



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 14-03-13274 מלונות אפריקה ישראל בע"מ נ' מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ

תיק חיצוני:

בפני כב' השופטת הדס פלד

תובעת מלונות אפריקה ישראל בע"מ

נגד

נתבעת מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ

החלטה

רקע

1. לפניי בקשה למתן צו מניעה זמני אשר הוגשה ע"י המבקשת במעמד צד אחד ולפיה מתבקש בית המשפט ליתן:

צו מניעה זמני האוסר על המשיבה ואו מי מטעמה לבטל באופן חד צדדי את הסכם הניהול שנכרת בין המבקשת למשיבה;

צו מניעה זמני האוסר על המשיבה ואו מי מטעמה להתקשר עם צדדים שלישיים למתן השירותים נשוא הסכם הניהול שנכרת בין המבקשת למשיבה, לרבות ליטול בעצמה את זכויותיה של המבקשת בהתאם להסכם הניהול;

צו מניעה זמני האוסר על המשיבה ואו מי מטעמה לבצע כל פעולה אשר יהא בה כדי לפגוע בזכויותיה של המבקשת בהתאם להסכם הניהול;

לחילופין, ליתן למבקשת כל סעד נוסף או אחר, כפי שימצא לנכון, בנסיבות העניין, שיהיה בו כדי לשמור על זכויותיה של המבקשת עד שינתן פסק הדין בתובענה העיקרית.
2. המבקשת, מלונות אפריקה ישראל בע"מ, עוסקת בניהול בתי מלון ומתן שירותי ייעוץ וליווי מלונאי. המבקשת בעלת זיכיון להפעלת מותג המלונאות "קראון פלאזה" ו"הולדיי אין". המשיבה בעלת זכויות הבעלות במקרקעין המצויים בריבירה הדרומית של חוף היס באשדוד. המשיבה הקימה במקרקעין בית מלון (להלן: "המלון"). אמצעי השליטה במשיבה הוחזקו במועדים הרלבנטיים ע"י שמעון צרפתי וע"י החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 14-03-13274 מלונות אפריקה ישראל בע"מ נ' מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ

תיק חיצוני :

בחלקים שונים. יצוין כאן כי בדיון במעמד הצדדים ציין ב"כ המשיבה כי לאחרונה הוסכם בין בעלי המניות במשיבה כי חברת צרפתי שמעון בע"מ (להלן - "צרפתי") תרכוש את אמצעי השליטה המוחזקים ע"י החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ (להלן: "חפא").

3. ביום 28.4.2008 נחתם בין הצדדים הסכם (נספח 1 לבקשה) במסגרתו נמסרה למבקשת זכות הניהול של המלון על מנת שתפעילו תחת המותג "קראון פלאזה". המלון היה אמור להימסר לניהולה של המבקשת בראשית שנת 2009 (להלן: "ההסכם" או "הסכם הניהול"). אין מחלוקת כי המלון לא נמסר לניהול המבקשת עד עצם היום הזה וכי היו עיכובים בהשלמת בנייתו. התובעת העיקרית והבקשה לסעד זמני הוגשו בגין טענות המבקשת כנגד המשיבה להפרת הסכם הניהול.

4. הבקשה לסעד זמני הוגשה ביום 25.3.2014. בהחלטה מאותו היום ניתן צו ארעי לפיו נאסר על המשיבה או מי מטעמה להתקשר עם צדדים שלישיים למתן שירותים נשוא הסכם הניהול או לבצע כל פעולה אשר יהא בה לפגוע בזכויותיה של המבקשת בהתאם להסכם הניהול. הבקשה תועברה לתגובת המשיבה ונקבע דיון במעמד הצדדים ליום 2.4.2014.

5. התביעה העיקרית הוגשה ביום 6.3.2014. מדובר בתביעה כספית ע"ס 1,725,000 ₪ וכן לסעד הצהרתי לאכיפת הסכם הניהול במסגרתו יורה בית המשפט למשיבה לקיים את התחייבויותיה בקשר להסכם הניהול ובכלל זאת מסירת המלון לידי התובעת לשביעות רצונה המלאה.

6. כפי שניתן לחיזוכו במועד הגשת התביעה העיקרית לא הוגשה בקשה לסעד זמני. הבקשה הוגשה רק לאחר שביום 13.3.2014, שבעה ימים לאחר הגשת כתב התביעה העיקרי, הודיעה המשיבה למבקשת על ביטול הסכם הניהול (נספח 3 לבקשה).

