

מועד חתימת המסמך: 25.7.2023
בבית משפט השלום
בתל אביב

ת"א 24290-03-23
בפני כב' השופטת טל פישמן לוי
קבוע לדיון ביום 25.7.2023

בעניין:

ישרס חברה להשקעות בע"מ

באמצעות עו"ד עמית מזור ו/או רענן בן-ישי
ממשרד אביעד, איטח ושות', משרד עו"ד
מרחוב יצחק שדה 8, תל אביב, 6777508
טלפון: 03-6236130; פקס: 03-6850043
דוא"ל: office@ailaw.co.il

התובעת:

- נגד -

א.מ. אורימא בע"מ

באמצעות עו"ד דניאל יצחק מלכה
מרחוב השבטים 23/1 באר שבע 8423537
טלפון: 050-2422142; פקס: 077-3183719
דוא"ל: daniel@imalka-law.co.il

הנתבעת:

ז' אב תשפ"ג, 25/07/2023 פסק דין
בקשה 8 בתיק 24290-03-23
שו' טל פישמן לוי

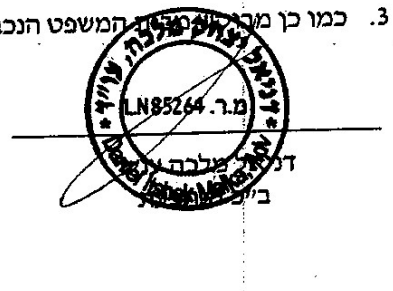
מברכת את הצדדים על הגעתם להסכמות.
ניתן תוקף של פסק דין להסכמת הצדדים.

*** נחתם דיגיטלית ***

פנייה בעניין הסכם פשרה

ובקשה למתן תוקף של פסק דין ולחתימת פסיקתא

- הצדדים מתכבדים להודיע לבית המשפט הנכבד כי לאחר משא ומתן שניהלו מחוץ לכותלי בית המשפט, הם הגיעו להסכמות ליישוב המחלוקות ביניהם, כמפורט בהסכם הפשרה המצורף לפנייה ובקשה זו, ומסומן כנספח "1".
- בהתאם לאמור, מבוקש מבית המשפט הנכבד ליתן להסכמות הצדדים המפורטות בהסכם הפשרה (נספח "1" לעיל), תוקף של פסק דין.

- כמו כן מבוקש מן בית המשפט הנכבד לתת את הפסיקתא המצורפת ומסומנת כנספח "2".
- 
- 

נספח "1"

הסכם פשרה
ישרס – אורימא

הסכם פשרה

שנערך ונחתם ביום 25.7.2023

בין:

ישרס חברה להשקעות בע"מ, ח"צ 520017807

באמצעות עו"ד עמית מזור ואו רענן בן-ישי
ממשרד אביעד, איטח ושות', משרד עו"ד
מרחוב יצחק שדה 8, תל אביב, 6777508
טלפון: 03-6236130; פקס: 03-6850043
דוא"ל: office@ailaw.co.il
להלן – "ישרס"

מצד אחד;

ובין:

א.מ. אורימא בע"מ, ח.פ. 516396843

באמצעות עו"ד דניאל יצחק מלכה
מרחוב השבטים 23/1 באר שבע 8423537
טלפון: 050-2422142; פקס: 077-3183719
דוא"ל: daniel@imalka-law.co.il
להלן – "אורימא"

מצד שני;

הואיל וישרס חוכרת מאת רמ"י מבנה לתעשייה ברחוב הפלדה 13-15 בבאר שבע (חלק מחלקה 34 בגוש 38143), המחולק לתאים [להלן – "הנכס"];

והואיל וביום 18.8.2020 נחתם הסכם שכירות [להלן – "הסכם השכירות המקורי"] עם מר אורי מלכה, מבעלי אורימא, לשכירת תא מס' 7 בשטח של כ 196 מ"ר, הממוקם בנכס [להלן – "המושכר הראשון"] לתקופות [לרבות תקופת אופציה] ובתנאים והכל כמפורט בהסכם השכירות המקורי; וביום 25.10.2021 נחתמה תוספת להסכם השכירות המקורי [להלן – "התוספת"], להסבת מלוא זכויותי והתחייבויותי של מר מלכה במושכר הראשון מכוח הסכם השכירות המקורי לאורימא, לתקופות ובתנאים והכל כמפורט בתוספת (הסכם השכירות המקורי והתוספת ייקראו להלן יחד – "הסכם השכירות הראשון");

