



ת"פ 26615/11/21 - פסגות תל-אביב בע"מ נגד עו"ד מני בן מאור

בית משפט השלום בבית ים

תפ"מ 26615-11-21 פסגות תל-אביב בע"מ נ' בן מאור
תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט יגאל נמרודי
תובעת פסגות תל-אביב בע"מ
נגד עו"ד מני בן מאור
נתבע
פסק דין

לפניי תביעה לפינוי מושכר.

1. התובעת השכירה לנתבע משרד. מדובר בשכירות ארוכת טווח, שמועדה עד לחודש ינואר 2024. היא עתרה לפינוי המושכר, בהיעדר תשלום של דמי השכירות. על-פי הנטען, חוב דמי השכירות גבוה מאוד. הוא מסתכם לשיטתה (ביחד עם חיובים כלפי חברת הניהול וחיובים המתייחסים למושכר נוסף - שפונה זה מכבר) בשיעור של 325,157 ₪, נכון למועד הגשת התביעה.

2. הנתבע טען כי יש לדחות את התביעה. אלו עיקר נימוקיו: (א) חוב דמי השכירות עומד על 158,741 ₪ בלבד, ולא כפי שצוין בתביעה; (ב) הסכם השכירות אינו מעניק לתובעת זכות לדרוש את פינוי המושכר, והתובעת לא ביטלה את הסכם השכירות; (ג) התובעת נהגה בחוסר תום לב, בעצם העמדת החוב בשיעור גבוה מהחוב הנכון. הנתבע שילם תשלומים על חשבון החוב והוא ביקש לפעול להסדרת המחלוקת בהידברות ישירה; (ד) הנתבע השקיע כספים רבים במושכר, בהיקף של כ- 967,000 ₪.

3. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, העדויות והראיות, נחה דעתי כי דין התביעה להתקבל. בהינתן אופי ההליך וכמצוות תקנה 82 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, "פסק הדין יהיה מנומק באופן תמציתי". טענות שלא זכו להתייחסות פרטנית נמצאו על ידי בלתי רלוונטיות להכרעה במחלוקת שלפניי. מלכתחילה ביקש הנתבע כי התביעה תידון בסדר דין רגיל. בסוגיה זו ניתנה החלטתי מיום 27.12.2021. אציין, כי בסופו של יום פרק הזמן שהוקצה לשמיעת התיק היה ארוך ומספק.

השלכות תוצאת פסק-הדין על הנתבע הן קשות. על רקע האמור, נעשו ניסיונות ממושכים - הן בתחילת הדיון, הן בסיומו - לקדם הסכמות בין הצדדים. בהיעדר הסכמות, אין מנוס ממתן פסק-דין, שתוצאתו המשפטית היא מתחייבת.

4. הימנעות מלשאת בתשלום דמי השכירות במועד עולה כדי הפרה יסודית של הסכם השכירות (סעיף 7 להסכם



השכירות). שיעורו המלא והמדויק של החוב מצוי במחלוקת. לא היה צורך להכריע בדבר בגדרו של ההליך הנוכחי. הסוגיה תלויה ועומדת במסגרת תביעה כספית שהתובעת הגישה זה מכבר. ממצא עובדתי מדויק בשאלה אינו נדרש. תוצאת פסק-הדין היא זהה, גם אם מביאים בחשבון כי החוב המדויק אינו בהתאם לסכום לו טענה התובעת, אלא הוא עומד על שיעור החוב שנזכר בכתב ההגנה (וגם אם מביאים בחשבון תשלומים נוספים ששולמו עד למועד הדיון).

