

ת"פ 30429/03 - יעקב ויספליש, צפורה ענבר, לאה ירסקי נגד טי - גולד 5 בע"מ, משה מלכה, אריאל מלכה

בית משפט השלום בהרצליה

תפ"מ 22-03-2029 ויספליש ואח' נ' טי - גולד 5 בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט צחי אלמוג

התובעים

1. יעקב ויספליש
2. צפורה ענבר
3. לאה ירסקי

נגד

1. טי - גולד 5 בע"מ

הנתבעים

2. משה מלכה
3. אריאל מלכה

פסק דין

1. תביעה לפינוי מושכר הנמצא ברחוב הבניין 9 בעיר חולון במרקען המידעים כוגש 6787 חלקה 1/6. ואשר הושכר לנتابעים על ידי התובעים, בהתאם לחוזה שכירות שנחתם ביום 5.9.21 (להלן: "המושכר", "החוזה").

הצדדים

2. התובעים הם בעליים משותפים של המושכר.

3. הנתבעת 1 - הינה חברה בע"מ המנהלת ומחזיקה בנכס כשותרת, שveisoka מסחר, אחסון, שיווק ויצור בתחום הטקסטיל וויסוק בפועלות נלוות והיא שכירה את המושכר מההתובעים. הנתבע 2 הינו מנהל של נתבעת 1 אך אינו רשום כמנהל ובבעל מנויות אצל נתבעת 1. הנתבע 3 - הינו בנו של נתבע 2 והוא רשום ברשם החברות כמנהל ובבעל מנויות יחיד בנתבעת 1. נתבעים 2 ו- 3 ערבו לקיום התחייבותיתם של נתבעת 1 כלפי התובעים בהתאם להוזה.

טענות התובעים

4. הנתבעים מפרים במשך זמן רב את חוזה השכירות, חרף דרישות התובעים מהנתבעים כי יקיימו את התחייבויותיהם. لكن החליטו התובעים ביום 29.11.21 לבטל את חוזה השכירות ודרשו את פינוי המושכר. הנתבעים לא פינו את המושכר והמשיכו בהפרת החוזה באופן בוטה ומתמשך וכך התובעים הגיעו לתביעה זו.

5. ההפרות הנטעןות הינן:

עמוד 1

6. למורת האמור בסעיף 7.2 לחזזה לא טrhoו הנتابעים להעbir את חשבון החסמל של הנכס לשמה של נתבעת 1 למורת שטוכם כי החשבון יועבר תוך 30 יום מחתימת החזזה.
7. לפי סעיף 9 לחזזה היה על הנتابעים לעורר ולהוציא על חשבונם פוליסת ביטוח למושכר ולתכולתו לא יותר מאשר 15 יום מחתימת החזזה אך הם לא עשו כן.
8. לפי סעיף 13.1 לחזזה היה על הנتابעים להפקיד בידי התובעים במעמד החתימה על החזזה ערבות בנקאיות או מזמן בסך 15,000 ₪ ולפי סעיף 13.2 להפקיד סכום זהה בידי התובעים במועדים המפורטים עד להצטברות 90,000 ₪ שיישמשו כביחון בידי התובעים אך הנتابעים לא עשו זאת.
9. הנتابעים לא מבצעים פעולות תחזקה וטיפולים למעלית וזאת בניגוד לסעיף 14.10 לחזזה.
10. התובעים פנו לנتابעים מספר פעמים ולא נענו ولكن החליטו ביום 29.11.21 לבטל את החזזה ולבקש אותם לפנות את המושכר עד לתאריך 31.12.21. בתגובה לכך התקשר נתבע 2 אל ב"כ התובעים והחל לקלל ולאים, ואמר שהם מוזמנים לפנות לבית משפט.
11. ביום 8.3.22 הופקד שיק ע"י התובעים ע"ס 35,100 ₪ אשר נמשך ע"י נתבעת 1 ונמסר על ידי הנتابעים לתובעים בגין דמי שכירות לחודש 2/2022. השיק חולל ולא כובד ע"י הבנק בשל כך כי חשבון הנתבעת 1 "מעוקל".
12. התבע 1 פנה לנتابע 2 וביום 10.3.22 השיב נתבע 2 כי אין לו יכולת לשלם את דמי השכירות עבור חודש מרץ 2022, בעקבות כך נספה הפרה נוספת לחזזה בין הצדדים.
13. לאור האמור לעיל מבקשים התובעים את פינוי המושכר.