והואיל וביום 23.6.2021 נחתם הסכם שכירות [להלן – "הסכם השכירות השני"] בין ישרס לאורימא להשכרת תאים מס' 8 ו 9, בשטח כולל של כ 392 מ"ר הממוקמים בנכס [להלן – "המושכר השני"] לתקופות [לרבות תקופת אופציה] ובתנאים והכל כמפורט בהסכם השכירות השני;

[הסכם השכירות הראשון והסכם השכירות השני ייקראו להלן יחד – "ההסכמים"];

[המושכר הראשון והמושכר השני ייקראו להלן יחד – "המושכרים"].

והואיל ובמסגרת ההסכמים התחייבה אורימא לעשות במושכרים שימוש חוקי בהתאם להוראות הדין בלבד [לרבות אך לא רק, בהתאם להוראות ההיתרים החלים על הנכס, התבי"ע וכו'], אלא שלתדהמתה של ישרס וכפי שיפורט להלן, התגלה כי אורימא עשתה במושכרים שימוש חורג מההיתרים, התכניות והמותר בדין, תוך שימוש בהם כאולמות אירועים לעריכת אירועים פרטיים

– ביודעין, באחריותה הבלעדית, והמשיכה לעשות כך על אף התראות ופניות מאת עיריית באר שבע
מאז שנת 2019, ותוך שהיא מסתירה מישרס את פניות העירייה;

והואיל וביום 16.1.2023 שלחה העירייה לישרס מכתב התראה והזמנה לחקירה בגין השימוש החורג
במושכרים, אשר נתקבל אצל ישרס ביום 8.2.2023;

והואיל ובעקבות מכתב ההתראה, ישרס הגישה ביום 12.3.2023 תביעה נגד אורימא לפינוי המושכרים
במסגרת תפ"מ 24290-03-23 [להלן – "תביעת הפינוי"] ומנגד אורימא הגישה כתב הגנה במסגרת
תביעת הפינוי, ובמקביל, באותו היום (14.5.2023) הגישה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה ברשות
הרישוי באר שבע בקשה להיתר לשימוש חורג (מס' 20230967), שימוש שעודו נמשך אף שטרם
נתקבל ההיתר שנתבקש [להלן – "הבקשה לשימוש חורג"];

העתק צילומי של הבקשה לשימוש חורג מצ"ב כנספח א' להסכם זה.

והואיל וביום 2.5.2023 חתמו מנהלי אורימא ח"ה אורי מלכה ת"ז 305433385, מאור פדידה ת"ז 034593962
ואברהם לב ת"ז 054353404 על כתב התחייבות כלפי ישרס [להלן – "כתב ההתחייבות"] לפיו, בין
השאר, יחדלו, הם ואורימא, מביצוע כל שימוש חורג במושכרים עד אשר יתקבל היתר לשימוש חורג
ותוך שהובהר בו במפורש כי לא יהיה בהפסקת השימוש כאמור בכדי לגרוע מזכויות ישרס לפינוי
המושכר על ידי אורימא, ככל שהשימוש החורג לא יוסדר עד למועד הדיון בתביעת הפינוי, והכל
כאמור בכתב ההתחייבות;

והואיל וביום 25.6.2023 נתקבל אצל ישרס מכתב התראה לפני הטלת קנס מנהלי קצוב על עבירות תכנון
ובנייה במושכרים [להלן – "מכתב ההתראה"], לפיו יש לחדול באופן מיידי מהשימוש החורג
במושכרים, תוך שהובהר במסגרת מכתב ההתראה כי ככל שלא יופסק השימוש החורג בתוך 30 יום
ממועד קבלת מכתב ההתראה בידי ישרס, יוטל על ישרס קנס מנהלי קצוב בסך של 400,000 ₪, שילך
ויגדל ככל שלא תתקן ההפרה לאחר המועד האמור;