טענות המבקשת

7. במסגרת הסכם הניהול התחייבה המשיבה לסיים את הקמת המלון ולהעמידו לרשות המבקשת בתחילת שנת 2009. החל ממועד החתימה על הסכם הניהול דחתה המשיבה פעם אחר פעם את התחזיות באשר למועד מסירת המלון. לאורך השנים בוצעו עשרות פניות



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 14-03-13274 מלונות אפריקה ישראל בע"מ נ' מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ

תיק חיצוני:

חוזרות ונשנות של המבקשת אל המשיבה בעל פה ובכתב לצורך קידום פתיחת המלון וקבלת מועד ריאלי לטיוס בנייתו. בפועל, אף במועד הגשת הבקשה, חמש שנים לאחר המועד בו התחייבה המשיבה למסור את המלון, בנייתו לא הסתיימה בגין סכסוכים בין בעלי המניות במשיבה.

8. המשיבה אשר לא עמדה בהתחייבויותיה עפ"י הסכם הניהול גרמה למבקשת נזקים כבדים, הפסד כספים ואובדן רווחים בגינם נאלצה המבקשת להגיש את כתב התביעה העיקרי. לנדחתה של המבקשת ביום 13.3.2014, שבעה ימים לאחר הגשת כתב התביעה העיקרי, הודיעה המשיבה למבקשת באופן חד צדדי על ביטול הסכם הניהול לכאורה בעקבות בחירתה של המבקשת שנתיים קודם לכן כמפעיל חיצוני לצורך ניתול המזון והמשקאות במלון (מכתב המשיבה מיום 11.3.2014, נספח 3 לבקשה).

9. לטענת המבקשת מעיתוי הודעת המשיבה עולה החשש כי הסיבה האמיתית בגינה מסרה המשיבה הודעה המתיימרת לבטל את הסכם הניהול, הינה רצונה להתקשר בהסכם ניתול עם גוף אחר במתכונת שונה ובמטרה לשנות את תנאי הסכם הניהול שהטיבו עמה. יצוין כי במועד הדיון הוצגה ע"י ב"כ המבקשת חוות דעת מומחה שהוגשה ע"י צרפתי בהליך מול הפ"א, ערוכה ע"י רוני פיבוקו בה מצוין המומחה כי על מנת שהמשיבה תוכל לממש אפשרות למכור את המלון לפני הפעלתו, כדאי למשיבה להגיע לסיכום עם המבקשת לביטול הסכם הניהול גם במחיר תשלום פיצוי למבקשת.

10. המבקשת דחתה מכל וכל את טענות המשיבה ואת הודעת הביטול והבחירה כי לא חתמה על כל הסכם עם מפעיל מזון ומשקאות זה או אחר ולא הפרה את הסכם הניהול. לטענת המבקשת, לאורך כל תקופת ההתקשרות פעלה בהתאם להסכם הניהול וכיבדה את הוראותיו, זאת בניגוד למשיבה. לטענת המבקשת, במסגרת הסכם הניהול ניתנה לה שליטה ניהולית בין היתר במדיניות המזון והמשקאות. לפיכך, אפילו היתה מתקשרת עם מפעיל מסוים, לא היה בכך כדי לחוות הפרה כלשהי של הסכם הניהול ובוודאי לא הפרה יסודית. המבקשת מדגישה כי הודיעה למשיבה עוד בשנת 2012 על בחירת מועמד כמפעיל מזון (משקאות) (נספח 5 לבקשה) וכי המשיבה לא טענה מעולם לביטול ההסכם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 14-03-13274 מלונות אפריקה ישראל בע"מ נ' מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ

תיק חיצוני:

11. המבקשת טוענת כי אפילו היה טעם בטענת המשיבה להפרה יסודית של ההסכם על ידה, הרי שהודעת הביטול ניתנת באיחור ניכר וחלוף הזמן מעיד על ויתור המשיבה על טענותיה בעניין זה.
12. המבקשת טוענת כי בנסיבות דנן מתקיימים המבחנים למתן צו המניעה המבוקש וכי סעד זה הכרחי לשמירת המצב הקיים. לטענתה, ככל שלא יינתן הצו, יאיין הדבר את זכותה לאכיפת ההסכם, ונזקה יהיה בלתי הפיך מאחר ולא תוכל לממש את פסק הדין מאחר והמשיבה תעביר את זכויות הניהול לצד ג'. בכך טוענת המבקשת יפגע המוניטין שבנתה לעצמה זאת בנוסף לאובדן הכנסות המוערך בכ-20 מיליון ₪ בגין ניהול המלון בתקופה של 10 שנים.