בסעיף 6 לכתב ההגנה ציין הנתבע: "בניגוד למצג השווא אותו מנסה התובעת ליצור - התביעה הכספית הוגשה על סך של 325,157 ₪ כאשר בפועל יתרת החוב עומדת על סך של 158,741 ₪ בלבד, עד ליום 9.1.22". הודאה זו בחוב - שמתייחסת למועד הגשת כתב ההגנה (ולמעשה עד למועד מאוחר יותר, 9.1.2022) - די בה כדי להקים עילת פינוי. בנוסף: יום 9.1.2022 הוא המועד שבו היה על הנתבע לשלם את תשלום הרבעון הראשון של שנת 2022, אלא שהתחשיב שערך הנתבע מביא בחשבון תשלום עבור חודש השכירות הראשון בלבד לשנת 2022 (סך של 25,315 ₪, כאמור במוצג נ/2). הנתבע טען כי במהלך תקופת השכירות הגיעו הצדדים להסכמה (ככל הנראה בדרך של התנהגות) שלפיה דמי השכירות ישולמו מדי חודש בחודשו, במקום אחת לרבעון. טיעון זה - ככל ששיקף הסכמה לגבי תשלום דמי השכירות עבור העבר (איני קובע מסמרות בשאלה זו) - אינו רלבנטי לעת הזו, שהרי בהסכם העדכני - מיום 25.7.2021 (נספח 6 לכתב התביעה, כאמור להלן) - התחייב הנתבע להוסיף ולשלם את דמי השכירות "עפ"י הסכם השכירות" (סעיף 3 להסכם מיום 25.7.2021; סעיף 7.2 להסכם השכירות מורה על תשלום דמי השכירות אחת לרבעון); ראו גם האמור בסעיף 4 להסכם מיום 25.7.2021, שעניינו התחייבות של הנתבע לשלם "בכל רבעון" הפרשי תשלום עבור מושכר אחר (שהועבר לשוכר חלופי). אף שאותה התחייבות לתשלום רבעוני מתייחסת לנכס אחר, היא תומכת במסקנה כי את דמי השכירות עבור המושכר הנוכחי היה על הנתבע לשלם אחת לרבעון.

כאמור, התשלום עבור הרבעון הראשון לשנת 2022 לא שולם במלואו. על-פי גרסת הנתבע - שולמו דמי השכירות עבור חודש השכירות הראשון בלבד (מדובר בתקופה שהיא מאוחרת למועד הגשת התביעה, אולם התייחסות אליה נדרשת, במיוחד בהינתן הטיעון המתייחס למועד זה בסעיף 6 לכתב ההגנה).

5. ביום 25.7.2021 הגיעו הצדדים להסכמה על אודות שיעור החוב שהיה קיים באותו המועד (נספח 6 לכתב התביעה). בכתב ההגנה טען הנתבע: "יתרת החוב עומדת על סך של 158,741 ₪ בלבד" (סעיף 9 לכתב ההגנה); "בין הצדדים אין מחלוקת בקשר לעצם קיום חוב דמי שכירות, אולם - ישנה מחלוקת מהותית באשר לגובה החוב" (סעיף 42 לכתב ההגנה); "הנתבע איננו מתכחש לעצם קיום החוב" (סעיף 44 לכתב ההגנה). הודאה זו - שהיא נכונה למועד הגשת כתב ההגנה - חורצת את גורל ההליך. אכן, לאחר שהוגשה התביעה הוסיף הנתבע לשלם כספים לתובעת. הוא פעל כמידת יכולתו להביא לצמצום החוב. אלא שהחוב (גם לשיטתו) לא שולם במלואו. ממילא, תשלום באיחור אינו שקול, מן הבחינה המשפטית, לתשלום שמבוצע במועדו. המנדט למחול על איחור בתשלום מסור לתובעת. הוא אינו נתון לבית המשפט, אלא בנסיבות מיוחדות וחריגות, שלפיהן התנהגות המשכיר עולה כדי שימוש בחוסר תום לב בזכות חוזית. טיעון כאמור אינו יכול לעמוד בעניינה של התובעת. החוב הוא משמעותי, תקופת האיחור היא ממושכת, וניסיון לקדם הסכמות בין הצדדים נעשה זה מכבר (במסגרת אותו הסכם מיום 25.7.2021, שלא קיים במלואו). כל קביעה אחרת של בית המשפט משמעותה התערבות במערכת היחסים המשפטית החוזית בין הצדדים, ופגיעה בחופש החוזים. הצדדים הם שקבעו את תנאי החוזה ביניהם, ולבית המשפט אין שיקול דעת להתערב בתנאי ההסכם בין הצדדים ולקבוע אחרת.



