ועד ינו' 18 – המועד בו מכרה
2 קב' גינדי את הזכויות בקניון לקב' כל בו חצי חינם – עקב מיעוט מבקרים
3 בקניון, והקושי להשכיר חנויות בקניון, קב' גינדי לא גבתה דמי ניהול
4 מקב' דביר. כדי להקטין נזקים השכירה קב' גינדי חנויות בקניון לכל דורש,
5 ולא פעלה בקניון עפ"י תמהיל השימוש בחנויות שנקבע בהסכמי המכר מ-01.

6
7 קב' גינדי שינתה את תמהיל השימוש בחנויות בקניון שנקבע בהסכמי המכר,
8 והתמהיל הנ"ל לא בוצע במשך שנים רבות.

9
10 משה טוב, מנהל מתחם הקניון מטעם קב' כל בו חצי חינם, העיד לעניין שתי
11 החנויות של חב' דביר בעמ' 90 לפרוטוקול שורות 28-29: "שתי החנויות...
12 מהיום שאני נמצא במתחם הם מעולם לא היו לא הנעלה, לא ביגוד,
13 לא טקסטיל...".

14
15 טל דביר, הבעלים של חב' דביר, העיד בעדותו, ועדותו לא נסתרה: "זה התחיל
16 בזה [בתקופת קב' גינדי – י.ג.] שלא הייתה פעילות [בקניון – י.ג.], ואחרי זה
17 המשיך בזה שהייתה הזנחה, כמעט נטישה של המקום" [עמ' 97 לפרוטוקול
18 שורות 13-14]; "ש. ... באיזה שנה הייתה דעיכה? ת. כבר בשנה הראשונה"
19 [עמ' 97 לפרוטוקול שורות 32-34]; "אני יכול להגיד בגדול שעל שתי החנויות
20 מ-05 לא שולמו דמי ניהול" [עמ' 98 לפרוטוקול שורה 24]; "הם [קב' גינדי –
21 י.ג.] לא תחזקו [את הקניון – י.ג.]... הם [קב' גינדי – י.ג.] לא דרשו ממני
22 [דמי ניהול – י.ג.]" [עמ' 98 לפרוטוקול שורות 29-32]; "לא הייתה תאורה,
23 לא היה מיזוג, היה מוזנח מאוד. המקום היה "פיל לבן". דבר נטוש" [עמ' 100
24 לפרוטוקול שורות 6-7]; "לאחר מכן... השכירו [קב' גינדי – י.ג.] לכל מי שרק
25 [רצה – י.ג.]... לא עניין אותם [את קב' גינדי – י.ג.]. רק רצו להשכיר. רק למשוך
26 אנשים בשביל למזער את הנזק" [עמ' 121 לפרוטוקול שורות 10-14].

27
28 חמישית, גם הטענה על הפרה יסודית של ההסכם בעניין העברת כבלים של
29 מצלמות, תליית מצלמות, חיבורי צינורות אינסטלציה, התקנת אנטנה והעברת
30 כבלי אנטנה בשטחים של קב' כל בו חצי חינם תוך פגיעה בתשתיות הקניון
31 וגרימת נזקים – לא הוכחה ברובה, ולגבי מה שהוכח אין המדובר בהפרה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 59130-01-20

1 יסודית של הסכמי מכר שנכרתו לפני 18 שנה. בנסיבות שיפורטו, ביטול
2 ההסכמים נוגד את עיקרון תום הלב, החל גם על זכות הביטול ככל שהמדובר
3 בהפרה יסודית של ההסכמים. ככל שהמדובר בהפרה לא יסודית של
4 ההסכמים - ביטול חוזי רכישת שתי החנויות, הינו גם בלתי צודק, במובן
5 הוראת סעיף 7(ב) לחוק החוזים [תרופות].

6
7 מומחה ביהמ"ש, המהנדס עמוס שירן, הגיש חוו"ד מומחה, והצדדים ויתרו
8 על חקירתו [ראו עמ' 77 לפרוטוקול שורה 2]. המהנדס עמוס שירן קבע בחוו"ד:

9
10 ביחס לחנות 45:

11
12 • "טענת התובעות: התקנת מצלמות מחוץ לחנות בקומת חנות 45. ממצאים:
13 לא זיהיתי את המצלמות, אך נראו סימנים שיתכן כי קשורים למצלמות...
14 עלות התיקון המוערכת על ידי ב-200 ₪ לא כולל מע"מ" - עמ' 9 לחווה"ד.

