



ת"פ 19000/09/22 - אסף ויקטור נגד יוסף שוורץ, משה נשיא, חזי חדי

בית משפט השלום בבית ים

תפ"מ 19000-09-22 יוסף נ' שוורץ ואח'
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופט יגאל נמרודי
תובע	אסף ויקטור ע"י ב"כ עו"ד שי קידר
נגד	
נתבעים	1. יוסף שוורץ 2. משה נשיא 3. חזי חדי ע"י ב"כ עו"ד קובי בר-לב ועו"ד איילת נבו

פסק דין

לפני תביעה לפינוי מושכר.

1. התובע הוא בעל זכויות, ביחד עם אחרים, במרכז מסחרי "בית ברכאל", ברחוב אהרנוביץ' 92, בחולון, במקרקעין הידועים כגוש 6759 חלקה 271. הנתבעים שכרו מהתובע חנות בקומת הקרקע (לרבות מרתף) לצורך הפעלת מכול, והכל בהתאם להוראות הסכם שכירות מיום 5.12.2018 (להלן - **הסכם השכירות**). המושכר כולל, בין היתר, את יחידות 7 ו-8 בתשריט שנזכר כמצורף להסכם (התשריט לא הוגש לתיק בית המשפט) (להלן - **המושכר**). הכוונה היא לחנויות 7 ו-8 במרכז המסחרי. יצוין, כי אמו של התובע, הגב' גב' רויטל דרגן יוסף, אף היא בעלת זכויות במושכר (היא אינה צד להסכם השכירות).
2. ביום 3.11.2020 מונה כונס נכסים על זכויות התובע ואמו במושכר (כמו גם על זכויותיהם של אחרים במקרקעין בהם מצוי המושכר) (נספח א' לכתב התביעה). תביעה שהגיש התובע בחודש מאי 2022 נמחקה (נספח ד' לכתב התביעה). ביום 17.8.2022 קבע רשם ההוצאה לפועל כי החל מחודש יולי 2022 ישולמו דמי השכירות לידי החייבים בתיק ההוצאה לפועל (בעניינו: התובע), ולא לידי כונס הנכסים. בהמשך להחלטה זו עתר התובע בשנית לפינוי המושכר.
3. התובע טען כי הנתבעים הפרו את הוראות הסכם השכירות, באופן שמזכה אותו בפינוי המושכר. אלו הן הפרות ההסכם להן טען התובע: **(א)** אי הפקדת 24 המחאות עבור תשלום דמי השכירות (סעיף 9.1 לכתב התביעה); **(ב)** אי תשלום דמי השכירות עד ליום החמישי בחודש (סעיף 9.1 לכתב התביעה); **(ג)** אי הפקדת ערבות אישית, המחאה לביטחון ע"ס 100,000 ש"ח, ארבע המחאות לפקודת עיריית חולון, תאגיד המים חולון, חברת חשמל וחברת הניהול (סעיף 9.2 לכתב התביעה); **(ד)** הפעלת המכול במושכר ללא רישיון עסק (סעיף



9.3 לכתב התביעה); (ה) ביצוע שינוי במבנה המושכר ללא קבלת הסכמת התובע לכך מראש ובכתב (סעיף 9.4 לכתב התביעה); (ו) ניהול העסק במושכר תוך הסבת "מטרד ונזקים לחנויות הסמוכות במרכז המסחרי" (סעיף 9.5 לכתב התביעה). ביום 26.4.2022 פנה התובע לנתבעים בכתב התראה בטרם נקיטת הליכים (להלן - **מכתב ההתראה**; נספח ט' לכתב התביעה). לטענתו, הנתבעים לא פעלו לתיקון ההפרות, על כן הוא עתר לפינוים.