6. טיעון שעניינו השלכות התפשטות נגיף הקורונה על מערכת היחסית החוזית בין הצדדים לא יוכל לעמוד. ההסכם מיום 25.7.2021 הוא הסכם שמועדו מאוחר למועדי הסגרים. הצדדים קבעו בגדרו את שיעור החוב נכון למועד עריכת ההסכם (סך של 257,383 ₪), והמשמעות היא כי אם יש עילה (איני נדרש לכך) להפחית משיעור החוב, הרי שהפחתה כאמור גולמה באותו הסכם. אם לא הובאה סוגיית הקורונה בחשבון - המשמעות היא כי הצדדים, שניהם, הסכימו (הנתבע חתם על אותו הסכם) כי אין להביא מרכיב של הפחתה כלשהי בחוב. בהקשר זה נכון להזכיר, כי התובעת נתנה זה מכבר הסכמתה (במועד מוקדם יותר) להפחתה מסוימת בתשלום דמי השכירות, לנוכח המצב במשק. מדובר בהפחתה של דמי שכירות בשיעור שמשקף תשלום עבור חודש וחצי של דמי שכירות. נתון זה נזקף לזכות התובעת (אף שגם בהיעדרו - תמונת המצב המשפטית הייתה זהה).

7. קיים אפוא חוב דמי שכירות. התפשטות נגיף הקורונה מהווה הסבר מניח את הדעת מדוע נקלע הנתבע לקושי תזרימי. לצורך הדיון אני מקבל את טיעוני הנתבע בנושא (סעיף 12 לכתב ההגנה), מבלי להידרש להוכחת הטענה. עם זאת, אין באמור כדי למנוע מהתובעת לדרוש מהנתבע להשיב אליה את המושכר.

סעיף 15 לחוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971 (להלן - **חוק השכירות והשאלה**) פורש בפסיקה כמעניק לשוכר זכות להימנע מתשלום דמי השכירות אם לא הייתה לשוכר אפשרות לעשות שימוש במושכר למטרת השכירות (ע"א 4893/14 **זועבי נ' מדינת ישראל** (2016)). עוד נקבע, כי "סעיף 15 לחוק השכירות נסב על נסיבות הקשורות במושכר, להבדיל מנסיבות הקשורות 'במצב הכללי, כמו בצורת, **מגפה**, שביתת מסחר כללית, מצב מלחמה [...] לכן, כאשר המצב הביטחוני בארץ או בעיר מסוימת גורם לירידה רבתי במספר הלקוחות, או גורם לחשש של העובדים או של הלקוחות להגיע למושכר, יחולו דיני הסיכול הרגילים" (ההדגשה אינה במקור; פסקה 43 לפסק דינו של כב' השופט י' עמית). בעניינינו, הגורם המסכל הנטען - מגפת הקורונה - אינו נעוץ במושכר ואינו ייחודי לו. אין תחולה אפוא להוראות סעיף 15 לחוק השכירות והשאלה. אם הייתה תחולה לרישה של הסעיף, ממילא לא היתה התובעת מנועה מלעתור לפינוי המושכר, שהרי על-פי האמור בסופה לסעיף: "המשכיר רשאי, כעבור זמן סביר בנסיבות העניין, לבטל את החוזה, זולת אם הודיע לו השוכר לפני כן שהוא מוותר על הפטור מתשלום דמי השכירות".

8. אף אם יש לראות בהתפשטות נגיף הקורונה משום סיכול, במובנו של סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1971 (להלן - **חוק התרופות**), אין באמור כדי לסייע לנתבע. סעיף 18 לחוק התרופות שולל מן הנפגע מהפרה כתוצאה מסיכול שתי תרופות: הוא אינו רשאי לתבוע אכיפה של החוזה, והוא אינו רשאי לתבוע פיצויים בגין הפרת החוזה. עם זאת, סעיף 18 לחוק התרופות אינו שולל מן הנפגע את סעד הביטול (ראו גבריאליה שלו **דיני חוזים - החלק הכללי: לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי** 645 (2005); השוו לע"א 6328/97 **רגב נ' משרד הביטחון**, פ"ד נד(5) 506 (2000)). כאשר מדובר בסיכול בדיני החוזים הכלליים, ובשונה מסיכול בדיני השכירות, ככלל (מבלי לגרוע מהחובה של הצדדים לחוזה לנהוג בתום לב) - זכות הביטול היא מיידית והיא אינה טעונה המתנה "כעבור זמן סביר". ראו לעניין זה תא"ח (שלום ת"א) 27886-05-20 **עופר אגם יוזם ובניין בע"מ נ' קווינסטאון יזמות והשקעות בע"מ** (24.6.2020).