טענות הנتابעים

14. החזזה נחתם אמנם ביום 5.9.21 אך בשל עיכובים החל רק ביום 5.11.21.
15. למורת שהוא מספר קשיי התארגנות/עיכובים/אי הבנות בכל הקשור להעברת חשבונות והסדרת נושאים כגון ביטוח כל הנדרש הוסדר בשיתוף פעולה עם התבע 1, והכל נעשה תוך ידוע ושיתוף פעולה.
16. הנתבעת 1 מאשרת כי קיבלה מכתב התראה ולאחריו העבירה את כל הדריש לשבעות רצונו של תבע 1.

17. לטענתם, אין כל חוב שכ"ד שוטף ואם בחודש מסויים התעכב התשלום תוך מס' ימים זה הוסדר.
18. גם לאחר עיכובים שלא באשמתם לבסוף בוצע ביטוח.
19. לאחר מאמצים שלהם עם תובע 1 נבחרה חברה בשם על רד לממן שירות תחזוקה למעלית.
20. לגבי הערבות- בהתאם לסעיף 13 לנכוזה היה על הנ忝עת להפקיד ערביות בנקאיות ע"ס 15,000 ₪, אך לאחר החתימה על החוזה הוסכם כי על התובעים לשאת בסך של 11,700 ₪ בגין השתתפות שיפוץ במושכר. וכן הסכימו הצדדים ש חוב הנ忝עים יזקף לטובות הערבות ובהתאם לכך הוצאה חשבונית.
21. אין מחלוקת כי לאחר 6 חודשים מתחילה החוזה הגיע לתובעים כי יופקד סכום נוסף אך לטענה החוזה נכנס לתוקף רק ביום 5.11.21 ולכן הנטען בתביעה כאילו ביום 5.3.22 הפרה הנ忝עת את החוזה אינו נכון.
22. מאז הגשת התביעה התובעים מסרבים לנוהל שיח. הנ忝עת אינה מתכחשת לכל חיוביה על פי החוזה וטענת כי אין על הפרה של החוזה.
23. הנזק שייגרם לנ忝עת אם תיאלץ לפנות את המושכר הוא עצום. היא מנהלת עסק בהיקף של מיליון שקלים בשנה ומעסיקה כ- 12 עובדים ופיניו המושכר יגרום מכחה קשה לנ忝עת ולעובדיה. עד כאן הטענות.
24. מטעם התובעים העידו התובע 1 ומטעם הנ忝עים העיד הנtbody 2 (יכנו להלן, ולמען הנוחות: "התובע" ו"הנתבע").

האם החוזה הופר יסודית?

25. כידוע, ההבדל העיקרי בין הפרה יסודית להפרה רגילה, הוא זכות הנפגע לבטל את החוזה. ביטול החוזה בגין הפרטו אפשרי אם הפרה היא יסודית. אם ההפרה אינה יסודית, מותנית הזכות לבטל את החוזה במתן ארכה. לפיכך, אם חוזה הופר הפרה יסודית, מעניק חוק התרומות לצד הנפגע את הכוח לבטל את החוזה.
26. השאלה אם הפרה היא יסודית או רגילה, תלויה, בראש ובראשונה בלשון החוזה:

"...קביעת ההחלטה היסודית המוסכמת מוקמה בין תנאיו של החוזה, והוא אינה לובשת לבוש של מסקנה נגזרת, הנולדת מן הפרשנות של החוזה, אלא עליה בתור שכזאת ממה שהוסכם באופן ברור וגלי לגבי תיאורה ותוארתה".