4. הנתבעים כופרים בטענות התובע. לטענתם, חלק מהשטח הכלול במושכר, ממנו עותר התובע לפנות אותם, שייך לצד שלישי, לפיכך דין התביעה להימחק ביחס לשטח זה (סעיף 5 לכתב ההגנה). הם טענו כי הם עומדים בהוראות ההסכם; הם משלמים את דמי השכירות כסדרם (סעיף 6.10 לכתב ההגנה); הם העמידו את הביטחונות הנדרשים (סעיף 6.11 לכתב ההגנה); חשבונות הספקים הועברו על שמם (סעיף 6.11.4 לכתב ההגנה); הם קיבלו היתר לניהול העסק (סעיף 6.12 לכתב ההגנה); והקיר שבוטל על ידם אינו מצוי בשטח שבבעלות התובע (סעיף 6.13 לכתב ההגנה). הם הוסיפו כי המניע להגשת התביעה הוא כוונה של התובע למכור את המושכר "כעסק פעיל, דהיינו את הנכס הנדל"ני והמוניטין הנלווה למקום - לצד ג שהינו שחקן מוכר בתחום המזון" (סעיף 7.2 לכתב ההגנה).

5. התובע ואמו העידו. עדי ההגנה היו הנתבעים 1 ו-2, גב' בר רובין וגב' עדן רובין (שתיהן עובדות במרכז). לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, הראיות והדין החל, נחה דעתי כי דין התביעה להידחות. טענות אשר לא נדונו נמצאו על ידי בלתי רלוונטיות להכרעה. כמצוות הוראות תקנה 82(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, פסק הדין יהיה מנומק באופן תמציתי.

טענה להפרה בקשר עם תשלום דמי השכירות

6. בכתב התביעה העלה התובע שתי טענות ביחס לתשלום דמי השכירות: **האחת**, הטענה כי הנתבעים לא הפקידו את דמי השכירות עד ליום החמישי בחודש, כנדרש בהסכם השכירות; **השנייה**, הטענה כי לא הופקדו אצלו 24 המחאות עבור דמי השכירות. דין הטענות להידחות.

הטענה בדבר איחור בתשלום דמי השכירות לא נטענה בכתב ההתראה. כתב התביעה אינו יוצק תוכן לטענה והוא נעדר פירוט מינימאלי לעניין החודשים בהם שולמו דמי השכירות באיחור או היקף האיחור הנטען (האם מדובר באיחור של מספר ימים, או למעלה מכך; בחקירתו הפנה התובע לאיחור בתשלום דמי השכירות ביחס לחודשים מאוחרים להגשת התביעה). האיחור המיוחס לנתבעים מתייחס לדמי השכירות של חודש ספטמבר 2022 בלבד. בגין חודש זה שילמו הנתבעים את דמי השכירות - בהעברה בנקאית - ביום 7.9.2022 (במקום ביום 5.9.2022) (ראו נספח 15 לכתב ההגנה). במהלך התקופה בה מונה כונס נכסים על זכויות התובע במושכר שולמו דמי השכירות לכונס הנכסים הנתבעים טענו כי עד לחודש אוגוסט 2022 שולמו דמי השכירות לכונס הנכסים (סעיף 6.10.1 לכתב ההגנה), ואין בפי התובע טענה ביחס לאיחור. ביום 17.8.2022 ניתנה החלטת רשם ההוצאה לפועל לפיה החל מחודש יולי 2022 ישולמו דמי השכירות ישירות לתובע ולא לידי כונס הנכסים (נספח ג' לכתב התביעה). פחות מחודש לאחר מכן, ביום 8.9.2022, הוגשה התביעה. טענת התובע לעניין האיחור בתשלום דמי השכירות מתייחסת



לחודש אחד בלבד (ספטמבר 2022). היא מתייחסת לאיחור בן יומיים. יפים לעניינו דברי בית המשפט לפיהם: **"בהיעדר נסיבות המחייבות מסקנה אחרת, עיכוב קצר בביצוע התחייבות חוזית ובייחוד התחייבות כספית, אין בו בדרך כלל, כדי לעקר את יסודותיו העסקיים של החוזה, משום שניתן להתגבר על הפרה כזו ולתקנה בקלות יחסית ועל כן, ככלל, הוא אינו עולה כדי הפרה יסודית"** (ע"א 7403/11 בשמא השקעות בע"מ נ' ניאגו, פסקה 10 (13.8.2013)). אף אם היה ניתן לראות באיחור בן יומיים משום הפרה יסודית של הסכם השכירות, אין די בכך. הסכם השכירות קבע כי גם בעת הפרה יסודית מוטלת על מבקש הביטול ליתן לצד שכנגד התראה בת 7 ימים לתיקון ההפרה (סעיף 10 להסכם השכירות). התובע לא פעל באופן כאמור. דרישת הפינוי - נדחית.

