



ת"פ 16119/12/21 - עמית אלון חברה לרכב ונכסים בע"מ נגד דניאל שלוש

בית משפט השלום בחיפה

תפ"מ 16119-12-21 עמית אלון חברה לרכב ונכסים בע"מ נ' שלוש

בפני	כבוד השופט זיו אריאלי
תובעת	עמית אלון חברה לרכב ונכסים בע"מ
נגד	
נתבע	דניאל שלוש

פסק דין (חלקי)
בפני תביעה לפינוי מושכר.

רקע וטענות הצדדים:

1. בכתב התביעה נטען כי התובעת היא הבעלים של חנות ברחוב שיבת ציון בחיפה [הידועה כגוש 10835, חלקה 1/101, אשר נרשמה לאחר הסדר כחלקה 4/1 בגוש 11695 - להלן המושכר]. ביום 1.7.20 חתמו התובעת והנתבע על הסכם שכירות. הנתבע שכר מהתובעת את המושכר להפעלת מסעדה, לתקופה של 5 שנים החל מיום 1.7.20. בחודש 8/2021 נקלע הנתבע לקשיים, והמחאה שמסר לפירעון דמי השכירות - לא כובדה. לאחר שהתובעת פנתה בדרישת תשלום - בוצעה ביום 9.8.21 העברה בנקאית לכיסוי החוב. בחודש 9/21 הודיע הנתבע לתובעת כי אין באפשרותו לשלם במועד את דמי השכירות, וכי הוא צפוי לקבל סכום כסף נוסף בעוד כשבועיים. ביום 28.10.21, הודיעה התובעת לנתבע על ביטול ההסכם. ביום 29.10.21 הודיע הנתבע לתובע כי גם אין באפשרות להשיג את הסכום לערבות. בין הצדדים נוהל מ"מ לפינוי המושכר. ביום 7.11.21 גובשו פרטי ההסכמות בהסכם (להלן: הסכם הפינוי). ביום 8.11.21 הודיע הנתבע לתובע כי אינו מוכן לחתום על הסכם הפינוי, ואינו מתכוון לפנות את המושכר. ביום 11.11.21 הודיעה התובעת לנתבע על דרישתה כי יפנה את המושכר.
2. לטענת התובעת - התובע הפר את הסכם השכירות בכך שלא מסר לידיה את הבטוחות עליהן התחייב, לא הפיק רישיון עסק ופוליסת ביטוח למושכר, וכן לא פרע את כל תשלומי השכירות במועד.
3. הנתבע הגיש כתב הגנה, במסגרתו דחה את טענות התובעת, אחת לאחת. לטענת הנתבע, מדובר בתביעה קנטרנית וכי עילות הפינוי - מלאכותיות. התובעת הצביעה על איחור אחד בן שלושה ימים בתשלום דמי השכירות, בחודש 8/21. איחור שכזה אינו מקים עילת פינוי. עילת הפינוי השנייה עניינה במסירת ביטוחנות



כתנאי למסירת החזקה בנכס. אולם לאור היכרות של הנתבע עם מנהל התובעת - מחלה התובעת על תנאי זה, והחזקה בנכס נמסרה ללא העברת הביטחונות. לאחר שהנתבע סירב לפנות את הנכס, דרשה התובעת כי ימסור ערבות בנקאית - תנאי שאינו מופיע בהסכם השכירות. עוד הוסיפה התובעת דרישות נוספות שאינן נזכרות בהסכם השכירות. עילת התביעה השלישית עניינה בהצגת פוליסת ביטוח לעסק. המדובר בתניה שהפרתה אינה בגדר הפרה יסודית. התובעת גם לא פנתה לתובעת בעניין תנאי זו טרם הגשת התביעה. מעבר לנדרש - לבית העסק של הנתבע קיימת פוליסת ביטוח. לעניין רישיון העסק - לא מדובר בתנאי על פי הסכם השכירות, אלא בהבהרה כי הוצאת רישיון עסק מצויה באחריות השוכר.

4. נוכח טענות הצדדים, נקבע התיק לשמיעת ראיות. לדיון התייצבו המצהירים, ונחקרו על תצהיריהם: מר עמית אלון, מנהל התובעת מזה, ומר דניאל שלוש, הנתבע - מזה.

5. בתום חקירות המצהירים - סיכמו הצדדים טענותיהם בעל פה. מאחר ומדובר בהליך לפינוי מושכר (תקנות 81-82 לתקנות סדר הדין האזרחי) - יפורטו נימוקי פסק הדין באופן תמציתי.

