



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 7891/13

וערעור שכנגד

רע"א 243/14

כבוד השופט נ' הנדל
כבוד השופט צ' זילברטל
כבוד השופטת ד' ברק-ארז

לפני :

המערערות בע"א 7891/13,
המשיבות בערעור שכנגד
והמבקשות ברע"א 243/14 :

1. רדוויל בע"מ
2. ראן רד אנלימיטד נטוורקינג בע"מ

נ ג ד

המשיבה בע"א 7891/13,
המערערת בערעור שכנגד
והמשיבה ברע"א 243/14 :

בתאור תעשיות אלקטרוכימיות בע"מ

ערעור וערעור שכנגד ובקשת רשות ערעור על פסק דינו של
בית המשפט המחוזי תל אביב מיום 15.09.2013 בת"א
5428-12-10 שניתן על ידי כבוד השופט א' זמיר

ד' באב התשע"ה (20.7.2015)

תאריך הישיבה :

המערערות בע"א 7891/13,
המשיבות בערעור שכנגד
והמבקשות ברע"א 243/14 :

עו"ד גיורא ארדינסט ; עו"ד רן שפרינצק ; עו"ד
אריק ברנאייזן ; עו"ד אפרת ציבולסקי

בשם המשיבה בע"א 7891/13,
המערערת בערעור שכנגד
והמשיבה ברע"א 243/14 :

עו"ד דוד זילר ; עו"ד רן קדם

פסק-דין

השופט נ' הנדל:

1. מונחים לפנינו ערעור וערעור שכנגד על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (ת"א 5428-12-10, כב' השופט א' זמיר), במסגרתו התקבלה באופן חלקי תביעת המשיבה בערעור העיקרי (להלן: המשיבה). הדיון בערעורים אלה אוחד עם הדיון בבקשת רשות ערעור שהוגשה מטעם המערערות בערעור העיקרי (להלן: המערערות), ובה משיגות המערערות על החלטת בית המשפט המחוזי לחתום על פסיקתא שנוסחה בידי המשיבה, בטענה כי היא אינה משקפת את תוכן פסק הדין.

רקע

2. שורשי המחלוקת בענייננו נעוצים בהסכם שכירות שנחתם בשנת 2001 בין המשיבה למערערות, ובמסגרתו התחייבו האחרונות לשכור את חלקה של המשיבה בפרויקט נדל"ן רחב היקף – אותו התעתדו הצדדים להקים בעסקת קומבינציה (להלן: ההסכם). בהסכם, שתוקן בהמשך, נקבע כי המערערות ישלמו את דמי השכירות בהתאם להיקף השטח הרלוונטי (במ"ר), תוך התחשבות בפרמטרים דוגמת מיקום השטחים (קומת הקרקע אל מול קומות עיליות) וייעודם (למשל, שטחי מסחר אל מול מרחב אחסון). לאחר שבין הצדדים התגלעו מחלוקות באשר לפרשנות ההסכם, הגישה המשיבה תביעה כספית כנגד המערערות, ובה שלוש טענות עיקריות:

ראשית, כי את מדידת שטח הפרויקט – ממנה נגזרים דמי השכירות – יש לבצע "מקיר חיצוני לקיר חיצוני", כך שתכלול גם את מלוא עובי הקירות, פירים וכיוצא באלה. לטענתה, מדידה כזו מלמדת כי על המערערות לשלם לה דמי שכירות עבור כ- 1700 מ"ר נוספים. בכתב התביעה העריכה המשיבה את חוב השכירות בגין תוספת זו בסך כולל של 14,340,874 ₪, בתוספת מע"מ – אך מאוחר יותר הוגשה מטעמה חוות דעת מומחה (להלן: חוו"ד קציר הראשונה) שבה הועמד החוב על 14,574,136.47 ₪. מנגד, המערערות גורסות כי עליהן לשלם דמי שכירות אך ורק עבור שטחי הפרויקט המופיעים בהיתר הבניה, ומכאן שאין להן כל חוב כלפי המשיבה.

שנית, המשיבה סבורה כי עבור קומה מפולשת שהוקמה במבני הפרויקט, שולמו לה דמי שכירות נמוכים מהמוסכם. לדידה, חלק הארי של הקומה מצוי מעל פני הקרקע, ומשום כך יש לשלם לה בהתאם. זאת ועוד, נוכח השימוש שנעשה בפועל

בחלקים מן הקומה, אין להסתפק בתשלום דמי השכירות הנמוכים שנקבעו עבור מחסנים. לעומתה, המערערת סבורה כי מן הראוי לאמץ את "מבחן הייעוד": הואיל והשטח הרלוונטי מיועד לשמש כמחסן – ולטענתה, רובו המכריע אכן משמש לכך בפועל – אין משמעות למיקומו, ויש לשלם עבורו תעריף מופחת.