15
16 • "טענת התובעות: קידוח חור ברצפת החנות... לצורך התחברות לביוב.
17 ממצאים: לא זיהיתי את הקדח בסיוור. עלות התיקון מוערכת על ידי
18 ב-500 ₪ לא כולל מע"מ" - עמ' 9 לחווה"ד.

19
20 • "טענות התובעות: קידוח חור בתקרת החנות קדח בבטון לצורך העלאת
21 כבלים מהחנות לקומות מעל... ממצאים: לא זיהיתי את הקדח בסיוור
22 והכבלים לא נראו... עלות התיקון מוערכת על ידי ב-500 ₪ לא כולל מע"מ"
23 - עמ' 9 לחווה"ד.

24
25 בחנות 45 לא זוהו ההפרות הנטענות, עלות תיקונם הינו מזערי, ועפ"י עיקרון
26 תום הלב [ככל שמדובר בהפרה יסודית] או עפ"י שיקולי צדק [ככל שמדובר
27 בהפרה לא יסודית] - אין להורות על ביטול הסכם הרכישה שנכרת לפני 18
28 שנה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 59130-01-20

ביחס לחנות 36:

1
2
3 • "טענת התובעות: נקדח בתקרת החנות קדח בבטון לצורך העלאת כבלים
4 מהחנות לקומות מעל. ממצאים: זיהיתי את הקדח בסיור. הכבלים לא
5 נראו. מוערכת על ידי כ-500 ₪ לא כולל מע"מ" [ביצוע התיקון – י.ג.] –
6 עמ' 8 לחווה"ד.

7
8 • "טענת התובעות: נקדח קדח בגג הבטון לצורך העלאת כבלים מהחנות
9 לקומת הגג לחיבור לאנטנה דרך קדח בקומה מעל החנות. נגרם נזק לאיטום
10 הגג. ממצאים: זיהיתי את הקדח בסיור, וכן נראה נזק באיטום קומת הגג.
11 מוערכת על ידי [עלות התיקון – י.ג.] 4,000 ₪ לא כולל מע"מ" - עמ' 8
12 לחווה"ד.

13
14 • "טענות התובעות: הותקנה אנטנה בתוך חנות בקומה מעל לחנות 36.
15 האנטנה חוברה בכבלים דרך קידוח בין החנות לקומת הביניים. ממצאים:
16 זיהיתי את האנטנה. הקדח לא נראה. לא נראו כבלים בין האנטנה לחנות
17 מס' 36. מוערכת על ידי ב-200 ₪ לא כולל מע"מ" – עמ' 8 לחווה"ד.

18
19 • "טענות התובעות: התקנת מצלמות מחוץ לחנות בקומת החנות 36 ובקומת
20 החניון. ממצאים: לא זיהיתי את המצלמות, אך בקומת המרתף נראו
21 סימנים שיתכן כי קשורים למצלמות. מוערכת על ידי ב-200 ₪ לא כולל
22 מע"מ" – עמ' 8 לחווה"ד.

23
24 • "טענות התובעות: קידוח חורים ברצפת החנות, קדח בבטון לצורך הורדת
25 צנרת מהחנות לקומות החניון. ממצאים: זיהיתי את הקדחים. סה"כ 4
26 קדחים... סה"כ ל-4 קדחים עלות התיקון וחיזוק מבני לתקרת החניון
27 מוערכת על ידי ב-10,000 ₪ לא כולל מע"מ" – עמ' 8 לחווה"ד.

28
29 מומחה ביהמ"ש המהנדס עמוס שירן הוסיף וקבע בחוו"ד ביחס לחנות 36:
30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 59130-01-20