דיון והכרעה:

6. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות, על נספחיהם, ולאחר שהתרשמתי מעדויות המצהירים והאזנתי לסיכומי טענות הצדדים, נחה דעתי כי דין מרבית טענות התביעה - להידחות.

7. המסגרת הנורמטיבית המסדירה את הכללים בעניין הפרת חוזה - ברורה, ומצויה בהוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה). סעיף 6 לחוק הנ"ל מגדיר מהי "הפרה יסודית". המבחן להגדרתה הוא אובייקטיבי, ובוחן אם אדם סביר היה מתקשר בחוזה לו ידע מראש שתתקיים הפרה שכזו. [ר' למשל ע"א 10474/03 **הכהן נ' מלונות הים התיכון בע"מ** (24.11.2005)].

סעיף 7(א) לחוק החוזים (תרופות) קובע כי נפגע זכאי לבטל את החוזה, אם הפרת החוזה הייתה יסודית. מנגנון אחר, שעניינו הפרה שאינה יסודית - מצוי בסעיף 7(ב) לחוק הנ"ל, והוא מטיל חובה על נפגע מהפרה שכזו לאפשר לצד המפר ארכה לקיום החוזה. רק אם החוזה לא קיים תוך זמן סביר - תקום הזכות לבטל את החוזה.

8. בענייננו, התובעת טוענת לקיומן של הפרות **יסודיות**, המקימות עילה לביטול החוזה - ואת עילת פינוי המושכר. ודוק: התובעת אינה טוענת להפרה שאינה יסודית מצדו של הנתבע. להלן אבחן לפיכך את טענות התובעת בדבר הפרות יסודיות של הסכם השכירות.

תשלום דמי שכירות במועד:

9. לאחר שמיעת עדויות הצדדים ועיון במסמכים שצורפו לכתבי הטענות ולתצהירים, נראה כי עילה זו



מסתמכת על תשלום אחד ויחיד אשר אין מחלוקת כי לא שולם במועדו. מעדויות הצדדים עולה כי במעמד חתימת ההסכם או בסמוך לאחריו - מסר הנתבע לתובעת המחאות חודשיות מעותדות, בגין תשלום דמי שכירות למשך כל תקופת השכירות [המדובר ב- 60 המחאות אותן מסר הנתבע, ר' ע' 9 ש' 18-21 לפרוטוקול]. על אף שעל פי הסכם השכירות - מועד תשלום דמי השכירות נקבע ל- 1 בכל חודש, בפועל נהגו הצדדים אחרת. הנתבע מסר לתובעת 60 המחאות בגין דמי השכירות, אשר בכולן תאריך הפירעון של ההמחאה היה ה- 6 בכל חודש.

10. אין בפני כל אינדיקציה או ראיה לכך שהתובעת מחתה על שינוי מועד תשלום דמי השכירות. אף אין כל טענה בעניין זה מאת התובעת. ויודגש - המדובר בהתנהגות גלויה וברורה מאת הנתבע, מיד סמוך לאחר עריכת ההסכם וכניסתו לתוקף (הנתבע כאמור מסר, מראש, 60 המחאות חודשיות עבור תשלום דמי השכירות, כאשר בכולן תאריך הפירעון נרשם ביום ה- 6 בכל חודש). משכך, ועל אף המצוין בהסכם השכירות, הרי שיש לראות את הצדדים כמי שבפועל, בהתנהגותם, שינו את מועד תשלום דמי השכירות והלכה למעשה, קבעו אותו ב- 6 בכל חודש.

11. על פי נספח 5 לכתב התביעה - ההמחאה בגין חודש אוגוסט 2021 הופקדה לפירעון ביום 6.8.21. ביום 8.8.21 - חזרה ההמחאה בשל היעדר כיסוי מספיק [א.כ.מ.]. למחרת היום, ב- 9.8.21, בוצעה העברה בנקאית מאת הנתבע לתובעת, ובכך שילם הנתבע את דמי השכירות לחודש זה. מנהל הנתבעת אישר בחקירתו הנגדית, כי מלבד ההמחאה עבור דמי שכירות לאוגוסט 2021 - לא היו איחורים נוספים בתשלום דמי השכירות [ע' 1 ש' 17 לפרוטוקול].

המדובר אם כך באיחור חד פעמי בתשלום דמי השכירות, בן שלושה ימים.

12. סעיף 15.2. להסכם השכירות קובע כי ככל שהדבר נוגע לתשלום כלשהו שעל הנתבע לשלמו לפי הוראות החוזה - יראו כהפרה יסודית אחד משני מצבים: איחור בן למעלה מ-7 ימים בתשלום; איחור בן פחות מ-7 ימים, אשר חזר על עצמו יותר משלוש פעמים במשך שנת שכירות.