(ראו: ע"א 158/80 **מנחם שלום נ' מנחים מוטה**, ל(4) 793 (1982)).

27. כפי שנראה להלן, כל סעיף החוזה עליהם נסובה המחלוקת בתיק זה (למעט עניין אחד, להלן), הוגדרו כסעיפים שהפרתם תהسب ההחלטה יסודית.

28. לפיכך, יש לבחון ביחס לכל רכיב הנזכר בכתב התביעה האם הוא הופר ההחלטה יסודית על ידי הנتابעים.

העברת חשבונן של הנتابעים

29. בהתאם לסעיף 7.2 לחוזה היה על הנتابעים להעביר על שם את חשבון החשמל בתוך 30 ימים מיום קבלת המפתח למושכר. הנtabע אישר בעדותו כי קיבל את המפתח ביום 5.9.21, הוא יום חתימת החוזה. לפיכך היה עליו להעביר את חשבון החשמל על שם השוכרים עד יום 5.10.21. הנtabע לא ראה כי חשבון החשמל הוועבר על שם השוכרים עד למועד הנזקоб בחוזה. הוא צירף בכתב ההגנה חשבון חשמל מיום 15.4.22, שאין בו כדי להוכיח כי העברת השם בחשבון הייתה במועד החוזה. בתධיס מסרונים בין הצדדים (נספח ז' בכתב ההגנה) שואל התובע את הנtabע ביום 27.9.21, 11.10.21, 24.10.21, 9.11.21, 25.10.21, 23.12.21, 2.1.22, בעניין העברת החשבון ורתק ביום 13.1.22, כפי העולה ממסרונו באותו היום, בוצעה העברת החשבון באותו היום.

30. אין ספק כי מדובר במועד המאוחר הרבה יותר מהמועד שנקבע בחוזה. התובע העיד כי הוא זה ששילם את החשבונות לאורך כל התקופה עד העברת השם והנtabע החיזיר לו כספים. הנtabע אישר בעדותו כי התובע הוא זה שבסתומו של דבר העביר את החשבון על שם השוכרים.

31. עוד יש לציין כי מועד העברת החשבון על שם הנtabאים היה חדשניים לאחר הודעה על ביטול החוזה עקב ההחלטה יסודית שלחו התובעים לנtabאים ביום 29.11.21. כמובן, שאף אם היה ניתן לראות בכך תיקון של ההחלטה הרוי בדבר היה לאחר שהחוזה כבר בוטל (וכפי שיובהר להלן, מסקנתי היא כי הוא בוטל אכן).

32. מכאן המסקנה כי מדובר בההחלטה יסודית של החוזה, כפי הקבוע בסעיף 7.2 סיפה של החוזה.

ביטוח המושכר

33. בהתאם לסעיף 9 לחוזה היה על הנtabאים לעורוך ביטוח למושכר ולהציג פוליסת ביטוח בתוך 15 ימים ממועד החזקה במושכר. לאחר והנtabע אישר בעדותו כי קיבל מפתחות ביום חתימת החוזה (5.9.21) הרי שמועד זה הוא שיחשב כמועד קבלת החזקה. בהתאם, היה על הנtabאים להציג פוליסה עד יום 20.9.21.

34. לכטב ההגנה צורפה פולישה מיום 19.9.21 (נספח ד' לכטב ההגנה). בסיכומים טען ב"כ התובעים כי הפולישה לא כללה ביטוח חבות מעבידים וביתוח אובדן דמי שכירות בפני סיכון אש מורחבי, בגין קביעו בחוזה. בעמ' 4 לפולישה ניתן לראות כי ככלולה חבות מעבידים, אך צודק ב"כ הנتابעים כי אין כיסוי לאובדן דמי שכירות. לא לモטור לציין חשיבותו של כיסוי זה, שכן, הוא נועד להבטיח מצבים בהם יגרם נזק למושכר עקב סיכון אש, שזאת לא ניתן יהא לעשות שימוש במושכר ולהשכירו נגד דמי שכירות.