והואיל וביום 18.7.2023 נתקבלה אצל ישרס הודעתה של גב' רותם כץ, מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
בעיריית באר שבע [להלן – "הודעת העירייה"], לפיה לנוכח הגשת הבקשה לשימוש חורג שמספרה
20230967, מאשרת העירייה הקפאת ההליך המנהלי למשך שלושה חודשים לצורך התארגנות
להפסקת העבירה, כלומר עד ליום 17.10.2023, ובכפוף לעמידת אורימא ב-6 תנאים מצטברים,
המפורטים בהודעת העירייה;

והואיל והשימוש החורג במושכר [אשר החל טרם כניסתה של תקופת האופציה המותנית לתוקף, כאמור
בהסכמים] מהווה הפרה יסודית של ההסכמים – באופן שמונע את כניסת האופציה לתוקף בהתאם
להוראות ההסכמים; **והואיל** ואורימא פנתה לישרס לשם עריכת הסכם פשרה שייתר את המשך
ניהול תביעת הפינוי, וישרס הואילה לפנים משורת הדין להיענות לבקשת אורימא זו בכפוף לקיום
מלוא התחייבויותיה של אורימא כאמור בהסכם פשרה זה להלן.

לפיכך, הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. אורימא מתחייבת לפעול, על אחריותה ועל חשבונה הבלעדיים, לצורך קבלת אישור לשימוש חורג במושכרים ולצורך ביטול מלוא דרישות העירייה כלפי ישרש נלרבות אך לא רק, הדרישה לתשלום קנסות מכל מין וסוג שהוא, כמפורט, בין השאר, במכתב ההתראה ובהודעה, והכל במסגרת לוחות הזמנים והתנאים כמפורט להלן:

1.1. אורימא מתחייבת כי עד ולא יאוחר מיום 10.10.2023, להמציא לישרש אישור לשימוש חורג בקשר עם המושכרים למטרת אולם אירועים מאת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ורשות הרישוי באר שבע (להלן – "האישור לשימוש חורג");

1.2. אורימא מתחייבת כי עד ולא יאוחר מיום 10.10.2023, להמציא לישרש אסמכתא מטעם הרשויות הרלוונטיות לפיה בוטלו כל ההליכים שנפתחו כנגד ישרש בעניין המושכרים, ולרבות אך לא רק, הדרישה לתשלום קנסות ואו כל תשלום אחר, מכל מין וסוג שהוא בקשר עם המושכרים, או לחלופין התחייבות מטעם אורימא לשלם כל קנס שיתקבל, ככל שיתקבל, כנגד ישרש בקשר עם הפעלת המושכרים ללא היתר לשימוש חורג בזמן שקדם לקבלת ההיתר. (להלן – "ההסדר");

[התנאים המפורטים בסעיפים 1.1 ו 1.2 לעיל ייקראו להלן – "תנאי הסדרת השימוש החורג"]

1.3. מובהר כי ככל שאורימא לא תעמוד בהתחייבותיה ותנאי הסדרת השימוש החורג לא יתקיים וזאת מכל סיבה שהיא, הרי שבמקרה כזה תבוטל ההטבה שניתנה לאורימא ולמר מלכה (כאמור בתוספת להסכם), ועל אורימא יהיה להסדיר את החוב כמפורט בסעיף 3 לתוספת בתוך 5 ימים ממועד דרישת ישרש והכל מבלי לגרוע מכל סעד שיעמוד לישרש כלפי אורימא בגין הפרתם היסודית של ההסכמים ואו מכוח כל דין. בהתאם ובמקרה כאמור, אורימא מתחייבת לפנות את המושכרים כולם עד ליום 17.10.2023, ויחולו הוראות סעיף 3 להלן. אין באמור בכדי לגרוע מזכויות ישרש לפעול למימוש מלוא הבטוחות המצויות בידיה בהתאם להוראות ההסכמים ואורימא בחתימתה על הסכם זה מסכימה לאמור ולא תהיה רשאית להתנגד לחילוט הבטוחות ומבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לישרש מכוח כל דין. במקרה זה אף יחולו הוראות סעיף 4 להלן.