משכך, לקביעתי - האיחור בתשלום דמי שכירות בחודש אוגוסט 2021 אינו עולה כדי הפרה יסודית ואינו מקים עילה לפינוי המושכר.

פוליסת ביטוח לעסק:

13. בעניין זה הוסכם בין הצדדים, בסעיף 11 להסכם השכירות, כי באחריות הנתבע לדאוג, על חשבון, לערוך פוליסת ביטוח כלפי צד שלישי, אשר יורחב לשיפוי התובעת בגין אחריותה כבעלת הנכס, ובגין אחריות שילוחית למעשים או למחדלים של הנתבע.



14. בעניין זה מקובלות עלי טענות הנתבע. הגם שמדובר בתניה שכיחה ומקובלת בהסכמי שכירות של בתי עסק - אין המדובר בתניה העומדת ביסוד הסכם השכירות, ואין מקום לקביעה כי אדם סביר לא היה מתקשר בהסכם השכירות לו היה יודע כי תניה זו תופר. זאת ועוד - בהסכם השכירות אין קביעה כי הפרת הוראות סעיף 11 להסכם - תיחשב להפרה יסודית. אף אין בפני כל אינדיקציה לכך שבמהלך תקופת השכירות פנתה התובעת, התריעה והבהירה כי היא עומדת על כך שתוצג לה פוליסת הביטוח. מעל ומעבר לנדרש אציין כי לתצהירו של הנתבע צורפה פוליסת ביטוח לתקופה שמחודש 11/21 ואילך. הנתבע טען במהלך הדיון כי ברשותו פוליסה מוקדמת יותר (אם כי, נוכח התנגדות התובעת - לא התרתי את הגשתה כראיה שכן לא בא זכרה בכתבי הטענות). ועדיין, גם בפוליסה אשר כן צורפה לכתבי הטענות, אשר תחילתה בחודש 11/21 (נספח 4 לכתב ההגנה), ניתן למצוא אינדיקציה לכך כי אין המדובר בפוליסה הראשונה שהוצאה על ידי הנתבע לבית העסק, וכי קיימת פוליסת ביטוח קודמת, אשר תחילתה לכל הפחות ביום 8.6.21 [ר' למשל ע' 6 לרשימה לפוליסה].

15. מכל מקום - אין בפני כי אינדיקציה לכך שהתובעת, במהלך כל התכתבויותיה עם הנתבע, עמדה על קבלת הפוליסה או על הצגתה בפניה. ההיפך הוא הנכון. בטיוטה של "הסכם פינוי" שערכה התובעת (אשר בסופו של יום הנתבע סירב לחתום עליו) - עולה יותר מאינדיקציה לכך שהתובעת ידעה כי בידי הנתבע מצויה פוליסת ביטוח, ועמדה על כך כי פוליסת הביטוח תיוותר בתוקף עד מועד הפינוי בפועל [סעיף 3.3 לטיוטת ההסכם - נספח 11 לכתב התביעה]. גם אם אקבל את הסבר מנהל התובעת, כי בעניין זה הוא הסתמך על דברים שמסר לו הנתבע - אין בכך כדי לשנות את העובדה, שהתובעת לא הרימה את הנטל להוכיח, כי הנתבע נמנע מלערוך פוליסת ביטוח, כמתבקש וכמוסכם בסעיף 11 להסכם השכירות.

16. אשר על כן אני קובע כי התובעת לא הוכיחה הפרה יסודית של הנתבע בעניין זה, וכי לא קמה עילה להורות על פינוי התובע מהמושכר בגין ההפרה הנתענת.

רישיון עסק:

17. סעיף 6.1 להסכם השכירות קובע כי הנתבע "יהיה אחראי לקבלת הרישיונות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הדרושים על פי כל דין וכל רשות לניהול עסקו במושכר... יודגש כי היה וניהול עסקי השוכר במושכר יחייבו קבלת רישיון עסק, כי אז השוכר אחראי ומתחייב להשגת וקבלת ההיתר הנדרש, הכל על חשבוננו".

סעיף 6.3 להסכם קובע כי אי השגת רישיון או היתר אינו משחרר את השוכר מהתחייבויותיו על פי ההסכם, לרבות תשלום כל תשלום שהוא חייב מכוח החוזה, וזאת גם אם בשל היעדר ההיתר או הרישיון - לא פתח בפועל את המושכר או לא הפעיל אותו.