לבסוף, המשיבה מלינה על כך שהמערערת הפרו את הוראת סעיף 8.4 להסכם, ונמנעו מלצרף להסכמי שכירות משנה שערכו פסקה המבהירה כי ביטול הסכם השכירות הראשית על ידי המשיבה יביא, מיניה וביה, לבטלות הסכם שכירות המשנה. על כך משיבות המערערת כי מדובר בפסקה הצהרתית בלבד, שהרי בכל מקרה אין באפשרותן להקנות לשוכרי המשנה זכויות שאינן ברשותן. לדידן, המשיבה לא ספגה כל נזק כתוצאה מהשמטת הסעיף ותביעתה מהווה עמידה על זכות בחוסר תום לב.

בפסק הדין התקבלה, כאמור, התביעה באופן חלקי. אשר לסוגיה הראשונה, בית המשפט המחוזי פסק כי דמי השכירות יחושבו "על פי שיטת מדידה 'ברוטו' שמשמעותה בענייננו היא 'מקיר חיצוני לקיר חיצוני', כגרסת התובעת" (פס' 24). נקבע (פס' 25) כי המערערת לא הפריכו "באופן ממשי" את נתוני קרן החוב המופיעים בחו"ד קציר הראשונה, ועל כן "ניתן להסתמך עליהם לצורך החישוב" – ולהעניק למשיבה סעד כספי מתאים. לעומת זאת, בהתייחסו למחלוקת השנייה, ביכר בית המשפט המחוזי את גישת המערערת. במישור העקרוני, נקבע כי "הקריטריון המנחה... הוא ייעודו של השטח המושכר", ולכן אין משמעות רבה למיקום רובה של הקומה המפולשת מעל לפני הקרקע. במישור העובדתי, בית המשפט מצא כי השימוש העיקרי שנעשה בקומה זו אינו חורג מייעודה הפורמאלי – אחסון. משום כך, דין תביעת המשיבה בראש זה להידחות. בהידרשו לטענה השלישית, הכריע בית המשפט המחוזי כי הוראת סעיף 8.4 להסכם הופרה "לכאורה". עם זאת, בהעדר נזק ממשי למשיבה – ולנוכח "עמימות מסוימת" ביחס למעמד ההוראה – הסתפק בית המשפט במתן צו עשה, המורה כי הפסקה המדוברת תיכלל בחוזי שכירות משנה עתידיים. סוף דבר, מלבד הסעד הכספי במסגרת הראש הראשון, הטיל בית המשפט המחוזי על המערערת לשאת בהוצאות המשיבה ושכ"ט עו"ד בהליך בסך כולל של 2,000,000 ₪, בתוספת ריבית והצמדה.

ביום 12.12.2013, חתם בית המשפט המחוזי על פסיקתא שניסחה העותרת, בה נקבע כי המערערת נדרשות לשלם למשיבה סך של 22,600,207 ₪, נכון למועד פסק הדין – "בגין אי תשלום דמי שכירות עבור מלוא שטחי הפרויקט ברוטו (36,287 מ"ר)"

— וכי על סכום זה "יתווסף מע"מ כדין". מכאן הערעור, הערעור שכנגד ובקשת רשות הערעור שלפנינו.

טענות הצדדים

3. בערעור שבות המערערות על טענותיהן, וגורסות כי את השטח יש למדוד "מקיר חיצוני לקיר חיצוני", אלא שמן התוצאה המתקבלת יש להפחית את השטחים שאינם מופיעים בהיתר הבנייה. מכל מקום, המערערות סבורות כי המשיבה לא הוכיחה שאימוץ שיטת המדידה שלה מגדיל את השטח הרלוונטי – או את דמי השכירות שעל המערערות לשלם. זאת, משום שהראיה היחידה שבנמצא – תשריט שנערך על פי שיטה זו – לא הוגשה לבית משפט קמא על ידי עורך המסמך, ומשום שחוו"ד קציר הראשונה אינה מכילה כל פירוט באשר לדרך שבה חושבה קרן החוב. המערערות מוסיפות כי לא היה מקום לחייבן בריבית פיגורים כה גבוהה וקיצונית – בין היתר, משום שהעיכוב בתשלום הקרן נבע מהתדיינות משפטית לגיטימית, ובחלקו אף מהשתהות המשיבה. עוד משיגות המערערות על גובה ההוצאות שהוטלו עליהן. לדידן, מדובר בסכום חריג בגובהו, העולה על הוצאותיה הריאליות של המשיבה בהליך, ועל כן – ומשניתן ללא הנמקה – יש מקום להתערב בו.