35. מעדות הנtabע הסתבר כי הpolisha שצורפה היא polisha שהומרה בשלב מאוחר מנכס קודם שבו החזיקו השוכרים בכתובות אחרות תוך ניסיון לבצע התאמות לחוזה השכירות.

36. הנtabע טען כי פנה אל סוכנת הביטוח של התובעים כדי לחתם נסוח של polisha מתאים, אולם לא שוכנעתי בטענה זו שכן אין ספק כי polisha הייתה חייבת לכלול גם ביטוח אובדן דמי שכירות, אשר כפי שראינו, לא כלל בpolisha, בגין לחוזה השכירות.

37. חרף פניות ודרישות שנשלחו לנtabעים על ידי ב"כ התובעים (צورو לכטב התביעה) הרி שرك לכטב ההגנה צורפה polista הביטוח, ולפי הכתוב בה היא הודפסה ביום 26.4.22. נראה כי היא הוצאה לאחר פתיחת ההליכים, ולאחר הודעת התובעים על ביטול החוזה, שכן מכתב הדרישה הראשון של התובעים לנtabעים היה ביום 25.10.21 ושם הלינו כי טרם התקבלה polisha. מכתב זה, כמו גם אחרים, לא זכו לمعנה של הנtabעים, אך סביר להניח כי אילו אכן הייתה polisha בידיהם כבר באותו מועד לא הייתה כל מניעה להמציאה לתובעים. בהעדר ראייה אחרת, ולאור הכתוב בpolisha אין לי אלא לקבוע כי היא לא נערכה במועד, לפי האמור בחוזה.

38. לפיך יש לראות את מכלול התנהלות הנtabעים בעניין זה כהפרה יסודית של החוזה.

ערבותות לחוזה

39. בהתאם לסעיף 13 לחוזה הוסכם על מגנון ולפיו הביטחונות הכספיים של הנtabעים יבנו מראש תקופה באופן שmedi כל חצי שנה, יופקד ע"י הנtabעים בידי התובעים פיקדון כספי בסך של 15,000 ₪ אוUberot בנקאית תואמת עד לסך כולל של 90,000 ₪ וזאת לשם הבטח مليוי כל התcheinויות השוכרין בחוזה.

40. ההפקדה הראשונה הייתה אמורה להיות ביום חתימת החוזה, אך מסתבר כי לא הופקדה. הנtabעים טענו להגנתם כי כנגד ההפקדה יש לקוז עבודות חשמל בסך של 11,700 ₪ שבוצעו במושכר. טענה זו קשה לקבל שכן אם הבטיחה אמורה להיות מופקדת ביום חתימת החוזה הרי שלא יכול להיות שהצדדים הסכימו במועד הרבה יותר מאוחר, כי העבודות יהיו על חשבן הבטיחה, ומה גם שאין התאמה בין סכום העבודות לבין גובה הבטיחה (15,000 ₪).

41. כמו כן, המסמך שצירפו הנتابעים לכתב ההגנה (נספח ה') אינו חשובני מס אלא חשובנית עסקה, המלמדת כי לא שולם דבר על חשיבותה. כמו כן מדובר במסמך שהוצא ביום 30.1.22, זמן רב לאחר המועד שנקבע בחוזה להפקדת הבטוחה הראשונה. לא הובאה כל ראייה לכך כי היתה הסכמה בין התבען לבין הנtabע כי סכום זה מחליף את הבטוחה שנקבעה. הנtabע אמר בעדותו כי יש הקלות על הסכמה זו, אולם הקלותות הללו לא הצביעו, ועל כן לא הוכחה טענת הנtabעים כי הייתה הסכמה בנושא.