טענות המשיבה

13. לטענת המשיבה עולה מהבקשה העדר סמכות עניינית לבית משפט זה לאור הנזק האפשרי המתואר ע"י המבקשת והמוערך על ידה בכ-20 מיליון ₪.
14. הבקשה נגועה בחוסר ניקיון כפיים ובהעדר תום לב. המבקשת העלימה מבינת המשפט פרטים מהותיים בנוגע למחלוקת שבין הצדדים. בין היתר עובדות הנוגעות להפרת חובת הנאמנות שחבה המבקשת למשיבה בתוקף ההתקשרות ביניהם ועפ"י דיני השליחות והנאמנות.
15. המבקשת ידעה בעת הגשת התביעה כי טענותיה אינן אמת. בין המבקשת למשיבה נערך הסכם מפורש שהוכתר בשם "נספח להסכם ניהולי". הצדדים קבעו כי תשלום בפועל על ידי המשיבה למבקשת בסך 450,000 ₪ יהווה סילוק סופי ומוחלט של טענות ו/או דרישות ו/או תביעות הצדדים אחד כנגד משנהו עד למועד חתימת הנספח (נספח א' לתגובה). המבקשת יצרה בתביעתה העיקרית מצג לפיו היא זכאית לפיצוי בסך 837,500 ₪, מבלי שציינה כי בגין כל השקעותיה והוצאותיה בקשר להסכם הניהול עד 14.9.11 קיבלה מהמשיבה פיצוי מלא ואף הצהירה כי אין לה כל דרישות ו/או טענות כנגד המשיבה בגין התקופה עד אותו מועד.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 14-03-13274 מלונות אפריקה ישראל בע"מ נ' מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ

תיק חיצוני:

- די בכך כדי להורות על זחיית הבקשה על הסף נוכח חוסר ניקיון הכפיים והעדר תום הלב בו נקטה המבקשת.
16. המבקשת מנסה להשיג סעד שלא נועד לשמו אלא על מנת להבטיח את הכספים שיגיעו לה, לטענתה, על פי הסכם הניהול ולא לשם כך נועד הסעד של צו מניעה זמני האוכף למעשה על המשיבה התקשרות עסקית לטווח ארוך בהסכם שביצעו תלוי לחלוטין באמון החדדי שבין הצדדים – אמון שהופר לחלוטין על ידי המבקשת – והכל מטעמים של השגת פיצוי כספי.
17. מהתכתבות בין הצדדים בשלהי שנת 2012 ובראשית 2013 עולה כי צרפתי הודיעה למבקשת כי החלטתה למנות מפעיל חיצוני לתחום החולש על עיקר הכנסות המלון והמהווה גורם מכריע להצלחתו או כישלону של המלון, עומדת בסתירה מוחלטת להוראות הסכם הניהול ומהווה הפרה יסודית של החסכם (נספח ד-י' לתגובה). המבקשת לא נענתה לפניותיה.
18. ביום 13.2.14 פנתה המשיבה למבקשת במכתב נוסף בו פירטה את הפרות הסכם הניהול על ידי המבקשת ואת המשמעויות החמורות של הפרות אלו. לטענת המשיבה, החלטת המבקשת לעניין מפעיל המזון והמשקאות נגועה בחוסר תום לב ובאינטרסים אישיים ומכאן שאינה יכולה ליתן במבקשת כל אמון. לטענת המשיבה, המבקשת העדיפה מפעיל שהצעתו יקרה בהרבה מהצעות מתחרות, ההעדפה אשר משמעותה הפסד שנתי של כ-2 מיליון ₪ (נספח ח' לתגובה).
19. המשיבה צירפה לתגובתה תצהירים של דוד זיגדון ואיתן מזרחי, המתארים את ההשתלשלות בנוגע להצעות שהעבירו למבקשת להפעלת המזון והמשקאות וכן צירפה חוות דעת מומחה (נספח כ' לתגובה), לפיה בהשוואה בין שני המפעילים שהצעותיהם ניתנו למבקשת, עולה כי הפעלת מחלקת המזון והמשקאות על ידי אחד המציעים עדיפה באופן בולט ומשמעותי על המפעיל שנבחר על ידי המבקשת. בנוסף טענה המשיבה כי המפעיל שנבחר על ידי המבקשת מפעיל מזון ומשקאות גם במלון נוסף באשדוד, באופן שיהיה נתון בניגוד עניינים בולט.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 14-03-13274 מלונות אפריקה ישראל בע"מ נ' מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ

תיק חיצוני:

20. בנסיבות שתוארו כאשר המבקשת התעלמה בעקביות לכל טענות המשיבה, לא נותרה למשיבה ברירה מלבד ביטול ההסכם מחמת הפרתו על ידי המבקשת בהפרה יסודית.
21. יחסי הצדדים הינם יחסי נאמנות מכח חוזה והתנהלות המבקשת עמדה בסתירה מוחלטת לחובת הנאמנות בה היא חבה למשיבה. לחילופין, מדובר ביחסי שליחות וגם ביתסים אלה חובתו של שלוח לפעול בנאמנות. הפרת חובות הנאמנות על ידי המבקשת כמוה כהפרה יסודית של הסכם הניהול בין הצדדים. הפרה המצדיקה ביטול ההסכם על ידי המשיבה.
22. לטענת המשיבה, אין לאכוף עליה להמשיך את ההתקשרות עם המבקשת. ואין לכפות עליה להמשיך בעל כורחה בקשריה העסקיים עם המבקשת. הזכות לה טוענת המבקשת על סמך הסכם הניהול אינה ראויה להגנה באמצעות צו מניעה זמני. בית המשפט אינו ממחר להורות על צו מניעה זמני שהטלתו מהווה למעשה אכיפה להמשיך ולקיים קשר עסקי בין הצדדים בטרם התבררה זכותה של המבקשת לאכיפת ההסכם.
23. המשיבה השקיעה בהקמת המלון סך של כ- 130 מיליון ₪ ועתה עם השלמת הקמתו וקבלת טופס 4 (נספח מ' לתשובה) מתכוונת היא לנקוט בכל הצעדים הדרושים להפעלת המלון בהקדם האפשרי. מתן צו המניעה המבוקש לא יאפשר למשיבה לפתוח את המלון לציבור הרחב. הנזק הכספי שיגרם למשיבה בכל שנה בה לא יופעל המלון מסתכם בסך של כ- 5.4 מיליון ₪ בגין מימון ועלויות תחזוקה. לכך יש להוסיף אובדן רווח המסתכם על בסיס התחשיב שערכה המבקשת בסך של כ- 6 מיליון ₪ לשנה.
24. ככל שתביעת המבקשת תתקבל, תוכל המבקשת לזכות בפיצוי כספי מלא על כל נזקיה והפסדיה. לעומת זאת באם יינתן צו המניעה הזמני והמלון לא יופעל, לא ניתן יהיה לשקם את שניזוק ללא תקנה והמפעל כולו ירד לטמיון.

דין

25. ארבעה מבחנים למתן צו מניעה זמני ואלה הם:
מתן הצו הכרחי עד כדי הצדקת התערבותו של בית המשפט בשלב מוקדם לפני בירור התביעה – שמירת המצב הקיים;



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 14-03-13274 מלונות אפריקה ישראל בע"מ נ' מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ

תיק חיצוני:

התובע הוכיח לכאורה את זכותו בגינה הוא עותר לסעד והגנה; מאזן הנוחות, הנזק שיגרם למבקש אם לא ייעתן הצו לעומת זה שיגרם למשיב אם ינתן ובכלל זה השאלה האם נזקו של המבקש ניתן לפיצוי כספי; שיקולי יושר המונעים את מתן הסעד.

26. בדונו בבקשה על בית המשפט לבדוק קיומן של ראיות מהימנות לכאורה לקיומה של עילת תביעה וכן את מאזן הנוחות ובמסגרתה את מידת הנזק העלול להיגרם למי מבעלי הדין אם ינתן או לא ינתן הצו והשוואת הנזקים זה לזה (ע"א 483/85 לב נ' דגם מערכות בע"מ, פד"י לט (4) 729).

סיכויי התביעה

27. עילת התביעה נסמכת על הסכם הניהול במסגרתו הסכימו הצדדים כי ניהול המלון יתבצע ע"י המבקשת.

28. מועד פתיחת המלון על פי ההסכם נקבע לתחילת שנת 2009 (סעיף 5.5 להסכם). אלא שבניית המלון לא הושלמה והמלון טרם נפתח.