7. התובע אישר כי במועד הגשת התביעה הנתבעים **"שילמו את הכל"** (עמ' 7, ש' 28). הצדדים הפנו שאלות בנוגע לתשלום דמי השכירות ביחס לחודשים שהם מאחרים להגשת התביעה. כתב התביעה לא תוקן. טענות בקשר עם תשלומים מאוחרים אינן חלק מהמסכת העובדתית בתביעה. הנתבעים צירפו אסמכתאות ביחס לתשלומים אלו לכתב הגנתם (נספח 22 לכתב ההגנה). מעדות התובע עלה כי האיחורים הנטענים על ידו ביחס לתקופה זו נעוצים בהתנהלותו. הוא העיד כי במועד הגשת התביעה הנתבעים "שילמו את הכל, היה משחקים פה ושם [...] שאני ביקשתי להפקיד את הצ'ק בחשבון בגלל שהייתה לי תקלה כלשהי [...] הוצאנו הודעה מסודרת שאני רוצה להפקיד את הצ'ק בחשבון של אשתי" (עמ' 7, ש' 31-28). הנתבעים מסרו לידי התובע המחאה תקינה, משוכה על שם התובע, אלא שלתובע, שמונה לו כונס נכסים על זכויותיו במושכר, לא היה באותה העת חשבון בנק (התובע טען: "לא הספקתי לפתוח חשבון"; עמ' 9, ש' 7). הוא ביצע שינויים בהמחאה, ועל-כן הבנק נמנע מלכבד אותה. הוא הלן כנגד סירוב הנתבעים להפקיד את ההמחאה בחשבונה של אשתו, ולטענתו העברה בנקאית של תשלום דמי השכירות בוצעה באיחור של מספר ימים. הוא העיד כי הוא ביקש מהנתבעים להעביר חלק מההמחאות לחברה לניכיון שיקים ("לא היה לי באותו זמן, עוד הפעם, איפה להפקיד"; עמ' 16, ש' 1). דמי השכירות שולמו לתובע כנדרש, בהמחאה לפקודתו (למעט ביחס לחודש ספטמבר 2022, אז בוצעה העברה בנקאית). התובע הוא שדרש מהנתבעים לבצע את התשלום באופן שונה מהנקוב בהסכם השכירות, ועיכוב - ככל שנוצר - נעוץ בתובע בלבד, ואין לזקוף אותו לחובת הנתבעים. הנתבע 1 תיאר את הקשיים עימם התמודדו הנתבעים בכל הקשור להעברת תשלומי השכירות, עקב בעיות הנוצות בתובע, לדוגמה, בשל היעדר תיק מס הכנסה פעיל והיעדר תיק מע"מ פעיל. הנתבע 1 תיאר את "מסכת הייסורים", כלשונו (עמ' 26, ש' 15) בהקשר זה, לרבות צורך להיוועץ עם רואה חשבון. עדות הנתבע 1 מהימנה עליו. טענות התובע בהקשר זה נדחות.

8. אשר לטענה בדבר אי מסירת 24 המחאות: כונס הנכסים ביקש לקבל את דמי השכירות בהעברה בנקאית, ולא בהמחאות (עמ' 23, ש' 29). היינו, בתקופה שבמהלכה מונה כונס נכסים על זכויות התובע במושכר (תקופה בת למעלה משנה וחצי), הונחו הנתבעים לסטות מהוראות הסכם השכירות ולבצע את תשלומי השכירות שלא באופן הקבוע בהסכם. רק ביום 17.8.2022 ניתנה החלטת רשם ההוצאה לפועל לפיה, החל מחודש יולי 2022, ישולמו דמי השכירות ישירות לידי התובע ולא לידי כונס הנכסים. לראשונה ביום 18.8.2022 פנה ב"כ התובע אל ב"כ הנתבעים בעניין. עד למועד זה נדרשו הנתבעים להעביר את דמי השכירות בהעברה בנקאית. בהודעת דוא"ל, מיום 18.8.2022, שהפנה ב"כ התובע (נספח ו' לכתב התביעה) הוא אמנם דרש כי דמי השכירות יועברו החל ממועד זה לתובע, אלא שהוא לא דרש במועד האמור כי הנתבעים יפקידו את 24 ההמחאות בידי התובע. ב"כ התובע אמנם הפנה למכתב ההתראה מחודש אפריל 2022, אלא שבמועד משלוח



