

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 4337/02

ע"א 4525/02

ע"א 6180/02

בפני: כבוד הנשיא א' ברק
כבוד השופט א' גרוניס

המערערת בע"א 4337/02: ירמיהו עייני חברה לבנין בע"מ

נ ג ד

המשיבות בע"א 4337/02: 1. קו-אופ צפון היפרשוק, רשתות שיווק בע"מ
2. סופרזול קינן את בייזמן בע"מ

המערערת בע"א 4525/02: קו-אופ צפון היפרשוק רשתות שיווק בע"מ

נ ג ד

המשיבות בע"א 4525/02: 1. ירמיהו עייני חברה לבנין בע"מ
2. סופרזול קינן את בייזמן בע"מ

המערערת בע"א 6180/02: סופרזול קינן ביזמן בע"מ

נ ג ד

המשיבות בע"א 6180/02: 1. ירמיהו עייני חברה לבנין בע"מ
2. קו-אופ צפון היפרשוק רשתות שיווק בע"מ

ערעורים על פסק-דינו של בית-המשפט המחוזי בחיפה מיום 14.4.2002, בת.א. [11278/97](#), שניתן על-ידי כבוד השופט ד"ר ד' ביין ועל פסק-הדין החלקי שניתן בהודעת צד ג' מיום 29.5.2002

תאריך הישיבה: ה' בתשרי תשס"ד (1.10.2003)

בשם המערערת בע"א 4337/02 : עו"ד אהוד שמיר

והמשיבה 1 בע"א 4525/02

והמשיבה 1 בע"א 6180/02

בשם המערערת בע"א 4525/02 : עו"ד דורון גושן

והמשיבה 1 בע"א 4337/02

והמשיבה 2 בע"א 6180/02

בשם המערערת בע"א 6180/02 : עו"ד עמיקם אור-זך

והמשיבה 2 בע"א 4525/02

והמשיבה 2 בע"א 4337/02

מיני-רציו:

שכירות – פיצויים בשל מסירת מושכר באיחור

בנסיבות העניין נדרש ביהמ"ש העליון לפרשנות הסכם שכירות שנחתם בין הצדדים, כאשר בהסכם נכלל סעיף המקנה למשכיר ארכה להעברת החזקה במושכר, שבגדרה אין אי-ההעברה מהווה הפרת ההסכם.

ביהמ"ש ציין כי לפי ההלכה, כאשר קבעו הצדדים בחוזה שביניהם כי איחור של תקופה מסוימת לא ייחשב כאיחור המהווה הפרת החוזה, הרי פרשנות בתי-המשפט לעניין הפיצוי במקרה של הפרה הינה כי איחור מעבר לתקופה שנקבעה מהווה הפרת החוזה, ומשהופר החוזה זכאי הצד הנפגע לפיצוי מהיום שבו התחייב המפר למסור את החזקה ולא מתום הארכה, אלא אם קבעו הצדדים אחרת. על-כן נקבע כי יש לחשב את תקופת הארכה לעניין חישוב הפיצויים המגיעים למושכר במקרה הנדון, שבו איחר המשכיר בהעברת המושכר.

פסק-דין

השופט ס' ג'ובראן:

העובדות הצריכות לעניין

ירמיהו עייני חברה לבנין בע"מ (להלן: חברה עייני) הינה חברה קבלנית, שבבעלותה בנין מסחרי, המצוי בדרך עכו 165 קרית מוצקין (להלן: הבנין). בבנין שלוש קומות, ששטח כל אחת מהן כ- 751 מ"ר, ובהן קומת מרתף, קומת ביניים וקומה עליונה.

חברת עייני, שבעצמה ניהלה במקום מרכול בשם "מרכול עייני", השכירה החל משנת 1986 את הבנין בשכירות בלתי מוגנת לסופרזול קינן את בייזמן בע"מ (להלן: סופרזול), אשר ניהלה

במקום סופרמרקט עצמאי. בחוזה השכירות עם סופרזול נקבע, כי תקופת השכירות היא מיום 15.11.86 ועד ליום 14.11.88. עם זאת, ניתנה אופציה בידי סופרזול "לדרוש הארכת השכירות החל מן השנה השלישית למשך שנה נוספת וכן הלאה ובתנאי שסך כל תקופת השכירות הנוספת הכוללת לא תעלה על שמונה שנים חסר חודש".