29. על פי ההסכם מתחילה תקופת הניהול במועד הפתיחה של המלון לקהל הרחב למשך 10 שנים (למבקשת אופציה לתקופה נוספת של 10 שנים בתנאים הקבועים בהסכם). אין חולק כי נכון למועד הבקשה טרם החלה תקופת הניהול, נוכח העיכוב בהשלמת הקמת המלון.

30. לתגובתה צרפה המשיבה טופס 4 (נספח מ' לתגובת המשיבה) מיום 12.3.2014, על פיו ניתן אישור לשימוש במבנה למשך שנה ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבנייה ותוצא תעודת גמר. מכאן שניתן להניח כי מועד פתיחת המלון אינו רחוק.

31. התביעה העיקרית אותה הגישה המבקשת עוד בטרם הודיעה המשיבה על ביטול ההסכם, הינה לסכומים המגיעים לה לטענתה בגין הסכם הניהול עד מועד הגשת התביעה, ולסעד של אכיפת ההסכם. התביעה כמתכונתה נמצאת בסמכות בית משפט זה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 14-03-13274 מלונות אפריקה ישראל בע"מ נ' מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ

תיק חיצוני:

32. שני הצדדים טוענים להפרתו היסודית של ההסכם. המבקשת הטוענת כי מכוח הוראות ההסכם היא זכאית לנהל את המלון. לשיטתה, הפרה המשיבה את ההסכם הפרות מתמשכות ויסודיות. המשיבה התחייבה למסור למבקשת את הניהול ולהשלים את בניית המלון בראשית שנת 2009, ואף כיום טרם הושלמה בניית המלון. בנוסף, לטענת המבקשת, הפרה המשיבה התחייבויותיה הכספיות לתשלום הוצאות ניהול ודחיית תשלום דמי ניהול בכל המועדים החל ממועד חתימת ההסכם.
33. טענות המבקשת להפרות המשיבה נסמכות על הוראות ההסכם. על פני הדברים ההסכם לא קיים. בניית המלון לא הושלמה והמבקשת לא החלה בניהולו.
34. מאידך, טוענת המשיבה כי המבקשת היא שהפרה את ההסכם הפרה יסודית בעצם ההחלטה על מינוי מפעיל מזון ומשקאות חיצוני, בנינה ביטלה את ההסכם כדן. לשיטת המשיבה, מלכתחילה נחותם ההסכם מתוך כוונה ברורה שהמבקשת היא שתנהל תחום זה החולש על כ-60 אחוזים מהכנסות המלון ולא ניתנה למבקשת בהסכם, זכות למנות מפעיל חיצוני, קל וחומר בהחלטה חד צדדית וללא הסכמת המשיבה.
35. עיון בהסכם הניהול מעלה כי למבקשת הוענקה שליטה בלעדית ושיקול דעת מוחלט בניהול והפעלת המלון (סעיף 7.2). סעיף 7.3 מגדיר בלשון מרבה, מהי השליטה ניהולית המוקנית למבקשת והכוללת בין היתר קביעה של מדיניות העסקת עובדים, חתימה על הסכמים עם איגודים מקצועיים, קביעת מדיניות אשכנזי, ונאצי אירוח, מחירי חדרים, וכיו"ב. הצדדים הסכימו כי מינוי מנכ"ל וחשב למלון יעשה בהסכמה וכי התקציב השנתי טעון אישור המשיבה.
36. טענות המשיבה להפרת ההסכם ע"י המבקשת אינן נסמכות על הוראות מפורשות בהסכם. ההסכם אינו כולל הוראה לענין מינוי או אי מינוי מפעיל מזון ומשקאות. אין בהסכם הוראה ממנה ניתן לקבוע כי התנהלות המבקשת בענין מינוי מפעיל חיצוני מהווה הפרה של ההסכם מלכתחילה. אין חולק, כי לא הותקיימו הוראות סעיפים 6.4 הקובע את הנסיבות בהן רשאית המשיבה להביא את ההסכם לסיומו (א) עמידה ביעדי הרווח התפעולי או סי



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 14-03-13274 מלונות אפריקה ישראל בע"מ נ' מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ

תיק חיצוני:

- 22.1 הקובע כי כל צד יוכל להביא את ההסכם לסימו מידית בנסיבות של חדלות פירעון של הצד השני.
37. השאלה האם מלכתחילה הסכימו הצדדים כי ניתן יהיה לפעול בתחום זה, נוכח טיבו והיקפו, באמצעות מפעיל חיצוני, כמו גם האם השליטה הניהולית הרחבה שתוקנתה למבקשת כוללת תחום זה - טענה פרשנות החסכם ושמיעת ראיות לעניין אומד דעת הצדדים.
- בהקשר זה יש לציין כי המבקשת חזרה וטענה כי ממילא לא התקשרה הלכה למעשה עם מפעיל מוזן ומשקאות, ומכאן שלא הפרה את החסכם, אפילו יפורש החסכם לשיטת המשיבה.
38. במסגרת דיונית זו של בקשה לסעד זמני אין מקום לקבוע מסמרות בשאלה מי מהצדדים הפר את החסכם והאם הודעת הביטול ניתנה כדן. סוגיות אלה חייבות להיבחן בתיק העיקרי. הדיון בבקשה לסעד זמני איננו מסגרת המתאימה לקביעת ממצאים עובדתיים.
39. על פניו נראה כי ההתקשרות החוזית שבין הצדדים מחייבת קיומם של יחסי אמון. מדובר בהתקשרות ארוכת טווח המחייבת שיתוף פעולה שוטף בין הצדדים. השליטה הניהולית שהוענקה למבקשת בהסכם אינה סותרת מסקנה זו. לצורך ההמחשה ניתן להפנות לסי' 8 להסכם הקובע: "בניהול המלון והפעלתו פעלת המנהלת (המבקשת - ה.פ.) בשם ועבור החברה (המשיבה - ה.פ.). לפיכך, בכל התוצאות שתוציא המנהלת במסגרת התקציב השנתי (לרבות כל חריגה מאושרת) בקשר עם ניהול המלון והפעלתו כאמור בהסכם זה, תישא החברה לבדה, ולא המנהלת והחברה תעמיד לשם כך את כל הסכומים הדרושים לכיסוי התוצאות".
- כרי איפוא שהתקשרות חוזית זו מעצם טיבה וטבעה, מתבססת במהותה על יחסי אמון בין הצדדים. כעולה מטיעוני הצדדים, אמון זה איננו קיים עוד (ראו: ע"א 442/85, זוהר נ' מעבדות טרבנול (ישראל) בע"מ, פ"די מדן(3) 661, 671; ע"א 2491/90, התאחדות סוכני נסיעות ותיירות בישראל נ' פאנל חברות התעופה הפועלות בישראל [פורסם בבבן, 3.5.1994]).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 14-03-13274 מלונות אפריקה ישראל בע"מ נ' מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ

תיק חיצוני:

40. נספחי התביעה מגוללים התכתבות ענפה בין הצדדים ממנה ניתן ללמוד על טענותיהם ההדדיות. עיון בהתכתבויות מעלה כי בכל המועדים החל מהמועד בו החלה המחלוקת בין הצדדים בעניין המפעיל החיצוני, עמדה המבקשת על זכותה למנות מפעיל ללא התערבות המשיבה. עמדתה החד משמעית של המבקשת בעניין זכותה למנות ולקבוע את המפעיל החיצוני, גרמה למשבר אמון חריף בינה לבין צרפתי. צרפתי חזרה והתריעה במבקשת כי התנהלותה עולה כדי הפרתו היסודית של הסכם (נספחים ד-ז' לתגובה). צרפתי טענה כי הבחירה במפעיל נעשתה משיקולים זרים. בעלת המניות הנוספת במשיבה באותם מועדים, תמכה בעמדת המבקשת בעניין זהות המפעיל החיצוני. בין בעלות המניות במשיבה פרץ סכסוך שהוביל להפעלת מנגנון במבי. סכסוך זה לטענת המשיבה, הינו אחת הסיבות לעיכוב בהודעת הביטול.
41. עיון במכתבים אשר צורפו לכתב התביעה ולתגובת המשיבה, מעלה כי האמון בין הצדדים התערער כבר במהלך שנת 2012. המחלוקות החריפו בראשית שנת 2014 כפי שניתן להיווכח ממכתב מיום 13/2/14 (נספח ח' לתגובת המשיבה). בסמוך לאחריו, הגישה המבקשת את התביעה העיקרית בתיק זה במסגרתה גיללה את הפרותיה הנטענות של המשיבה את ההסכם, בכל המועדים החל ממועד חתימתו. מספר ימים לאחר הגשת התביעה הודיעה המשיבה על ביטול הסכם הניהול. הגשת התביעה קדמה להודעת הביטול ומעידה על אבדן אמון והתדרדרות נוספת של יחסי הצדדים.
42. פירוט הסכומים הנתבעים בכתב התביעה מהווה נדבך נוסף למשבר האמון בין הצדדים, באשר אופן החישוב אינו מתיישב לכאורה עם הנספח להסכם הניהול (נספח א' לתגובה), אשר נוסח ונשלח ע"י המבקשת, לאחר שהמבקשת אישרה קבלת סך 450,000 ₪ המהווה על פי הנספח סילוק דרישותיה עד 14.9.11.
43. ככלל, אין לכפות על צדדים להסכם מסוג זה שיחסייהם עלו על שרטון לחמשך ולקיים שיתוף פעולה עסקי ביניהם בניגוד לרצונו של מי מהם והתרופה למקרים אלה איננה צו מניעה או צו זמני כי אם סעד של פיצוי כספי (רע"א 7246/11, חיים לוי סוכנות רכב ומוסך אזורי ירושלים 1998 בע"מ נ' קדסו מוטוריס בע"מ [פורסם בבנב, 16.1.2012]; רע"א 5843/05, איגוד ערים ואיכות הסיביכה דרום יהודה נ' שרון דן השקעות בע"מ [פורסם בבנב,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 14-03-13274 מלונות אפריקה ישראל בע"מ נ' מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ

תיק חיצוני:

13.12.05; רע"א 2439/06, ארגון סוכני דואר נ' חברת דואר ישראל בע"מ [פורסם בנבו, 9.7.2007].

44. כאשר מדובר במערכת יחסים בעלת מרכיב משמעותי של אמון התרופה ההולמת אינה צו מניעה זמני כי אם מתן פיצוי כספי. עמד על כך כבי הנשיא גרוניס בפרשת איגוד ערים: "...במקרים שונים בעבר עמד בית המשפט על כך שאין לכפות על צדדים להסכם שיחסייהם עלו על שרטון להמשיך ולקיים שיתוף פעולה עסקי, בניגוד לרצונם. נמצא, כי התרופה ההולמת למקרים אלו איננה צו (מניעה או עשה) זמני כי אם מתן פיצוי כספי (רע"א 2430/91 טיב טירת צבי נ' דליקטיב הקניון, פ"ד מה(4) 225; רע"א 5284/95 גייגי מעבדות קוסמטיקה בע"מ נ' של סוכנויות יופי בע"מ (לא פורסם) [פורסם בנבו]; רע"א 3031/97 ארז שיווק והפצת נ' ש. שמיע בע"מ (לא פורסם) [פורסם בנבו]). דברים אלו ודאי נכונים, מקום בו אין עסקינן בצדדים רגילים לחוזה, כי אם בשותפים לעסק (ראו והשוו, ע"א 381/75 ברקוביץ נ' גבריאלי, פ"ד (1) 442; ע"א 1313/92 צוקר נ' אינקומר (לא פורסם) [פורסם בנבו])."

כן ראו דברי כבי השופטת שטרסברג-כהן ברע"א 5284/95, גייגי מעבדות קוסמטיקה בע"מ נ' של סוכנויות יופי בע"מ, [פורסם בנבו], ניתן ביום 24.10.95:

"שני הצדדים מסיחים זה בזה האשמות בדבר הפרת ההסכם שביניהם. נושא זה יתברר במסגרת התביעה העיקרית ואין מקומו להתברר בשלב של הסעד הזמני. אשר לסעד זה, השאלה הנשאלת היא, האם הפסקת הסכם ההפצה על ידי גייגי – בין אם מהווה היא הפרת ההסכם ובין אם מהווה היא בטול כדין של ההסכם, מקנה לסוכן זכות לאכיפת ההסכם, ולו רק לתקופת ההודעה הסבירה שבטול כזה מחייב לתיתה. סבורתני כי הסוכנות אינה זכאית לסעד זה וכי הסעד ההולם הוא פיצויים. הצו הזמני מחייב את גייגי להמשיך בעל כורחה בקשריה העסקיים עם הסוכנות, קשרים אותם מבקשת היא להפסיק. ההסכם בין הצדדים לא תוחם בזמן. הסכם כזה ניתן לבטול תוך הודעה סבירה. ביטול כזה יכול ויהווה הפרת ההסכם ויכול ויהווה ביטול כדין. על פי ההלכה שיצאה מלפני בית משפט זה במקרים רבים, התרופה ההולמת בנוסחות כאלה היא פיצוי כספי ולא צו מניעה או צו עשה המחייב המשך קיומו של קשר עסקי עם סוכן שהיצרן המפיץ אינו רוצה בו עוד. בפיצוי כספי יש כדי לפצות את הסוכנות על תקופת ההודעה