- 1 • "כפי שהוצג ע"י מהנדס הנתבעות... הפגיעה המהותית בתשתיות
2 הקניון היא קידוח 6 לקולטן ביוב בתקרת החניון... שאר הפעולות [ההפרות
3 הנטענות – י.ג.] שתוארו ע"י ב"כ הנתבעת דורשים טיפול קוסמטי בלבד,
4 אם בכלל... קידוח ה-6 בתקרת המרתף בוצע מחוץ לשטח חנות 36,
5 ואין בידי לקבוע האם בוצע במקור כדי לחבר את השירותים בחנות 36
6 [השירותים קיימים בחוזה הרכישה של החנות] למערכת הביוב כפי שטוען
7 נציג הנתבעת 1 או ע"י השוכר כפי שטוענים ב"כ התובעת" – סעיפים
8 7.1-7.2 לחוה"ד.
- 9
- 10 • "לעניין שינויים במערכת הביוב, איני יכול לקבוע האם הם מקוריים
11 או בוצעו מאוחר יותר, ואם כן על ידי מי" – סעיף 8.2 לחוה"ד.
- 12
- 13 • "מדובר בהתקנת תשתיות בתחום ציבורי [באזור השטחים הציבוריים –
14 י.ג.], אך לא במניעת שימוש בתחום זה מאחרים... איני מוצא בהן הפרעה
15 מהותית לשטחים הציבוריים" – סעיף 8.3-8.4 לחוה"ד.
- 16
- 17 בחנות 36 מרבית ההפרות הנטענות הוגדרו ע"י מומחה ביהמ"ש כתיקונים
18 קוסמטיים שעלותם מזעריים. חלק מההפרות גם לא הוכחו. לעניין הקידוח
19 בתקרת המרתף [שינויים במערכת הביוב], הנזק העיקרי הנטען,
20 מומחה ביהמ"ש קבע שהקידוח בוצע מחוץ לשטח חנות 36, ולא ניתן לקבוע
21 האם בוצע במקור כדי לחבר את השירותים בחנות 36 למערכת הביוב
22 [השירותים קיימים בחוזה הרכישה של החנות] או שבוצע בשלב מאוחר יותר
23 ע"י השוכר. תמונה עובדתית זו לא השתנתה גם לאחר שמיעת שאר העדים
24 שהעידו. לעניין הקדח בגג לצורך העלאת כבלים לחיבור לאנטנה תיקון הנזק
25 הוערך בסכום של 4,000 ₪.
- 26
- 27 זאת ועוד, במסגרת השיפוצים שערכה חב' כל בו חצי חינם בקניון, כדי להכשיר
28 חלק גדול מהקניון לסופרמרקט שיופעל על ידה, נהרסה חנות 36 שבבעלות חב'
29 דביר, ואין כניסה לחנות 45 – החנות השנייה שבבעלות חב' דביר [ראו עדות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 59130-01-20

1 משה טוב, מנהל מתחם הקניון, בעמ' 83 לפרוטוקול שורות 3-6, ועדות
2 המהנדס יוסף אנטר, מטעם קב' כל בו חצי חינם, בעמ' 67 לפרוטוקול].

3
4 בנסיבות שפורטו לעיל, עפ"י עיקרון תום הלב [ככל שמדובר בהפרה יסודית]
5 או עפ"י שיקולי צדק [ככל שמדובר בהפרה לא יסודית] – אין להורות על ביטול
6 הסכמי הרכישה שנכרתו לפני 18 שנה.

7
8 שישית, הרושם המתקבל הוא שנעשה שימוש בתביעה כדי להפעיל לחץ על
9 חב' דביר להסכים למכירת שתי החנויות לקב' כל בו חצי חינם, לאחר שקב'
10 כל בו חצי חינם רכשה את כל הקניון למעט 5 חנויות מתוך 101 החנויות
11 שבקומת הקרקע של הקניון.

12
13 5. סוף דבר

14
15 א. התביעה נדחית.

16
17 ב. התובעות ישלמו, ביחד ולחוד, הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של
18 20,000 ₪ צמוד למדד ונושא ריבית מיום הפסק ועד התשלום בפועל.

19
20 בפסיקת ההוצאות ניתן משקל גם למספר הדיונים שהתקיימו והיקף
21 העדויות שנשמעו.

22
23 כן ישלמו התובעות, ביחד ולחוד, לנתבעת את החלק בשכ"ט מומחה
24 ביהמ"ש ששילמה, עפ"י ההחלטה מ-27.12.01, בתוספת הפרשי הצמדה
25 וריבית ממועד התשלום ועד ההחזר בפועל.

26
27 ניתן היום, ב' כסלו תשפ"ד, 15 נובמבר 2023, בהעדר הצדדים.

28
29

30 יהושע גייפמן, שופט בכיר