לעומתן, בערעור שכנגד גורסת המשיבה כי היה על בית המשפט המחוזי לקבל את תביעתה במלואה. לדבריה, יש לסווג את הקומה המפולשת – שחלק הארי שלה מצוי מעל פני הקרקע – בהתאם למיקומה. זאת ועוד, בשטח בן 900 מ"ר בקומה זו ממוקמים מעבדות ומשרדים, ולכן אין בסיס להפחתת דמי השכירות ואחוזי הקומבינציה של המשיבה בשטח זה. אשר להפרת סעיף 8.4, המשיבה משיגה על הקביעה כי מדובר בהפרה "לכאורה" ומדגישה שאף המערערות אינן מתכחשות לקיומה. מכל מקום, על פי השקפתה ראוי היה לפסוק לזכותה פיצוי מוסכם בשיעור \$600,000 – בהתאם לסעיף 13.4 להסכם – ללא תלות בשאלה האם נגרם לה בפועל נזק כלשהו. על כך משיבות המערערות כי גם אם חלקים מן הקומה המפולשת משמשים כמשרדים, המבחן הקובע הוא "מבחן ייעוד השטח על פי היתר הבנייה ולא השימוש בו בפועל" – והייעוד הוא לאחסון. לגבי טענת ההפרה, המערערות מציינות כי התביעה לפיצוי מוסכם הינה בגדר הרחבת חזית, ומוסיפות כי, לכל הפחות, יש לצמצם את שיעור הפיצוי.

4. אשר לבקשת רשות הערעור, המערערות סבורות כי הפסיקתא אינה משקפת את פסק הדין. ראשית, בניגוד לאמור בה, פסק הדין אינו קובע, לטענתן, כל ממצא לגבי

היקף השטח שעבורו יש לשלם דמי שכירות – ולבטח אינו מורה כי קמה חובה כזו ביחס ל"מלוא" שטחי הפרויקט. זאת ועוד, הסכום הנקוב בפסיקתא גבוה מזה שנתבע בכתב התביעה, ומשום כך אינו יכול לעמוד. יתר על כן, בפסק הדין לא ניתנה כל הוראה בדבר תוספת מע"מ לשיעור החוב, כפי שחושב בחו"ד קציר הראשונה – כך שהוראה זו בפסיקתא חורגת מתחומי פסק הדין. לבסוף, המערערת סבורה כי יש לבטל את החלטת בית המשפט לחתום על הפסיקתא, למרות טענותיה האמורות, בשל העדר הנמקה.

הכרעה

4. לאחר העיון בחומר – ולאחר שניסיון הצדדים להגיע להבנות לא עלה יפה – עמדתי היא כי דין הערעור והערעור שכנגד להידחות על יסוד תקנה 460(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984. אכן, הצדדים הגדילו לטעון בפנינו באשר לשני ראשיה הראשונים של התביעה מושא הערעורים, שענינם פרשנות הסכם השכירות – אם בהקשר של שיטת המדידה, ואם בהקשר של סיווג הקומה המפולשת. אולם, לא מצאנו כי עלה בידי מי מהצדדים להצביע על טעות שנפלה בקביעות העובדתיות של בית המשפט המחוזי בעניין, או במסקנות המשפטיות המבוססות עליהן. במובן זה, וכפי שהעיר חברי השופט זילברטל במהלך הדיון, טענותיו של כל צד מהוות מעין תשובה לטענות הצד שכנגד. דברים אלה יפים גם ביחס להשגות המערערת כלפי ריבית הפיגורים שהשית עליהן בית המשפט המחוזי – בהתאם לסעיף 13.5 להסכם. לא מצאתי בסיס לפרשנותן על פיה הוראה זו אינה חלה מקום בו התנהלו בין הצדדים הליכים משפטיים ש"תרמו" לעיכוב בתשלום, ולא השתכנעתי כי המשיבה נושאת באחריות להתארכות ההליכים, או כי מדובר בשיעור ריבית "קיצוני" המחייב התערבות (בהקשר זה ראו ע"א 517/12 אוחיון נ' גולדפינגר (1.9.2013), אליו הפנה בית המשפט קמא). בנוסף, לא מצאתי כי נפלה בפסק הדין טעות שבחוק. בנסיבות אלו, סבורני כי מן הראוי לדחות את הערעורים שבפנינו מטעמיו של בית המשפט המחוזי. האמור, נכון גם ביחס לראש השלישי – הפרת סעיף 8.4 להסכם. ממצאי העובדה בדבר העמימות סביב תוקף ההוראה, והעדר נזק ממשי למשיבה, מעוגנים בתשתית הראייתית ועומדים במבחן הסבירות. לפיכך, אף בעניין זה מן הראוי לדחות את הערעורים על יסוד תקנה 460(ב), כאמור. בהינתן הנסיבות, והכלל בדבר אי התערבות ערכאת הערעור בפסיקת הוצאות ושכ"ט עו"ד, אינני רואה מקום לחרוג מכך במקרה שלפנינו.