בית משפט שלום בתל אביב - יפו

ת"א 14-03-13274 מלונות אפריקה ישראל בע"מ נ' מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ

תיק חיצוני:

הסבירה, או על כל נזק שנגרם לה אם הייתה הפרה. בשלב זה של סעד זמני שכמוהו במידה רבה כסעד העיקרי, יש לנקוט זהירות מיוחדת ולהימנע מלאכוף הסכם מסוג זה למשך תקופה כלשהי."

מאזן הנתות

45. המבקשת עדיין לא החלה בניגול המלון הלכה למעשה. המלון עדיין לא נפתח. זהו המצב הקיים. המשמעות של מתן הצווים הזמניים המבוקשים, הינה הותרת מבנה המלון ללא שימוש. מתן הצווים ימנע מהמשיבה להתקשר עם מפגיל אחר וכפועל יוצא המלון המתוכנן, לא יפתח תקופה ממושכת ועד ההכרעה בתביעה העיקרית. בכך יגרם נזק כבד למשיבה ואף לאינטרס הציבורי.

46. הודעת ביטול ההסכם בהסתמך על הטענה למינוי מפעיל מזון ומשקאות ניתנה בשיהוי, ביחס למועדים בהם הייתה המחלוקת בשיאה. ואף יתכן כי צודקת המבקשת בטענתה לפיה עיתוי הודעת הביטול מעיד על רצון המשיבה להשתחרר מההסכם משיקולים כלכליים אשר אינם מקנים לה זכות לביטול ההסכם. אלא שגם בכך אין כדי להכריע את גורל הבקשה. לענין זה ראו פסק דינה של כבי השופטת חיות, רע"א 191/14 green park international inc. ואח'י נ' **alleyne properties limited** [פורסם בגב' 31.3.14]:

"אף אם נקבל את קביעת ביהמ"ש כי נראה לכאורה שהמבקשת מנסות להתחמק מקיום החוזה – ואינני רואה צורך להביע בכך כל דעה – קביעה זו לבדה אינה מצדיקה את "הקפאת" המקרקעין עד להכרעה בתביעה, ככל שמזוהר בסכסוך כספי בין שני תאגידי עסקיים ייתכן שמוטב שהסכסוך יוכרע על דרך של פסיקת סעד כספי".

47. בהשוואת הנוקים עולה כי נזקה של המבקשת יכול לבוא על תיקונו בפיצוי כספי ואין טוען כי המשיבה, בעלת המקרקעין, לא תוכל לעמוד בו. בניסיונות אלה, בהן הנוק בר תיקונו ופיצוי כספי, אין בתי המשפט נוטים ליתן סעדים זמניים (ראו רע"א 2430/91, טיב טירת צבי, שותפות רשומה בקיבוץ טירת צבי, עמק בית שאן נגד דלקטיב הקניון, פ"ד כרך מה(4) 225, 229).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תיא 14-03-13274 מלונות אפריקה ישראל בע"מ נ' מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ

תיק חיצוני:

48. זאת יש לציין אף למעלה מהצורך, אפילו יקבע בהליך העיקרי כי המבקשת זכאית לסעד של אכיפת, איני סבורה כי דחיית הבקשה תייצר מצב עתידי לא הפיך, שהרי ניתן יהיה לבחון גם באותו מועד אפשרות להעברת ניהול המלון למבקשת ועל המשיבה לקחת בחשבון גם אפשרות כזו (לעניין זה ראו: בר"מ 9760/06 רחמני ששון (אפיק) 1991 בע"מ נגד מדינת ישראל **משרד הבטחון** (פורסם בגב' 27/11/06)).

לא נעלם מעיני כי ההתקשרות לניהול מלון תחת שם מותג שונה מהתקשרות שעניינה אספקת ציוד ושירות, אין בכך כדי לשנות ממסקנותי.

סוף דבר

49. הבקשה נדחית. הצוים הארעיים מבטלים. המבקשת תישא בשכר טרחת ב"כ המשיבים בסכום של 15,000 ₪.

ניתנה היום, ג' ניסן תשע"ד, 03 אפריל 2014, בהעדר הצדדים.

הדס פלד, שופטת