9. את הטענה שלפיה התובעת מנועה הייתה מלעתור לפינוי המושכר מחמת אי תשלום דמי השכירות (והיה



עליה להסתפק בסעד שעניינו תשלום ריבית בגין חוב דמי השכירות), מאחר וסעד זה אינו מצוין בהסכם השכירות - אין לקבל. זכות הביטול, אשר קבועה בסעיף 7 לחוק התרופות - לא נשללה מהתובעת. הצדדים הגדירו בהסכם השכירות כי הפרה של כל סעיף משנה בסעיף 7 להסכם (הסעיף שעוסק בתשלום דמי השכירות) מהווה **"הפרה יסודית של חוזה זה"**. המשמעות המשפטית של הפרה יסודית קבועה בסעיף 7(א) לחוק התרופות: "הנפגע זכאי לבטל את החוזה אם הפרת החוזה היתה יסודית". אשר לעצם הביטול: אם לא שיגרה התובעת לנתבע הודעת ביטול - רואים את עצם הגשת התביעה כמסירה של הודעת ביטול. נפסק כי "[...] הפסיקה מגלה גמישות בכל הקשור לאופן ודרך מתן הודעה על ביטול חוזה לפי סעיף 8 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970. לא אחת נקבע, כי הגשת תביעה עשויה כשלעצמה לשמש כהודעת ביטול, בין אם נאמר בה במפורש שהתובע מבטל את החוזה ובין אם הביטול משתמע מן התביעה" (ע"א 3172/15 **שלו נ' זיגר**, פסקה 30 (15.6.2017)).

דומני כי ניתן לראות את המכתב מיום 28.10.2021 (נספח 8 לכתב התביעה) כהודעת ביטול, שהרי תוצאת דרישת הביטול - השבה של המושכר לחזקת התובעת - נזכרת באותו המכתב. ביחס לאותו המכתב השיב הנתבע: "אין לנו טרזניה כנגד מרשתכם, אולם אנו דוחים את הודעתך ואת החישובים שערכת" (נספח 9 לכתב התביעה). מכתב זה אף הוא מדבר בעת עצמו.

עוד יצוין בהקשר זה, בהתייחס לתשלומים ששילם הנתבע לאחר הגשת התביעה, כי עם ביטול הסכם השכירות לא עומדת למפר זכות להוסיף ולקיים את ההסכם (ע"א 1368/02 **צמנטכל ב. קוטיק בע"מ נ' מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון**, פ"ד נז(1) 516 (2002)).

10. השקעה של הנתבע במושכר אינה מקימה הגנה מפני פינוי המושכר.

סיכום

11. התביעה מתקבלת. על הנתבע - הוא וכל מי מטעמו - לפנות את המושכר ולהשיב את החזקה בו לתובעת, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייכים לו, ובהתאם להוראות הסכם השכירות בין הצדדים, וזאת לא יאוחר מיום 24.2.2022 בשעה 12:00.

המושכר - משרד ברחוב דיזינגוף 50 (מגדל על), בקומה 19, בתל-אביב (מקרקעין הידועים גם כחלקה 209 בגוש 7092).

12. הנתבע יישא בהוצאות התובע על סך של 654 ₪ (שיעור האגרה) ובשכר טרחת עו"ד על סך של 7,500 ₪. התשלום יעשה בתוך 30 יום, שאם לא כן הוא יישא ריבית והפרשי הצמדה כחוק, מיום פסק הדין ועד למועד התשלום המלא בפועל.



המזכירות מתבקשת לשלוח את פסק הדין אל הצדדים.

ניתן היום, כ"א שבט תשפ"ב, 23 ינואר 2022, בהעדר
הצדדים.