בחוזה השכירות נקבע, כי אם לא תמסור סופרזול הודעה על כוונתה, שלא להאריך את תקופת השכירות, יוארך חוזה השכירות אוטומטית.

ביום 30.7.96 נערך חוזה שכירות בלתי מוגנת בין חברת עייני לבין קו-אופ צפון היפרשוק רשתות שיווק בע"מ (להלן: קו-אופ), לפיו הושכר חלק מהבנין לקו-אופ למטרת ניהול סופרמרקט. בחלק שהושכר לקו-אופ, הייתה קומת הביניים כולה ובנוסף לכך מחסן בשטח 350 מ"ר ברוטו, בקומת המרתף. תקופת השכירות הייתה ל- 119 חודשים.

במבוא לחוזה השכירות נאמר, בין היתר, כי המבנה, לרבות המושכר, המוחזק בשכירות בלתי מוגנת על-ידי סופרזול, עומד להתפנות ביום 14.10.96 על-ידה, לאחר שחוזה זה הגיע לקיצו. כמו-כן צוין במבוא לחוזה, כי במושכר מותקנות מערכות חשמל, מערכות מיזוג אוויר ומערכות מים וניקוז (להלן: המתקנים), שכולן בבעלות המשכיר ומהוות חלק בלתי נפרד מן המושכר.

בחוזה השכירות נקבע, כי המשכיר יאפשר לשוכר החל מיום 15.10.1996 להיכנס למושכר לצורך ביצוע כל העבודות הפנימיות בנכס לצורך הכשרתו למטרת השכירות וכן להצבת מתקני השוכר בתוך המושכר "תאריך זה יקרא להלן: 'יום המסירה לשיפוצים'. בתום תקופה של 45 יום מיום המסירה לשיפוצים יפתח המושכר לקהל הקונים ויום זה יקרא להלן: 'יום מסירת החזקה'".

עוד ממשיך וקובע חוזה השכירות, כי "איחור של עד 90 יום מיום המסירה לשיפוצים, לא יחשב כהפרה. יום מסירת החזקה ידחה בהתאמה עם יום המסירה לשיפוצים. לא ישולמו דמי שכירות עבור התקופה שמיום המסירה לשיפוצים ועד ליום מסירת החזקה".

כמו-כן, בסעיף 8.1 לחוזה השכירות נקבע, כי "השוכר ישלם למשכיר, החל מיום מסירת החזקה, כאמור בסעיף 5.2 לעיל, דמי שכירות בגין כל חודש וחודש, במשך כל תקופת השכירות, כמפורט להלן".

ואולם, סופרזול לא פינתה את הבנין, ולכן ביום 26.9.96 הגישה חברת עייני לבית-משפט השלום בחיפה תביעה לפינויה. ביום 17.12.96 ניתן פסק-דין, המורה לסופרזול לפנות את הבנין. ביום 15.4.97 פונה הבנין על-ידי סופרזול באמצעות הליכי הוצאה-לפועל.

ביום 21.10.96 פנתה קו-אופ במכתב לחברת עייני, ובו התריעה על-כך, שחברת עייני לא עמדה בלוח-הזמנים הקבוע בחוזה השכירות ולא מסרה לה את החזקה ביום 15.10.96 לשם

ביצוע עבודות ההכשרה למטרות ניהול עסקה של קו-אופ וציינה, כי היא שומרת לעצמה את הזכות לתבוע מחברת עייני את הנזקים שנגרמו לה.

קו-אופ טוענת, כי בפועל נמסר המושכר לצורך שיפוצים רק ביום 15.6.97, שכן במועד שבו הוצעה להם החזקה לצורך שיפוצים (15.4.97), היה המושכר במצב של הרס ובלתי ראוי לשימוש כסופרמרקט. הסופרמרקט של קו-אופ אמור היה להתחיל לפעול ביום 15.10.96, אולם למעשה, לטענתה, החל בפעילותו רק ביום 19.8.97, ולכן טוענת קו-אופ, כי חברת עייני הפרה את חוזה השכירות הפרה יסודית ועומדת נגדה עילה נזיקית של רשלנות.