42. לא מותר לציין כי הנtabעים היו אמורים להפקיד את התשלום הבא על חשבן הבטחונות עד ליום 30.3.22, אך גם סכום זה לא הופקד כפי שהודה ב"כ הנtabעים בסיכומים. הנtabע טען בעדותו כי לאור מועד הכניסה המאוחרת למועד יש לדחות את המועדים הקבועים בחוזה בהתאם. יש לדחות טענה זו: ראשית, היא מנוגדת לשון החוזה. שניית, לא הוכח כי התובעים הסכימו לפרשנות זו של הנtabע. שלישיית, המפתחות נמסרו לנtabע ביום החתימה על החוזה ועל כן זה היום בו יש לראותו כמי שהחזקת נסירה לידי, לצורך מנת המועדים בחוזה. רביעית, החוזה קובע כי כל שינוי בו יהיה בכתב, אך לא הוכח כי הצדדים שינו את החוזה לאחר חתימתו והנtabע הודה כי אין לו מסמך שקובע אחרת.

43. איני מקבל את טענת הנtabעים כי לא ניתן להם פרטים לצורך הפקדת סכומי הביטחונות. ממה אפשר? דמי השכירות הופקדו בחשבון הבנק של התבען ומכאן שניתן היה להפקיד גם שם את דמי הביטחונות ולא שוכנעתי כי הייתה מניעה בעניין זה.

44. עולה, אם כן, כי הנtabעים לא קיימו את הוראות החוזה בעניין הבטחונות, ועל כן אני קובע כי מדובר בהפרה יסודית, כפי לשון הסעיף בחוזה. למעשה, נותרו התובעים ללא כל בטחונות לחוזה, על כל המשתמע מכך, ואין להקל בכך ראש, ביחס לכך שהוא מדובר בדמי שכירות גבוהים ובעסק מסחרי המתנהל במושכר.

תחזוקת מעליות

45. בהתאם לסעיף 14.10 לחוזה אחרים הנtabעים לתחזוקת המעלית ולטיפול שוטף בה. הנtabעים צירפו לכתב ההגנה הצעת מחיר של חברת על רד לתחזוקת המעלית (נספח ו'). המסמך הוא מיום 11.5.22, קרי שהוא יצא סמוך למועד הדיון בתיק. הצעת מחיר כשמה כן היא, אינה בבחינת הסכם מהיבר או כתוב שירות תקף.

46. הנtabעות לא הציגו ראייה כלשהי המוכיחה כי בוצע תשולם לחברת על רד או לחברת אחרת כלשהי. לא הוצג החוזה התקשרות שבוצע עם חברת מעליות, ולא הובאו הוכחות לטיפול ותחזוקה שוטפת של המעלית.

47. הנtabע אמר בעדותו: "...הזמןANTI בודק למעלית, שלחנו לאיל רד ויש ביטוח למעלית ויש בחור בשם קובי שהוא נתן לנו גיבוי לאחריות על המעלית אם יש תקלות בכל דבר הוא בא לסדר. זה כן בטיפול, אנחנו לא מזניחים שום דבר ..". אך לא ברור מיהו אותו קובי, מה הקשרתו, מה היקף טיפולו וכיצ"ב, והוא לא הובא לעדות בעניין ולא הוגש דבר ..

כל מסמן.

48. יצוין כי ב"כ התובעים פנה בדרישה מפורשת בעניין זה לנتابעים בשתי הزادמניות טרם שהחלו ההליכים וטרם שנשלח מכתב ההודעה על ביטוח החוזה, אך נראה כי גם עד למועד הדיון בבית המשפט לא טופל עניין המעלית כנדרש, ולמצער, לא הובאו ראיות בעניין על ידי הנتابעים (זולת הצעת המחיר, שלא די בה).

49. אי טיפול במעלית בזמן, ואי קיום תחזקה שוטפת, עלו להגיא, במקרים מסוימים לכדי עבירה פלילית, שלא לומר כי עלול לגרום לאסון ולעלות בחיי אדם. צודקים התובעים, כמובן הנכס, כי אין מוכנים לקחת סיכון בעניין זהה, ומכאן חשיבות הטיפול במעלית, כפי שנקבע בחוזה.