2. ככל שתנאי הסדרת השימוש החורג יתקיימו במלואם במסגרת המועדים הקבועים בסעיפים 1.1 ו 1.2 לעיל, מתחייבת אורימא לפעול כדלקמן ויחולו ההוראות הבאות:

2.1. בכפוף לכך שהצדדים יגיעו להסכמה ביחס לנוסח הסכם שכירות חדש באשר למושכרים כולם (בהתאם לעקרונות שיפורטו להלן; להלן – "הסכם השכירות החדש"), אשר יאושר על ידי המוסדות המוסמכים לכך בישרש, יחתמו הצדדים, בתוך 7 ימים ממועד קיום תנאי נסדרת השימוש החורג, על הסכם השכירות החדש בנוסח כפי שיהיה מקובל על ישרש באותה עת, ביחס למושכרים כולם אשר בו ייקבעו, בין השאר, העקרונות המסחריים הבאים: [א] מטרת השכירות תהא מטרת השכירות כפי שתאושר בבקשה להיתר לשימוש חורג, קרי למטרת אולם אירועים בלבד; [ב] תקופת השכירות תהא תקופת האופציה כהגדרתה בהסכמים (קרי, תקופה שתחל ביום 1.7.2023 ותסתיים ביום 30.6.2025; [ג] דמי השכירות החודשיים ביחס למושכרים יעמדו על סך 30 ₪ למ"ר [לפי שטח ברוטו] בתוספת מע"מ והפרדי הצמדה ביחס למדד הבסיס של חודש יוני 2023 (שפורסם ביום 15.7.2023);

[ד] תינתן לאורימא אופציה לשכירת המושכרים לשנה נוספת, שתחל ביום 1.7.2025 עד ליום 30.6.2026, ללא שינוי בדמי השכירות, והכל בכפוף בעמידת אורימא במלוא התחייבויותיה בהתאם להסכם השכירות החדש כפי שייחתם וככל שייחתם.

2.2. ככל שאורימא תחתום על הסכם שכירות בהתאם למועד הקבוע בסעיף 2.1 לעיל, הרי שבמקרה זה יחולו על הצדדים הוראות הסכם השכירות החדש, על כל המשתמע.

2.3. ככל שלא ייחתם הסכם השכירות החדש אשר יהיה מקובל על ישרס עד למועד האמור וזאת מכל סיבה שהיא, ייחשב הדבר כסיום יחסי השכירות בין הצדדים בהתאם להוראות ההסכמים ואורימא מתחייבת לפנות את המושכרים כולם בתוך 5 ימים לכל המאוחר, ולכל היותר עד ולא יאוחר מיום 17.10.23, והוראות ההסכמים לעניין פינוי המושכרים יחולו ביחס לכך בשינויים המחויבים, וכן יחולו הוראות סעיף 3 להלן. במקרה זה אף יחולו הוראות סעיף 4 להלן.

2.4. למען הסר ספק, עד לחתימת הסכם השכירות החדש ו/או עד לפינוי המושכרים בהתאם להוראות הסדר פשרה זה, כל התחייבויות אורימא בהתאם להוראות ההסכמים ימשיכו לחול ללא כל שינוי, לרבות אך לא רק, ההתחייבויות לתשלום דמי שכירות, דמי ניהול, ביצוע כל יתר התשלומים כמפורט בהסכמים. למען הסר ספק, אין באמור בהסכם זה בכדי לגרוע מכל האמור בהוראות סעיף 8 בהסכמים, וכן מהוראות כתב ההתחייבות אשר ימשיכו לחול בכל מקרה וללא הגבלת זמן.

3. להבטחת קיום מלוא התחייבויות אורימא בהתאם להוראות הסכם זה, הצדדים יחתמו, במעמד חתימת הסכם זה, על פסיקתא בנוסח המצ"ב כנספח "א" לפיה יינתן בזאת צו פינוי למושכרים כולם כהגדרתם לעיל [להלן – "**הצו לפינוי**"] אשר תחזק בנאמנות בידי ב"כ ישרס, עו"ד עמית מזור [להלן – "**הנאמן**"], ובקשר עם צו הפינוי יחולו ההוראות הבאות: ככל שלא יתקיימו תנאי הסדרת השימוש החורג במסגרת המועדים הקבועים בסעיף 1 לעיל ו/או ככל שלא ייחתם הסכם השכירות החדש בהתאם להוראות סעיף 2 לעיל, ואורימא לא תפנה את המושכרים במסגרת לוחות הזמנים הקבועים בהוראות סעיפים 1.3 ו/או 2.4 לעיל [בהתאם לעניין], נותנים בזאת הצדדים הוראה בלתי חוזרת לנאמן להגיש את הצו הפינוי ולפעול למימושו בכל דרך שימצא לנכון, ואורימא ומי מטעמה לא יהיו רשאיות להתנגד לצו הפינוי בכל דרך שהיא. מובהר כי פינוי כאמור בסעיף זה יבוצע ללא כל התראה נוספת מצד ישרס ומי מטעמה.