חברת עייני טוענת, כי החזקה נמסרה לצורך שיפוצים ביום 15.4.97. האיחור בפתיחת הסניף היה רק בחלק מקטע הזמן שבין 15.1.97 ל- 15.4.97. האיחור ב- 90 הימים הראשונים שלאחר ה- 15.10.96, לטענתה, אינו בגדר הפרה ואילו החל מ- 15.4.97 הייתה קו-אופ יכולה לבצע ולסיים את כל עבודות השיפוצים, ולפתוח את הסניף ביום 1.6.97, ואף לפני כן.

בסופו של יום, הגישה קו-אופ תביעה לבית-המשפט המחוזי בחיפה כנגד חברת עייני, בסכום של 1,201,853 ש"ח. חברת עייני, מצידה, הגישה הודעת צד ג' כנגד סופרזול וכן נגד קינן אלי ובייזמן מיכאל. חברת עייני הגישה אף כתב תביעה שכנגד וצו עשה כנגד קו-אופ, בסכום של 223,428 ש"ח.

ביום 14.4.02 ניתן פסק-הדין של בית-המשפט המחוזי. ביום 22.5.02 ניתן "פסק-דין חלקי בהודעת צד ג'".

ביום 14.7.02 הגישה חברת עייני לבית-המשפט המחוזי בקשה להבהרת פסק-הדין מיום 14.4.02, בה נתבקש בית-המשפט להבהיר האם הסכום שנפסק, בסך 300,000 ש"ח, בגין האיחור במסירת המושכר על-ידה, המשוערך ליום מתן פסק-הדין, הינו סופי או שמא יש להוסיף מעבר לסכום זה חיובי ריבית.

ביום 22.7.02 ניתנה החלטת בית-המשפט המחוזי, לפיה הבהיר בית-המשפט, כי:
 "נכון ליום פסק-הדין, פירושו שהסכום משוערך ליום פסק-הדין ואין להוסיף לו הפרשי הצמדה, אך מאידך, יש להוסיף לו ריבית מיום הגשת התביעה, כפי שנקבע בעמ' 35 לפסק-הדין."

על פסק-הדין, מיום 14.4.02, ערערו חברת עייני וקו-אופ לבית-משפט זה.

על "פסק-הדין החלקי בהודעת צד ג'", מיום 29.5.02, ערערה סופרזול לבית-משפט זה. כמו-כן, מערערת סופרזול על ההחלטה מיום 22.7.02.

פסק-הדין של בית-המשפט המחוזי מיום 14.4.02

בית-המשפט המחוזי בחיפה חייב את חברת עייני לשלם לקו-אופ בגין ההוצאות להחזרת מצב המושכר למצבו ביום חתימת החוזה, בסכום של 52,558.99 ש"ח ליום פסק-הדין.

לעניין מועד מסירת המושכר למטרת השיפוצים, קבע בית-המשפט המחוזי, כי מועד המסירה חל ביום 15.5.97 ולכן קו-אופ חבה בדמי שכירות רק מיום 1.7.97.

כמו-כן, קבע בית-המשפט המחוזי, כי יש לייחס לחברת עייני אחריות לאיחור של 4.5 חודשים בפתיחת העסק, אשר ההפסד בראש נזק זה הוערך על-ידו "ב- 300,000 ש"ח נכון ליום פסק-הדין".

עוד קבע בית-המשפט המחוזי, בין היתר, כי "כל הסכומים שנפסקו בתביעה ישאו ריבית כחוק מיום הגשת התביעה... ועד ליום פסה"ד. מיום פסה"ד ועד לתשלום, הם ישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק."