מכתב ההתראה התובע כלל לא היה זכאי לקבל לידי את ההמחאות. לכך יש להוסיף כי ביום 6.9.2022 פנתה ב"כ הנתבעים לב"כ התובע וביקשה לקבל פרטי חשבון בנק לצורך העברת דמי השכירות. ביום 7.9.2022 השיב ב"כ התובע: "מרשך מוזמן להעביר את התשלום לח"מ". הוא מסר לה פרטי חשבון בנק וציין: "יובהר שאין בביצוע התשלום לפטור את מרשך מהעברת 24 שיקים בהתאם להוראות הסכם השכירות" (נספח ז' לכתב התביעה). ביום 8.9.2022 - יום למחרת המועד בו שוגר המכתב - הגיש התובע את תביעתו, מבלי שהעניק לנתבעים שהות להיערך. ההמחאות הועברו ביום 14.9.2022 (עמ' 22, ש' 36-28; עמ' 23, ש' 1), פחות מ-30 יום מהמועד בו ניתנה החלטת רשם הוצאה לפועל. נסיבות כאמור אינן מקימות עילה לביטול הסכם השכירות.

טענה בדבר אי הפקדת ביטחונות

9. התובע טען כי הנתבעים פעלו בניגוד לסעיף 12 להסכם השכירות בכך שלא הפקידו ערבות אישית, המחאה לביטחון וארבע המחאות לטובת העירייה, תאגיד המים, חברת החשמל וחברת הניהול (להלן - **הביטחונות**). הם הוסיפו כי "למיטב זכרונם" (סעיף 6.11.1 לכתב ההגנה) הם העבירו את הביטחונות עם חתימת הסכם השכירות. הם ציינו כי את הסכם השכירות ערך עורך-דין וחזקה כי הוא קיבל אותם. מכל מקום, הם טענו כי לאחר שהתובע העלה את טענותיו, הם העבירו את הביטחונות לכונס הנכסים, ולאחר מכן, ביום 29.12.2022 (לאחר הגשת התביעה), לידי ב"כ התובע (סעיף 6.11 לכתב ההגנה).

10. הנתבעים זוכרים כי הם מסרו את הביטחונות לעו"ד חן כהן, שייצג את התובע בחתימה על הסכם השכירות. נתבע 1 טען כי כשבוע לאחר חתימת ההסכם הוא מסר את הביטחונות לעו"ד כהן בביתו בחולון (עמ' 31, ש' 35-15; עמ' 32, ש' 20-1). התובע הגיש תצהיר מטעם עו"ד כהן, בתשובה לבקשת הנתבעים, מיום 15.12.2022, ביקש התובע לזמנו לעדות (פרוטוקול הדיון מיום 30.1.2023, עמ' 3, ש' 32-28). בסופו של יום עו"ד כהן לא זומן למסור עדות (ב"כ התובע ציין: "אני לא יודע אם הוא יצליח להגיע, יש איזושהי בעיה" (עמ' 3, ש' 28-29)), והימנעות התובע מהבאת עד רלוונטי לעדות נזקפת לחובתו.

11. סעיף 12 להסכם השכירות קובע כי השוכר יפקיד את הביטחונות בידי המשכיר "במעמד חתימת ההסכם" (סעיף 12.1 להסכם). העובדה כי התובע מסר לנתבעים את החזקה במושכר מגלמת בתוכה הנחה כי הביטחונות הדרושים לו נמסרו, שאם לא כן - הברירה בידו שלא למסור את החזקה במושכר.