5. לעומת זאת, בקשת רשות הערעור מעוררת קושי. אמנם, דין הטענות המופנות כלפי חלקיה האופרטיביים של הפסיקתא – להידחות. כאמור, בית המשפט המחוזי קבע

בפסק דינו כי נתוני חו"ד קציר הראשונה ישמשו לקביעת הסעד הכספי הממשי. מאחר ונתונים אלה זהים לחלוטין לנתוני חוות הדעת העדכנית שהוגשה לצורך חתימת הפסיקתא, בכל הקשור לשיעור החוב במועד מתן פסק הדין, ברי כי הפסיקתא אכן משקפת את האמור בפסק הדין באשר לאופן חישוב הסעד. הואיל והבקשה הנוכחית מופנית כלפי ההחלטה לחתום על הפסיקתא – ולא כלפי פסק הדין גופו – אין מקום לבחון במסגרתה את הצידוק לפסיקת סעד העולה על זה שהתבקש בכתב התביעה (בעניין זה ראו ע"א 9099/96 ידיעות אחרונות בע"מ נ' פירסטנברג, פ"ד נג(5) 1 23 (1999), היפה לעניינו).

אשר לתוספת המע"מ, בהתחשב בכך שהבקשה לתוספת זו הופיעה בכתב התביעה, ובכך שפסק הדין "נגרר" אחר חו"ד קציר הראשונה שאינה מתייחסת לרכיב המע"מ, אין פגם בקביעת בית המשפט המחוזי לפיה יש לעגן בפסיקתא חיוב במע"מ (ראו והשוו ע"א 2381/06 אי.א.ס.אי ייעוץ והכוונה בע"מ נ' מכללת פתח תקווה בע"מ, פס' 48 (12.7.2010); ע"א 5982/04 מדינת ישראל נ' טכורש, פס' 6 (16.2.2005)). בנסיבות אלו, ולאור מהותה של הפסיקתא כמסמך המשקף – ולעיתים מבהיר – את פסק הדין, קביעת בית המשפט המחוזי כי "הפסיקתא תואמת את פסק הדין" מהווה הנמקה מספקת.

עם זאת, מבלי לקבוע מסמרות באשר להשלכותיו הפוטנציאליות של פסק הדין מושא עניינו על ההליך הנוסף המתנהל בין הצדדים (ת"א 12-05-20446), די לומר כי פסיקתא אמורה להכיל את "הסעד או ההכרעה האחרת שניתנו" – ותו לא. דא עקא, הפסיקתא שאימץ בית המשפט המחוזי מכילה, לצד ההוראות האופרטיביות, גם הנמקה: הקביעה לפיה הסכום שנדרשו המערערות לשלם נפסק לחובתן "בגין אי תשלום דמי שכירות עבור מלוא שטחי הפרויקט ברוטו (36,287 מ"ר). זאת כאמור בסעיפים 24 ו-25 לפסק הדין". תהיה אשר תהיה פרשנותו של פסק הדין – ואינני נדרש לכך, כאמור – אין מקום בפסיקתא להנמקה מעין זו. לפיכך, אציע לחברי לקבל את בקשת רשות הערעור, לדון בה כבערעור ולקבל את הערעור במובן זה שמן הפסיקתא מושא בקשת רשות הערעור יושמט החלק המודגש האמור.

6. סוף דבר, אציע לחברי לדחות את הערעור והערעור שכנגד, ולקבל באופן חלקי את בקשת רשות הערעור – כמפורט לעיל. נוכח תוצאה זו, ובהתחשב בשיעור ההוצאות שהוטל על המערערות בבית המשפט קמא, אין צו להוצאות.

השופט צ' זילברטל:

אני מסכים.

ש ו פ ט

השופטת ד' ברק-ארז:

אני מסכימה.

ש ו פ ט ת

אשר על כן, הוחלט כאמור בפסק דינו של השופט נ' הנדל.

ניתן היום, כ"ו בטבת התשע"ו (7.1.2016).

ש ו פ ט ת

ש ו פ ט

ש ו פ ט