4. לצורך הבטחת האמור, מתחייבים הצדדים להגיש הסכם זה לבית המשפט במסגרת תביעת הפינוי וליתן לו תוקף של פסק דין.

5. מובהר ומוסכם כי ביצוע צו הפינוי הנ"ל אינו גורע מהתחייבות אורימא ו/או ה"ה אורי מלכה ת"ז 305433385, מאור פדידה ת"ז 034593962 ואברהם לב ת"ז 054353404 כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, לפצות את ישרס בגין כל נזק ו/או הוצאה אשר נגרמו ו/או יגרמו לה עקב הפרת ההסכמים ע"י אורימא ומבלי לגרוע מכל סעד העומד לישרס בדין.

6. לצורך הבטחת התחייבויות אורימא בהתאם להוראות הסכם זה, מתחייבת אורימא להפקיד בידי ישרס פיקדון כספי על סך 216,000 ₪ [להלן – "**הפיקדון**"]. הפיקדון יופקד בתנאים ובמועדים כדלקמן:

- 6.1. בתוך 7 ימים ממועד חתימת הסכם זה, מתחייבת אורימא להפקיד בחשבון ישרס של 50,000 ₪, על חשבון הפיקדון.
- 6.2. עד ליום 31.8.2023 מתחייבת אורימא להפקיד סך של 56,000 ₪ בחשבון ישרס, על חשבון הפיקדון.
- 6.3. עד ליום 10.9.2023 מתחייבת אורימא להפקיד את יתרת הפיקדון, על סך 110,000 ₪, בחשבון ישרס.

מוסכם כי ככל שאורימא לא תעמוד בהתחייבויותיה כאמור בסעיף 1 לעיל, הפיקדון כהגדרתו לעיל יחולט באופן מיידי ולאורימא ומי מטעמה אין ולא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי ישרס ומי מטעמה בקשר לכך ולכל הנובע מכך, והכל מבלי לגרוע מכל סעד שיעמוד לישרס כלפי אורימא בגין הפרת הוראות הסכם זה ו/או הפרת ההסכמים ו/או מכוח כל דין.

עוד מוסכם כי ככל שאורימא לא תעמוד בהתחייבויותיה כאמור בסעיף 6 זה לעיל, הרי שסכום הפיקדון שכן הופקד עד לאותו מועד יחולט ויחולו הוראות סעיף זה לעיל בשינויים המחויבים, ומבלי לגרוע מכך שיינתן כנגד אורימא צו הפינוי ויחולו הוראות סעיף 3 לעיל. מובהר כי עיכוב בביצוע איזה מהתשלומים הקבועים בסעיפים 6.1-6.3 לעיל לתקופה שלא יעלה על 3 ימים לא ייחשב כהפרת הסכם זה.

בנוסף, מוסכם כי ככל שאורימא תעמוד במלוא התחייבויותיה כאמור בסעיף 1 לעיל ויתקיימו תנאי הסדרת השימוש החורג כהגדרת מונח זה לעיל או לחלופין ככל שאורימא תפנה את המושכרים בהתאם להוראות הסכם זה ובתוך המועדים הקבועים בו, ובכפוף לכך שלא תוטל על ישרס כל חבות, מכל מין וסוג שהוא, בקשר עם השימוש החורג שנעשה על ידי אורימא במושכרים, יושב הפיקדון לידי אורימא בתוך 10 ימים ממועד התקיימות התנאי להסדרת השימוש החורג או ממועד פינוי המושכרים על ידי אורימא [בהתאם לעניין], לפי המאוחר מבין השניים.