פסק-הדין החלקי של בית-המשפט המחוזי בהודעת צד ג' מיום 29.5.02

בית-המשפט המחוזי קבע, כי יש לחייב את סופרזול לשפות את חברת עייני על הסכומים בהם חויבו בגין האיחור של 4.5 חודשים במסירת המושכר לקו-אופ. שכן, ברור איפוא, כי הגורם לאיחור במסירת המושכר לקו-אופ היה נעוץ בסופרזול, אשר דחתה מצדה את פינוי המושכר, לאחר שנקטה בכל האמצעים האפשריים.

טענות הצדדים

קו-אופ טוענת בערעורה, בין היתר, כי לעניין תקופת "ארכת החסד" של 90 יום, לא נאמר בחוזה השכירות, כי קו-אופ מוותרת על כל פיצוי בגין התקופה של 90 הימים, במקרה שהאיחור במסירת המושכר יהיה גדול מתקופת החסד. לטעמה, ככל שהאיחור גדול יותר, כך מתעצמים הנזקים וההשפעה על מלוא התקופה, וכך אף תקופת החסד של 90 הימים מתעצמת. מרגע שהאיחור נמשך מעבר ל- 90 הימים, היה על בית-המשפט לכלול גם תקופה זו של 90 הימים בתוך פרק הזמן שלגביו מחושבים הנזקים.

בעניין זה מציינת קו-אופ, כי תביעת הפיצויים שהגישה כנגד חברת עייני, הושתתה על מלוא הפסד הרווח שהייתה קו-אופ עשויה להרוויח לו היה הסניף נפתח במועד המתוכנן על-פי חוזה השכירות.

חברת עייני טוענת בערעורה, בין היתר, כי על קו-אופ לשלם סכום קרן של 78,090 ש"ח עבור דמי שכירות לחודש יולי 1997, בהתאם לקביעת בית-המשפט בפסק-הדין. כמו-כן, אין מחלוקת, כי קו-אופ שילמה את דמי השכירות החל מיום 1.8.97. מכך עולה, כי טעה בית-המשפט, כשפסח, בסיכום חישובו, על חיוב קו-אופ לשלם את דמי השכירות עבור חודש יולי 1997, בסכום של 78,090 ש"ח.

לטענת סופרזול, טעה בית-המשפט המחוזי בקובעו, כי האיחור בפיוני המושכר גרם להשבתת המקום ועקב כך מצאו הלקוחות מקומות אלטרנטיביים לביצוע קניותיהם. שכן, אף אם סופרזול הייתה מפנה את המושכר קודם-לכן, הרי שלקו-אופ היה נדרש אותו פרק זמן על-מנת לבצע את ההתאמות, ואולם המקום היה מושבת לאותו פרק זמן.

עוד מוסיפה וטוענת סופרזול, אשר לפסיקת הריבית, כי קביעתו הראשונה של בית-המשפט המחוזי, בעמוד 32 לפסק-דינו, לפיה הסכום של 300,000 ש"ח הינו נכון ליום פסק-הדין, גוברת על קביעתו המאוחרת, בעמוד 35 לפסק-דינו, לפיה ישאו הסכומים שנפסקו בתביעה ריבית כחוק מיום הגשת התביעה ועד ליום פסק-הדין.

ד"ן

לאחר שעיינתי בחומר שבפניי, הגעתי למסקנה, כי יש מקום לקבל את הערעורים באופן חלקי, כפי שיובהר להלן. למעט התערבות זו, יתר קביעותיו של בית-המשפט המחוזי, הן בפסק-הדין והן בפסק-הדין החלקי בהודעת צד ג', יישארו על כנם.

ערעור של קו-אופ

פיצויים בגין 90 הימים של "ארכת החדס"

בחווה השכירות בין חברת עייני לבין קו-אופ קבעו הצדדים בסעיף 5.3, כאמור, כי "איחור של עד 90 יום ביום המסירה לשיפוצים, לא יחשב כהפרה".

למעשה, בסעיף 5.3, הסכימו חברת עייני וקו-אופ ליתן לחברת עייני "ארכת חסד", לפיה תוכל לאחר במועד המסירה לקו-אופ, לפרק זמן של 90 יום לכל היותר. משמע, אם איחור חברת עייני למסור את המושכר בתוך תקופת 90 הימים המהווים "ארכת חסד", לא תוכל קו-אופ לדרוש מחברת עייני כל פיצוי.