12. בתום תקופת השכירות (ביום 4.1.2021, סעיף 5.1 להסכם) נכנסה לתוקף "תקופת האופציה הראשונה", כהגדרתה בהסכם (סעיף 5 לכתב התביעה). סעיף 5.2 להסכם השכירות קובע כי "**תקופת האופציה תתחדש באופן אוטומטי כאמור כל עוד עמד השוכר בתנאי הסכם זה**". היינו, במועד בו הוראה תקופת השכירות - שנתיים לאחר מסירת המושכר - הוחזקו הנתבעים כמי שעומדים בהוראות הסכם השכירות. אם אכן הביטחונות לא נמסרו לתובע במועד עריכת ההסכם - יש לראות בתובע כמי שוויתר על קבלתם, בעצם הסכמתו לחדש את הסכם השכירות בלעדיהן, ובכל מקרה - כמי שנתן הסכמתו להארכת המועד למסירת הבטוחות, בתוך פרק זמן סביר מהמועד בו שב ודרש את קיום הוראות החוזה ביחס למישור זה.



סעיף 8 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 קובע כי "ביטול החוזה יהיה בהודעת הנפגע למפר תוך זמן סביר לאחר שנודע לו על ההפרה" (ראו גם סעיף 20 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן - **חוק החוזים**)). נפגע אשר לא ביטל את החוזה בתוך זמן סביר עשוי להיחשב כמי שוויתר על זכותו לבטל את החוזה. זכות הביטול ניתנת לחידוש בדרך של מתן ארכה נוספת (ע"א 2825/97 **אבו זייד נ' מקל**, פ"ד נג(1) 402 (1999); רע"א 7956/99 **שיכון ופיתוח לישראל בע"מ נ' עיריית מעלה אדומים**, פ"ד נו(5) 779 (2002)). התובע העלה את טענתו ביחס לביטחונות לראשונה במכתב ההתראה, זמן רב לאחר החתימה על הסכם השכירות. לפיכך, אף אם הפרו הנתבעים את ההסכם באי מסירת הביטחונות (איני קובע כך), הרי שהימנעות התובע מלבטל את ההסכם משמיעה כי הוא וויתר על זכותו לבטל את ההסכם מטעם זה.

13. בכל הנוגע לאי מסירת ערבות אישית, צודקים הנתבעים בטענתם כי ערבות כאמור היא חסרת משמעות במצב שבו הנתבעים הם צד ישיר להסכם השכירות. "ערבות היא התחייבותו של **אדם** לקיים חיובו של **אדם אחר** כלפי אדם שלישי" (סעיף 1(א) לחוק הערבות, התשכ"ז-1967). בנסיבות העניין, חתימת הנתבעים על הסכם השכירות מייתרת את הצורך בחתימה על כתב ערבות אישית, וממילא - היא עולה כדי ערבות כאמור.

טענה בדבר הפעלת מרכול במושכר ללא רישיון עסק

14. התובע טען כי הפעלת המרכול מהווה הפרה של סעיף 8.2 להסכם השכירות (סעיף 9.3 לכתב התביעה). סעיף 8.2 להסכם השכירות קובע את התחייבות השוכר "להשיג את כל ההיתרים, הרישיונות והאישורים הדרושים לשימוש במושכר למטרת השכירות, בהתאם לכל דין". התובע טען: "מבחינתי היו צריכים להביא לי רישיון עסק עוד מזה שהשכרתי את המקום" (עמ' 12, ש' 3). לטענתו, הנתבעים החלו לטפל בהוצאת רישיון העסק רק לאחר הגשת התביעה (עמ' 12, ש' 6). טענות התובע נדחות.

15. בעת החתימה על הסכם השכירות טרם ניתנו למבנה בו מצוי המושכר האישורים הנדרשים לאכלוס המבנה והפעלת עסק. אמנם ביום 3.9.2017 ניתן טופס 4 (ת/1), אלא שהתובע השכיר לנתבעים את המושכר טרם שניתן אישור האכלוס (התובע אישר כי אישור האכלוס ניתן רק בשנת 2019 (עמ' 12, ש' 28)). הוא לא הציג את אישור האכלוס, ולא ידע לציין מתי הוא ניתן (עמ' 60, ש' 17-21; עמ' 61, ש' 1-5). אישור כיבוי אש ניתן רק ביום 1.6.2020 (ת/2), כשנה וחצי לאחר עריכת ההסכם. במכתב מנהל אגף רישוי עסקים, מיום 3.3.2019, צוין כי במועד זה מסרו הנתבעים כי הם פעלו לקבלת רישיון עסק אלא שהובהר להם כי למבנה אין אישור אכלוס. במכתב צוין כי "הרשות אינה יכולה לאשר הפעלת עסק טעון רישיון ללא אישור אכלוס" (סעיף 4 למכתב, נספח 23 לכתב ההגנה). העובדה כי טרם ניתן אישור אכלוס מנעה מהנתבעים הוצאת רישיון העסק. התובע לא טען כי הוצאת טופס אכלוס למבנה היא באחריות השוכר. ממילא, מדובר באישור למבנה אשר על פי רוב באחריות בעל המבנה לפעול לקבלתו.