18. אין בידי לקבל את פרשנות הנתבע לסעיפים אלו, ואת טענתו כי אין המדובר בחיוב שחב הנתבע כלפי התובעת, אלא בהבהרה באחריות מי להוציא את ההיתרים והרישיונות. לשון הסעיף ברורה, והיא כוללת אחריות והתחייבות של הנתבע להשיג ולקבל את ההיתרים הנדרשים לצורך הפעלת העסק.



19. אין מחלוקת כי ממועד החתימה על ההסכם ועד מועד הגשת כתב התביעה (ולמעשה - גם עד היום) - אין בידי הנתבע רישיון עסק. הנתבע מסר בעדותו כי הגיש בקשה לקבלת רישיון עסק סמוך לאחר החתימה על הסכם השכירות. נערכה ביקורת של נציגי משרד הבריאות במקום, הנתבע ביצע השלמות לפי דרישתם, אך מאז לא נערכה ביקורת משלימה.

20. לשיטתי, המדובר בהפרה של התחייבות הנתבע אותה נטל על עצמו בסעיף 6.1 להסכם השכירות. עם זאת, איני משוכנע כי מדובר בהפרה **יסודית** של ההסכם, החותרת תחת ההסכם כולו (ביחוד נוכח הוראת סעיף 6.3 להסכם, המבהירה כי באי קבלת רישיון עסק - אין כדי לפטור את הנתבע מיתר חיוביו; משמע - ההסכם מלמד כי על פי אומד דעת הצדדים בעת עריכת ההסכם, נלקחה בחשבון האפשרות כי הסכם השכירות יעמוד בתוקפו גם אם לא יקבל הנתבע רישיון עסק).

21. זאת ועוד: התובעת הציגה שורת התכתבויות בין הצדדים, העוסקות בטענות התובעת להפרת ההסכם מצדו של הנתבע. אין בהתכתבויות אלו כל התייחסות בנושא רישיון העסק. ממילא, התובעת לא העמידה את הנתבע על טענתה כי היא רואה באי קבלת רישיון עסק משום הפרה של ההסכם, ואף לא ניתנה לנתבע אפשרות סבירה לתקן את ההפרה הנטענת.

22. אשר על כן אני קובע, כי התובעת לא הרימה את הנטל להוכיח כי באי קבלת רישיון עסק יש משום הפרה יסודית של הנתבע את הסכם השכירות.

ביטחונות

23. סעיף 17 להסכם השכירות מסדיר את הסכמות הצדדים ביחס לביטחונות שנדרש הנתבע להמציא לתובעת **במועד חתימת ההסכם**. לפי סעיף 17.1 על הנתבע היה למסור לתובעת שיק אישי על סך 20,000 ₪. בנוסף, ערבות אישית נוספת מאמו ושני ערבים בסך 20,000 ₪. לפי סעיף 17.2 על הנתבע היה למסור לתובעת 2 שיקים לביטחון, האחד לפקודת חברת החשמל והשני לפקודת עיריית חיפה.

24. במכתב מיום 30.9.21 (נספח 8 לכתב התביעה) הודיעה התובעת לנתבע כי בשל קשיים בתשלום דמי השכירות, נדרש הנתבע להעביר לתובעת ללא דיחוי את הביטחונות הבאים:

- ערבות בנקאית על סך 20,000 ₪;

- המחאה אישית על סכום דומה;

- ערבות אישית של אמו של הנתבע בצירוף שני ערבים נוספים;

- שיק אישי לפקודת חברת החשמל;

- שיק אישי לפקודת עיריית חיפה.

עוד צוין במכתב כי על הנתבע להעביר בטחונות אל ועד יום 5.10.21, שאם לא כן -תודיע התובעת על ביטול ההסכם "בשל הפרה יסודית ומתמשכת".

25. ביום 28.10.21 הודיעה התובעת לנתבע (נספח 9 לכתב התביעה) כי לאחר שחלפו מועדי הארכה - מודיעה התובעת על ביטול הסכם השכירות. למחרת הודיע הנתבע לב"כ התובעת כי "כרגע לצערי אין לי מאיפה להשיג את הסכום לערבות...".

26. אין בידי לקבל את טענת הנתבע, לפיה התובעת ויתרה או מחלה על תנאי זה. אמנם, החזקה במושכר עברה לידי הנתבע גם מבלי שזה המציא לידיה את הביטחונות. אולם אין לראות בהתנהלות זו משום **ויתור**. אף אין כל היגיון כי התובעת ויתרה על הצורך בהמצאת ביטחונות והעמידה את עצמה בפני סיכונים כלכליים לא מבוטלים עקב כך. לכל היותר, ניתן לראות בהתנהלות הצדדים משום **דחיית מועד** להמצאת הביטחונות, אך לא משום ויתור על ההתחייבות למסור ביטחונות אלו לידי התובעת. וכמפורט לעיל - ניתן לראות בבירור מהתנהלות התובעת, כי לא ויתרה על ביטחונות אלו, וכי עמדה על קבלתם (גם אם באיחור).