50. על כן אני קובע כי הנتابעים לא מילאו חיובם בהסכם בעניין המעלית. אמנם, סעיף זה לא הוגדר בחוזה כתעיף שהפרתו תהسب הפרה יסודית, אולם התובעים התרו בנتابעים, אך אלו לא תיקנו את ההפרה גם עד מועד הדיון בבית המשפט, ועל כן הם רשאים היו התובעים ליתן הודעה ביטול גם עקב הפרה זו.

חילול שיק על חשבון דמי שכירות

51. התובעים תחישו לשיק שחולל על חשבון דמי שכירות שהיו אמורים להשתלם עבור חדש מרץ 2022. בשלב ההוכחות הסתבר כי אכן לעתה אין חוב בדמי שכירות וכי דמי שכירות בגין אותן חדש הוסדרו ושולם. לאחר ובכתב התביעה נטונה טענה ביחס לדמי שכירות בין חדש ספציפי, הרי שאין מקום להרחיב את חיזית המחלוקת בעבר חדשים אחרים לגביםם לא בא טענה ולא בא פירוט טענות מסודר.

52. מכלול הדברים עד כאן, המסקנה היא כי הנتابעים הפרו את ההסכם הפרות יסודיות, שחלקן לא תוקנו אף עד מועד הדיון בבית המשפט (ערבותות, מעלית, סעיפים בפוליסט הביטוח). יודגש כי ברובית המקרים מדובר בהפרות יסודיות מסוימות, ככלומר שהחוזה קבוע ביחס לכל סעיף שהופר כי הפרתו תהسب הפרה יסודית, כך שהנתבעים היו צריכים להיות מודעים למשמעות ההפרה.

53. בעניין **שלום נ' מوطה**, לעיל, נקבע:

"...כפי שכבר הזכר, מובן ופשוט הוא, כי אם יש תיאור מילולי מפורש של הפרה יסודית, אין נזקיקים ממשלה לבחינה על-פי מבחן הסבירות הנ"ל. ממיילא גם נובע מכך, שהפרה שהוגדרה כיסודית בתניה שנכללה בחוזה, ואשר אינה תניה גורפת, גם אינה הופכת להפרה לא יסודית בשל כך בלבד שניתן להניח לגבהה, שאיננה עומדת במחנו הסבירות אשר ברישא לסעיף 6, סעיף 6, רישא, דין כמפורט בשתי חלופות, והמוסכם

אינו הופך לנעדר תוקף, והפרה יסודית מוסכמת אינה מאבדת אופיה בשל היישום לפני
של מבחן הסבירות, המובא בסעיף 6. הסבירות לעניין יסודות הפרה נבחנת רק מקום
בו לא הוסכם במפורש על יסודות הפרה..."

54. ובמיללים אחרות, הסכמה על דבר הפרה או תניה בחוזה שתחשב ליסודית חסינה מפני התערבותו של בית המשפט הצדדים להסכם רשיים לקבוע מהן ההפרות שייחשבו כיסודות וهم חסינים מביקורת שיפוטית על סבירותה של קביעה זו. במקרה שבו פוצלו ההוראות בחוזה הקבועות אלו חיובים יהיו יסודים, כך שהיסודות תיויחס לכל אחד מהם בנפרד, כמובן, במסגרת סעיפים שונים של החוזה, איזו לא יתעורר בית המשפט בכר, והדבר מותר ולא ייחשב כתניה גורפת.

55. כך גם בעניינו. הצדדים לחזוה קבעו ביחס לכל סעיף שבמחלוקת כאן שהפרתו תחשב יסודית, ועל כן אין מקום לקבוע כי מדובר בחוסר סבירות ובית המשפט לא יתערב בתנויות אלו (לענין הסעיף העוסק במעלית, התייחסתי לעיל).

הודעת ביטול החוזה - האם ניתנה כדין?

56. הודעה הביטול (נספח 7 לכטב הטבעה) נשלחה לנتابעים ביום 29.11.21. קדמו לה שני מכתבי התראה מיום 25.10.21 ו- 16.11.21, אשר אין חולק כי התקבלו אצל הנتابע, כפי שאישר בעדותו.