16. הנתבעים 1-2 תיארו את תהליך הוצאת רישיון העסק. הובהר כי רישיון יינתן רק לאחר שהעסק פעיל, ומסיבה זו ניתן תחילה רישיון עסק זמני. הסכם השכירות אינו קובע מהו המועד בו נדרש השוכר להוציא את רישיון העסק, אלא שהוא קובע כי על השוכר לפעול לקבלת הרישיון בהתאם להוראות הדין. רישיון עסק זמני ניתן ביום 29.12.2022 (נספח 5 לכתב ההגנה). המכתב שצורף כנספח 23 לכתב ההגנה (ראו סעיף 2 למכתב), ממנו עלה כי כבר ביום 3.3.2019 פעלו הנתבעים לקבלת רישיון עסק, שומט את הקרקע תחת טענת התובע לפיה



הם החלו לפעול בעניין רק לאחר הגשת התביעה.

ב"כ התובע טען בסיכומים: "הנכס הושכר ברמת מעטפת, כשבמועד ההשכרה שלו הוא לא היה ראוי לשימוש להיפתח יום למחרת בבוקר" (עמ' 61, ש' 1-2). טענת התובע לפיה היה על הנתבעים לפעול להוצאת רישיון עסק החל ממועד השכרת המושכר (עמ' 12, ש' 3), היינו - בטרם הוצאו למבנה אישור אכלוס וכן אישורים מתחייבים אחרים, נדחית. היא אף עולה כדי עמידה על זכות חוזית שלא בתום לב. ככלל, עמידה של צד על זכות מכוח חוזה אינה מהווה חוסר תום לב, בכפוף לכך שלא נלוות להתנהגות אותו צד נסיבות אשר יש בהן להעיד על חוסר תום לב, כדוגמת התנהגות אשר יש בה משום הכשלת הצד שכנגד, תחבולה או התחכמות (ראו ע"א 18/89 **חשל חברה למסחר ונאמנות בע"מ נ' פרידמן**, פ"מ מו(5) 257 (1992); ע"א 2896/90 **טרוצקי נ' דין**, פ"ד מו(5) 454 (1992); ע"א 765/90 **סב"ם שיטות בניה מתוחכמות נ' רוקח**, פ"ד מו(4) 20 (1992); ע"א 6145/19 **גלריית קריאף מרדכי תל-אביב נ' סמדג'ה**, פסקה 15 (6.5.2021); רע"א 1233/91 **ג'רבי נ' בן דוד**, פ"ד מה(5) 661 (1991); מיגל דויטש, "תום לב בשימוש בזכויות - "קווים אדומים" לתחולת העיקרון? **עיוני משפט** יח 261 (1993); ע"א (מחוז-ת"א) 2176-06-21 **ס.י. אבן יזמות בע"מ נ' חדד** (14.4.2022) ("כלל ידוע הוא שעצם עמידה על זכות חוזית ועשיית השימוש בה אין בה כשלעצמה, משום חוסר תום לב [...] אולם צורת השימוש בזכות ואופן השימוש בזכות החוזית כפופים לעקרון תום הלב"). בענייננו, הטענה כי היה על הנתבעים לפעול לקבלת רישיון עסק ממועד כניסתם למושכר, בעוד שהמושכר נמסר לנתבעים "ברמת מעטפת", ללא טופס אכלוס וללא אישור כיווי-אש, היא טענה מתחכמת שאינה עולה בקנה אחד עם עקרון תום הלב ביחס לזכות הנובעת מחוזה (סעיף 39 לחוק החוזים). התובע לא חלק על טענת הנתבעים לפיה לא ניתן היה להוציא רישיון עסק קודם לקבלת האישורים הנדרשים למבנה עצמו (כך עולה גם מנספח 23 לכתב ההגנה). בנסיבות אלו קובע סעיף 43(א)(1) לחוק החוזים כי אם נמנע קיום חוב במועדו מסיבה התלויה בנושה, ידחה המועד לקיומו עד שהוסרה המניעה. כך פעלו הנתבעים.