27. יחד עם זאת - מקובלת עלי טענת הנתבע, כי לא היה מקום מצד התובעת לדרוש מהנתבע המצאת ערבות בנקאית. המדובר בדרישה החורגת ממסגרת ההסכמות אשר מצאו את ביטויין בהסכם השכירות. ואולם, יתר הדרישות המפורטות בנספח 8 לכתב התביעה - אינן אלא עמידה על המוסכם והמפורט בסעיף 17 להסכם השכירות, להמצאת הביטחונות הבאים: שיק של הנתבע; ערבות אישית נוספת החתומה על ידי אמו של הנתבע, בצירוף שני ערבים נוספים; שיקים לפקודת חברת החשמל ועיריית חיפה.

28. אין מחלוקת כי הנתבע לא קיים ולו אחד מהתנאים, ולא המציא ביטחונות **כלשהם**. לטענתו, יתר הערבויות לא נראו לו רלבנטיות, שכן התובעת עמדה על קבלת ערבות בנקאית, תוך שנמסר לו כי ככל שלא תומצא ערבות בנקאית - יבוא ההסכם לכדי סיום. לאור זאת, (והעובדה כי לא היה באפשרותו להמציא ערבות בנקאית, כדרישת התובעת) - לא טרח הנתבע להמציא את יתר הביטחונות הדרושים, וכלשונו: "לא ראיתי שום סיבה לנסות להתאמץ ולהעביר לך".

29. על פניו, בהתנהלותו של הנתבע נפל פגם, במובן זה שלא המציא לתובעת את הביטחונות המפורטים בסעיף 17 להסכם השכירות - על אף שניתנה לו ארכה לעשות כן. מאידך, ניתן לקבל, גם אם בדוחק, את הסבר הנתבע להתנהלות זו, שכן התובעת שילבה את דרישתה לקבלת הביטחונות לפי סעיף 17 להסכם השכירות, עם דרישה נוספת, חדשה, לקבלת ערבות בנקאית - ועמדה על קבלת הערבות הבנקאית כתנאי לעצם קיום ההסכם.

30. אני סבור לפיכך כי יש מקום להעניק לנתבע שהות קצרה להמצאת הביטחונות המפורטים בסעיף 17



להסכם השכירות. היה ולא יומצאו ביטחונות אלו, בתוך 21 יום מהיום - ייחשב הדבר להפרה המקימה עילה לפינוי הנתבע מהמושכר.

סוף דבר:

31. אני דוחה את טענת התובעת כי קמה עילה לפינוי הנכס המושכר בגין אי תשלום דמי השכירות במועד.

עוד אני דוחה את טענת התובעת כי קמה עילה לפינוי הנכס המושכר בגין אי עריכתה של פוליסת ביטוח.

אשר להתחייבות הנתבע לקבל רישיון עסק - הגם שמדובר בהפרה מטעם הנתבע של הסכם השכירות, אין המדובר בהפרה יסודית, ונוכח התנהלות הצדדים (לרבות אי מתן התראה או מתן ארכה לקיום החוזה - אין בה כדי להקים עילה לפינוי הנכס המושכר.

אשר להתחייבות להמציא ביטחונות (סעיף 17 להסכם השכירות) - לקביעתי, מדובר בהפרה יסודית של ההסכם. עם זאת, נוכח התנהלות התובעת (ושילוב הדרישה לקבלת הביטחונות עם דרישה חדשה לקבלת ערבות בנקאית), ניתנת בזה ארכה בת 21 יום, על מנת לאפשר לנתבע לקיים את הוראות סעיף 17 ולהמציא לתובעת את מלא הביטחונות הנזכרים בהסכם השכירות.

תוך 21 יום מהיום יגיש הנתבע הודעת עדכון בדבר המצאת הביטחונות לידי התובעת. היה וימלא הנתבע, תוך פרק הזמן האמור, אחר הוראות סעיף 17 להסכם השכירות - יינתן פסק דין משלים הדוחה את התביעה. לא תוגש הודעה כאמור - יינתן פסק דין המורה על פינוי המושכר בשל הפרת סעיף 17 להסכם השכירות.

תזכורת פנימית ליום 8.4.22.

המזכירות תעביר את העתק פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, י"ד אדר ב' תשפ"ב, 17 מרץ 2022, בהעדר הצדדים.