7. ככל שאורימא תעמוד במלוא התחייבויותיה בהתאם להוראות הסכם זה, במסגרת המועדים הקבועים לעיל [לרבות אך לא רק, הסדרת השימוש החורג כאמור בסעיף 1 לעיל וחתימת הסכם השכירות החדש כאמור בסעיף 2 לעיל], ובכפוף לכך שלא יוטל על ישרס כל קנס ו/או היטל ו/או תשלום ו/או מס ובכפוף לכך שלא ייגרם לישרס כל נזק שהוא בקשר עם המושכרים ו/או כתוצאה מפעולות אורימא במושכרים ו/או עקב הפרת הוראות ההסכמים על ידי אורימא [ולרבות אך לא רק, ביטול כל דרישות העירייה כנגד ישרס, בין השאר, כמפורט במכתב ההתראה], תמחל ישרס לאורימא על טענותיה כמפורט בהסכם פשרה זה בלבד, ובלבד שאורימא תישא במלוא העלויות המשפטיות שנגרמו לישרס – בהתאם לסיכום מול ישרס ברוח טובה ועם חתימת הסכם השכירות החדש כאמור. ההתחשבות בנוגע לעלויות המשפטיות כאמור לעיל שעל אורימא לשלם לישרס לא תעכב את חתימת הצדדים על הסכם השכירות החדש.

8. עם חתימת הסכם זה ע"י הצדדים, תוגש על ידם הודעה ובקשה לבית המשפט הנכבד לשם מתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה זה ולחתימת הפסיקתא המצורפת.

ולראיה באו הצדדים על החתום



נספח "א"

פסיקתה
ישרס – אורימא



מועד חתימת המסמך : 25.7.2023.

ת"א 23-03-24290
בפני כב' השופטת טל פישמן לוי
קבוע לדין ביום 25.7.2023

בבית משפט השלום
בתל אביב

בעניין:

ישרס חברה להשקעות בע"מ, ח"צ 52-0017807
מרחוב הר סיני 3, תל אביב, טל': 03-7130215
באמצעות עו"ד עמית מזור ו/או רענן בן-ישי
ממשרד אביעד, איטח ושות', משרד עו"ד
מרחוב יצחק שדה 8, תל אביב, 6777508
טלפון: 03-6236130; פקס: 03-6850043
דוא"ל: office@ailaw.co.il

התובעת;

- נגד -

א.מ. אורימא בע"מ, ח.פ. 516396843
מרחוב הפלדה 13, באר שבע, טל': 050-2789007
באמצעות עו"ד דניאל יצחק מלכה
מרחוב השבטים 23/1 באר שבע 8423537
טלפון: 050-2422142; פקס: 077-3183719
דוא"ל: daniel@imalka-law.co.il

הנתבעת;

פסיקתה

[בהתאם לתקנה 133 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018]

1. ניתן בזאת צו לפינוי התובעת, א.מ. אורימא בע"מ, ח.פ. 516396843 (להלן – **"הנתבעת"**), ו/או כל מי מטעמה ו/או כל חברה ו/או עוסק מורשה הפועל במושכרים המשמשים כאולמות אירועים תחת השם לופט ו/או אורימא ברחוב הפלדה 13-15 בבאר שבע (חלק מחלקה 34 בגוש 38143), תאים 7, 8 ו-9 (לעיל ולהלן ביחד – **"המושכרים"**);
2. בא כוח התובעת, ישרס חברה להשקעות בע"מ, ח"צ 52-0017807 (להלן – **"התובעת"**) יפנה את המושכרים בדרך הקבועה בסעיף 64 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967 ותקנות 97-98 לתקנות ההוצאה לפועל, התש"ס-1979, בשינויים המחויבים.
3. משטרת ישראל תסייע בידי ב"כ התובעת או מי מטעמו בביצוע הליך הפינוי, כאמור לעיל.
4. בנוסף, **ומבלי לגרוע מהוצאות שייתבעו בנפרד**, התובעת תשלם לתובעת, בתוך 7 ימים ממועד חתימת הפסיקתה, הוצאות משפט בגין האגרה ששולמה בעת פתיחת הליך זה בסך של **703 ₪**, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק עד ליום התשלום בפועל.

הש' טל פישמן לוי

תאריך