17. הסכם השכירות קובע כי היעדר רישיון עסק אינו מהווה עילה לביטול ההסכם מצד השוכר. בסעיף 2 להסכם השכירות נאמר: "ככל שהשימוש האמור דורש רישיון עסק מעת [כך במקור - י.נ.] הרשות המקומית באחריותו הבלעדית של השוכר להשיג רישיון כאמור. **אי השגת רישיון לניהול עסק למטרת השכירות ו/או ביטולו מכל סיבה שהיא לא תהווה עילה מטעמו של השוכר לביטול ההסכם השכירות**". היינו - הצדדים צפו אפשרות בה לא יינתן לנתבעים רישיון עסק, וקבעו כי גם בהיעדר רישיון עסק על הנתבעים להוסיף ולהחזיק במושכר ולא יהיה בכך משום עילה לביטול ההסכם "מטעמו של השוכר". חוסר הסימטריה לא הוסבר. מכל מקום, לא צוין כי היעדרו של רישיון מקים למשכיר עילת פינוי. למושכר קיים רישיון עסק זמני. הטיעון להפרה של הוראות ההסכם השכירות - נדחית.

טענה כי הנתבעים שינו את מבנה המושכר ללא הסכמת התובע

18. התובע טען כי הנתבעים הרסו קיר חיצוני של המושכר, לצורך הגדלת שטח המרכול, מבלי לקבל את הסכמתו, מראש ובכתב, בניגוד לסעיף 8.10.1 להסכם השכירות. הנתבעים השיבו כי הקיר אינו מצוי בשטחי התובע. מדובר בקיר המפריד בין מחצית מחנות 7 (לטענת הנתבעים, אף שהמושכר מצוי בחנות 7, מחצית החנות הועברה לבעלות צד שלישי - גב' סופר, במסגרת תוספת להסכם שיתוף בין בעלי הזכויות במרכז המסחרי). הם טענו כי הקיר מפריד בין החלק שבחנות 7 שהזכויות בו שייכות לגב' סופר לבין חנות מס' 6, אף



היא בבעלות הגב' סופר. הם טענו כי אביו של התובע היה מודע לכוונה לשבור את הקיר, נתן את ברכתו ונכח בעת ביצוע העבודה. הם הוסיפו כי טענות התובע הועלו כשנתיים לאחר ביטול הקיר (לטענתם, ביטול הקיר התבצע בחודש יולי 2020 (סעיף 6.13.5 לכתב ההגנה)).

19. טענת התובע נטענה באופן כללי מדי, ללא פירוט מינימלי. התובע לא הבהיר באיזה קיר חיצוני מדובר, הוא לא עמד על מיקומו (היה הכרח להגיש תרשים). הוא לא טען, ממילא לא הוכיח, מהו מועד ביצוע ההפרה. מדובר בנתונים מתחייבים, במיוחד כאשר הנתבעים טוענים כי מדובר בקיר שהיה מצוי בשטח שהזכויות בו הועברו לצד שלישי, וכי מדובר בעבודה שבוצעה לפני זמן רב. התובע לא נתן מענה מבוסס לטענת הנתבעים לפיה בעת הריסת הקיר הוא היה מצוי בשטח מחצית החנות שהזכויות בו הועברו לצד שלישי. הנתבעים תמכו את טענתם בתוספת להסכם שיתוף, מיום 25.6.2020, בין בעלי הזכויות במרכז המסחרי, ממנה עולה כי בין בעלי הזכויות הוסכם כי מחצית הזכויות בחנות מספר 7 (כאמור, על פי הסכם השכירות - המושכר כולל את חנויות 7 ו-8) שייכות לגב' אריאלה סופר (המחצית השנייה בבעלות התובע) (נספח 9 לכתב ההגנה). כן הם צירפו תרשים (נספח 13 לכתב ההגנה), בו הם סימנו את מיקום הקיר שבוטל וכן את חלוקת השטח בחנות 7 בין התובע לבין הגב' סופר (מחצית חנות 7 שבבעלות גב' סופר צמודה לחנות 6 שבבעלותה. מחצית חנות 7 שבבעלות התובע צמודה לחנות 8 שבבעלות התובע ואמו, על פי התוספת להסכם השיתוף). הנתבעים תמכו את טענתם במכתב התראה, מיום 26.2.2019, ששלחה אליהם הגב' סופר, במסגרתו נטען כי מחצית מחנות מס' 7 שייכת לה, והם נדרשו לסלק ידם מהמקום (נספח 14 לכתב ההגנה). לא עלה בידי התובע לסתור את טענות ההגנה.