57. במכתבים הותרו הנتابעים בצורה מפורשת אודוט הפרות החוצה, תוך פירוט دقבי של כל הפרה והפרה נתענת. מכabi ההתראה לא זכו לمعנה מצד הנتابעים, ועל כן בדיון שלחו התובעים את הودעת הביטול. על הודעת הביטול השיב הנtabע במיל' לב"כ התובעים "בוקר טוב. מוזמן להגיש בקשה לבית המשפט" (נספח 8 לכתב התביעה). הא שיב לא.

58. לאור מסקנותי לעיל כי הוכח שהחוזה הופר הפרות יסודיות במספר עניינים, הרי שהודעת הביטול הייתה כדין ובאופן העולה בקנה אחד עם דרישות סעיף 8 לחוק החוזים (תורפות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, המקנה למטופים זכות לבטל את ההסכם. אף שמדובר בהפרה יסודית המקנה זכות ביטול ללא מתן ארכה לתיקון ההפרה, נגנו התובעים באורך רוח ונתנו לנפטרים ארכות לתקן את הנסיבות היסודיות, אך אלו לא תוקנו. ההפרות המתוארכות לעיל מהוות הן בנפרד והן במצטבר הפרות יסודיות המזכות את התובעים בקבالت הסעד המבוקש.

אם יש לשкол שיקולי צדק של הנתבעים?

59. הנטבעים טוענים בסיקוריהם כי יהא זה גלטי אודק לגביע כי החזקה בוטל וכי עליהם לפנות את המושכר. זמן רב לפניה

תום התקופה החוזית וזאת לאחר שהנתבעים השקיעו ממון רב בהשגת המושכר למטרותיהם, בתקופת מגפת הקורונה, וכי מדובר בעסק שבו 12 עובדים.

80. על כך אמר בית המשפט העליון דברים מפורשים בע"א 187/89 **אבלום רובין נ' יהודה זהר**, מה(5) 824 :(1991):

"ኖכח המסקנה, כי מדובר בהפרה יסודית של החוזה, אין צורך להיזקק לשאלת, אם בנסיבות העניין היה ביטול החוזה בלתי צודק: שיקולי הצדק, הנזכרים בסעיף 7(ב) לחוק התרופות, צריכים להיליך בחשבו עת מדובר בהפרה בלתי יסודית בלבד. אין כל הצדקה להרעד עם נפגע, שחוזה עמו הופר באופן יסודי ואשר נתן ארכה מכל סוג שהוא לצד המפר, על-ידי השוואת מצבו במצבו של הנפגע מהפרה בלתי יסודית. רק נפגע בהפרה בלתי יסודית רשאי להתגונן בטענה כי ביטול החוזה הינו בלתי צודק, בהתאם לתנאים המצוינים בסעיף 7(ב) לחוק התרופות..."

81. דברים אלו קולעים יפה גם למקורה זה. החוזה הופר באופן יסודי על-ידי הנתבעים. התובעים לא ביטלו את החוזה מידית, שכן העדיפו להעניק לנבעים ארכה לתקן ההפרות. הנתבעים לא תיקנו את הטعون תיקון במועד. בנסיבות אלה, ביטול החוזה על-ידי התובעים היה כדין. על כן, אני דוחה את טענת הנתבעים כי הביטול לא היה צודק.

לסיכום

82. התביעה מתתקבלת.

83. אני מורה לנבעים לפנות את המושכר הנמצא ברחוב הבנאי 9 בחולון (גוש 6787 חלק 1/6) מכל אדם וחפץ ולהשיב את החזקה לתובעים עד ליום 15.8.22.

84. כמו כן אני מחייב את הנתבעים לשלם לתובעים שכ"ט ע"ד בסך 5,000 ₪ וכן החזר אגרת משפט כפי ששולמה, בתוקף 30 יום.

ניתן היום, ל"י סיון תשפ"ב, 29 يونيو 2022, בהעדר הצדדים.