יחד עם זאת, בחווה לא נאמר דבר, כי במקרה שהאיחור במסירת המושכר יהיה גדול מ"ארכת החסד" - קו-אופ תותר על פיצוי אף בגין תקופת 90 הימים.

בית-המשפט המחוזי קבע, כי חברת עייני איחרה במועד המסירה לשיפוצים בארבעה חודשים וחצי. כמו-כן, קבע בית-המשפט המחוזי, כי איחור זה, של ארבעה חודשים וחצי, מקנה לקו-אופ פיצויים בסכום של 300,000 ש"ח. בית-המשפט המחוזי הפחית את הפיצויים בגין 90 הימים המהווים את "ארכת החסד", כך שלא הכלילם במסגרת חישובו.

לטענת קו-אופ, מאחר והאיחור הכולל נמשך מעבר לתקופת 90 הימים המהווים "ארכת החסד", היה על בית-המשפט המחוזי לכלול אף את תקופת 90 הימים בתוך פרק הזמן, שלגביו מחושבים הנזקים וכך לחייב את חברה עייני לשלם פיצויים אף בגין הנזק שנגרם ב- 90 הימים.

טענתה של קו-אופ בעניין זה - בדין יסודה.

הלכה היא, כי כאשר קבעו הצדדים בחוזה שביניהם, כי איחור של תקופה מסוימת לא יחשב כאיחור המהווה הפרת החוזה, פרשנות בתי-המשפט לעניין הפיצוי במקרה של הפרה הינה, כי איחור מעבר לתקופה שנקבעה מהווה הפרת החוזה, ומשהופר החוזה, זכאי הצד הנפגע לפיצוי מהיום שבו התחייב המפר למסור את החזקה, ולא מתום הארכה, אלא אם קבעו הצדדים אחרת.

יפים לעניין זה דברי השופט א' גולדברג בע"א 758/87 מרדכי קאופמן נ' גזית קונסוליום השקעות ופיתוח בע"מ, פ"ד מ"ד (2) 60:

"...סעיף זה אכן נותן למשיבה ארכה של 30 יום למסירת החזקה, ואיחור המגיע עד 30 יום 'לא יחשב כהפרת התחייבויות החברה'. משמע, כי איחור מעבר לתקופה זו, הינו בגדר הפרת ההסכם למסירת הדירה עד 15.9.77. משהופר ההסכם, זכאי המערער לפיצוי מהיום שבו התחייבה המשיבה למסור לו את החזקה בחנות, דהיינו, מיום 15.9.77, ולא מתום הארכה."
[ההדגשה שלי - ס.ג.].

(באותו עניין ראו גם את ע"א 1339/97 שם טוב שמואל נ' עזבון המנוח שדלז מנחם, תק-על 99 (3) 44).

בהתאם לפסיקה שהובאה לעיל, גם בענייננו, יש לחשב, מעבר לפיצויים בגין האיחור על-ידי חברה עייני בארבעה חודשים וחצי, אף את הפיצויים בגין 90 הימים המהווים את "ארכת החסד", כאמור.

בית-המשפט המחוזי קבע, כאמור, כי הפיצויים בגין האיחור של ארבעה חודשים וחצי, הינו בסכום של 300,000 ש"ח. בהתאמה להערכה זו, יש לקבוע כי הפיצויים בגין איחור של 90 יום הינם בסכום של 200,000 ש"ח.

לפיכך, חברה עייני תשלם לקו-אופ פיצויים בגין האיחור במסירת המושכר של ארבעה חודשים וחצי סכום של 300,000 ש"ח, וכן פיצויים בגין 90 הימים המהווים את "ארכת החסד" סכום של 200,000 ש"ח, ובסך-הכל, פיצויים, בגין האיחור, בסכום של 500,000 ש"ח. סכום זה ישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום מתן פסק-הדין של בית-המשפט המחוזי ועד התשלום בפועל.