20. טיעון התובע, ביחס לבעל הזכויות בחנות 7, נסמך על הסכם השיתוף משנת 2010 (שם צוין כי החנות שייכת ל"צד שלישי" - אמו של התובע; נספח 8 לכתב ההגנה). אלא שהנתבעים הציגו תוספת מאוחרת להסכם השיתוף, במסגרתה שונו הזכויות בחנות מס' 7, וכעולה ממנה מחציתה הועברה לגב' סופר (נספח 9 לכתב ההגנה). התובע הוא צד לתוספת להסכם השיתוף. הוא לא טען כי התוספת אינה תקפה. אין בפיו טענה כי גב' סופר קיבלה זכויות בלתי מסוימות בחנות. טענת הנתבעים היא כי במועד הריסת הקיר היו הזכויות בשטח בו מצוי הקיר בידי צד שלישי לא נסתרה (הנתבע 1 חזר על הדברים בעדותו (עמ' 30, ש' 28-35; עמ' 31, ש' 1-8)). אין באמור משום קביעה כלשהי ביחס לזכויות בשטח הנ"ל. טענת הנתבעים לפיה הקיר פורק בחודש יולי 2020 אף היא לא נסתרה. גם בעניין זה, וככל שמדובר בהפרה של ההסכם, היה על התובע לפעול לביטול ההסכם בגין ההפרה בתוך זמן סביר. משלא עשה כן, מוחזק התובע כמי שוויתר על טענת ההפרה. הטענה לפיה התובע לא מיהר לעמוד על זכויותיו, שכן הוא היה מוטרד מאיומים, לא נטענה בכתב התביעה או בחקירה.

21. טענת הנתבעים לפיה אביו של התובע נכח בעת הריסת הקיר תומכת ביתר טיעוניהם, ומחזקת את הטענות (גם אם אין בה - כשלעצמה - תשתית עובדתית ומשפטית מספיקה).

טענות נוספות שהעלה התובע

22. הטענה שלפיה העסק שימש "מטרד ונזקים לחנויות הסמוכות במרכז המסחרי" (סעיף 9.5 לכתב התביעה) נדחית. הנתבעים לא נחקרו לגביה. התובע לא העלה אותה בסיכומיו, וחזקה כי הוא זנח אותה. ממילא, התובע



לא יצק תוכן לטענה. הוא לא הביא עד להעיד על אודות אותו מטרד נטען. הטענה לא הוכחה והיא נדחית.

23. בכל הנוגע לטענה שעניינה קיזוז שביצעו הנתבעים מתוך דמי השכירות עקב תשלומים למע"מ ולמס הכנסה, כטענת הנתבעים - הטענה לא נטענה בכתב התביעה (אף לא במכתב ההתראה). היא עולה כדי הרחבה של חזית המחלוקת, על-כן אין להידרש לה. כך גם ביחס לטענות שהעלה התובע בסיכומיו לעניין אי העברת חשבונות חשמל, המים והארנונה על שם הנתבעים.

סיכום

24. התביעה נדחית.

25. בתוך 30 יום ישלם התובע לנתבעים, ביחד ולחוד, הוצאות ושכר טרחת עו"ד על-סך של 15,000 ש"ח.

המזכירות מתבקשת לשלוח את פסק-הדין אל הצדדים.

התיק ייסגר.

ניתן היום, י"ד אדר תשפ"ג, 07 מרץ 2023, בהעדר הצדדים.