ערעורה של חברה עייני

תשלום דמי השכירות עבור חודש יולי 1997

בית-המשפט המחוזי קבע בפסק-דינו, כי חברת עייני זכאית לתשלום דמי שכירות על-ידי קו-אופ החל מיום 1.7.1997.

ואולם, לקראת סיום פסק-הדין, במסגרת קביעות בית-המשפט לעניין התביעה שכנגד, שהוגשה על-ידי חברת עייני בעניין אי-תשלום דמי השכירות מיום 1.6.97 ועד 19.8.97, קבע בית-המשפט המחוזי כי: "נוכח האיחור במסירת המושכר לשיפוצים, אין מקום לתביעה זו והיא נדחית."

לטענת חברת עייני, טעה בית-המשפט המחוזי בכך, שהשמיט - במסגרת קביעתו בתביעה שכנגד - את תשלום דמי השכירות בעבור חודש יולי 1997, בסך של 78,090 ש"ח, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית, שכן אין מחלוקת, כי זכאית חברת עייני לתשלום דמי השכירות בעבור חודש זה.

בטענה זו של חברת עייני יש ממש. שכן, במסגרת קביעותיו העובדתיות של בית-המשפט המחוזי, נקבע, כי על קו-אופ לשלם לחברת עייני דמי שכירות החל מיום 1.7.97.

ממצאים אלה עולה, כי קביעת בית-המשפט לקראת סיום פסק-דינו - במסגרת התביעה שכנגד מטעם חברת עייני, לפיה יש לדחות את התביעה שכנגד בנוגע לאי-תשלום דמי השכירות מיום 1.6.97 ועד 19.8.97 - נעשתה מתוך טעות ובהיסח הדעת. שכן, קביעה זו לכאורה סותרת את קודמתה. לאור קביעותיו של בית-המשפט המחוזי לאורך פסק-הדין, לפיהן על קו-אופ לשלם לחברת עייני את דמי השכירות החל מיום 1.7.97, כאמור, שוכנעתי, כי קביעתו של בית-המשפט במסגרת התביעה שכנגד, בסוף פסק-הדין, נעשתה מתוך טעות גרידא.

לפיכך אני סבור, כי יש מקום להתערב בעניין זה ולחייב את קו-אופ לשלם לחברת עייני את דמי השכירות, בגין חודש יולי 1997, בסכום של 78,090 ש"ח בצירוף מס ערך מוסף כדין, כשסכום זה ישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת התביעה ועד לתשלום בפועל.

ערעורה של סופרזול

הוספת הריבית

בית-המשפט המחוזי, בעמוד 32 לפסק-הדין, קבע כדלקמן:

"בשים לב לכך שנקבעה תקופת איחור של 4.5 חודשים בלבד, ובשים לב לכך שלא ניתן לדבר על אבדן הרווח במלואו לכל תקופת השכירות אלא רק לצמצום הרווח עקב הגדלת הוצאות אבדן לקוחות וכו', אני מעריך את ההפסד בראש נזק זה ב- 300,000 ש"ח נכון ליום פסה"ד."

עוד קבע בית-המשפט המחוזי בעמוד 35 לפסק-הדין כדלקמן:

"כל הסכומים שנפסקו בתביעה ישאו ריבית כחוק מיום הגשת התביעה (סעיף ז' עמ' 18 לסיכומי קו-אופ) ועד ליום פסה"ד. מיום פסה"ד ועד לתשלום, הם ישארו [הטעות במקור] הפרשי הצמדה וריבית כחוק." [ההדגשה שלי - ס.ג.].

לטענת סופרזול, קביעתו הראשונה של בית-המשפט, לפיה הסכום של 300,000 ש"ח הינו נכון ליום פסק-הדין, גוברת על קביעתו המאוחרת בפסק-הדין, לפיה ישאו הסכומים שנפסקו בתביעה ריבית כחוק מיום הגשת התביעה ועד ליום פסק-הדין.

אני סבור, כי טענתה של סופרזול בענין זה - בדין יסודה. שכן, לכאורה, קביעתו הראשונה של בית-המשפט, לפיה הסכום של 300,000 ש"ח, אשר שוערך נכון ליום פסק-הדין וברור איפוא, כי שיערוך זה כלל בחובו את הריבית, וקביעתו המאוחרת של בית-המשפט, לפיה כל הסכומים שנפסקו בתביעה ישאו ריבית כחוק מיום הגשת התביעה ועד ליום פסק-הדין - סותרות זו את זו. והרי, אם הסכום של 300,000 ש"ח הינו סכום משוערך ליום פסק-הדין, מדוע מצא לנכון בית-המשפט להוסיף לסכום משוערך זה גם תוספת ריבית כחוק מיום הגשת התביעה ועד ליום פסק-הדין?

כמו-כן, הבהרת בית-המשפט בהחלטתו מיום 22.7.02, אף היא מחזקת סתירה זו בין קביעותיו אלה של בית-המשפט.

למעשה, הסתירה בין הקביעות הביאה לכך, שהסכום המשוערך, בסך 300,000 ש"ח, נכון ליום פסק-הדין - אשר כלל בחובו אף את שיערוך הריבית - הוגדל באמצעות קביעת ריבית נוספת, והדבר מהווה למעשה "כפל שיערוך" של הסכום הנ"ל.

לפיכך, הגעתי למסקנה, כי אין מקום לכפל שיערוך הסכום של 300,000 ש"ח, וכי סכום זה מהווה את הסכום המשוערך נכון ליום פסק-הדין.

סוף דבר

לסיכום ומכל האמור לעיל, הגעתי למסקנה כי יש לקבל את הערעורים באופן חלקי, כדלקמן:

1. חברת עייני תשלם לקו-אופ בגין האיחור במסירת המושכר, בסך-הכל סכום של 500,000 ש"ח נכון ליום פסק-הדין של בית המשפט המחוזי.

2. קו-אופ תשלם לחברת עייני את דמי השכירות, בגין חודש יולי 1997, בסכום של 78,090 ש"ח בצירוף מע"מ, כשסכום זה ישא ריבית כחוק מיום הגשת התביעה ועד ליום פסק-הדין. מיום פסק-הדין ועד לתשלום, ישא סכום זה הפרשי הצמדה וריבית כחוק.
3. הסכום של 300,000 ש"ח, שנפסק בגין האיחור במסירת המושכר על-ידי חברת עייני, כאמור, הינו נכון ליום פסק-הדין, ואין להוסיף לו ריבית מיום הגשת התביעה ועד למתן פסק-הדין. מיום פסק-הדין ועד לתשלום, ישא סכום זה הפרשי הצמדה וריבית כחוק.
4. לאור התוצאה האמורה, ובהתאם לקביעת בית-המשפט המחוזי בפסק-הדין החלקי בהודעת צד ג' - לפיה חויבה סופרזול לשפות את חברת עייני על הסכומים בהם חויבה בגין האיחור של 4.5 חודשים במסירת המושכר לקו-אופ – יתוקן פסק-הדין החלקי בהודעת צד ג' במובן זה, שסופרזול תשפה את חברת עייני, מלבד הסכום של 300,000 ש"ח, אף בסכום הנוסף שנפסק על-ידינו כאמור לעיל, בסך 200,000 ש"ח, בגין האיחור של 90 הימים, אשר היוו את "ארכת החסד". מיום פסק-הדין של בית המשפט המחוזי ועד לתשלום, ישא סכום זה הפרשי הצמדה וריבית כחוק, כאמור בסעיף 3 לעיל.

למעט התערבות זו, אני מציע לחברי, כי יתר קביעותיו של בית-המשפט המחוזי בפסק-הדין ובפסק-הדין החלקי בהודעת צד ג', יישארו על כנם.

בנסיבות העניין, כל צד ישא בהוצאותיו.

ש ו פ ט

הנשיא א' ברק:

אני מסכים.

ה נ ש י א

השופט א' גרוניט:

אני מסכים.

ש ו פ ט

הוחלט, כאמור, בפסק דינו של כב' השופט ס' ג'ובראן.

ניתן היום, א' בכסלו תשס"ד (26.11.03).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ה נ ש י א

נוסח זה כפוף לשינויי עריכה וניסוח