



ת"פ 42966/01/22 - ישכון שלום בע"מ נגד ר.ש.ב.ל.ק. נכסים והשקעות בע"מ, עידו הולצמן, שמגר ואקנין בע"מ, ואקנין שמגר מאור, גיל אשל

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 42966-01-22 ישכון שלום בע"מ נ' ר.ש.ב.ל.ק. נכסים והשקעות בע"מ ואח'

לפני כבוד השופט טל פישמן לוי

התובעת:

ישכון שלום בע"מ

נגד

הנתבעים:

1. ר.ש.ב.ל.ק. נכסים והשקעות בע"מ

2. עידו הולצמן

3. שמגר ואקנין בע"מ

4. ואקנין שמגר מאור

5. גיל אשל

פסק דין

פתח דבר

1. בפניי תביעה לפינוי מושכר שהגישה התובעת כנגד הנתבעים, הם השוכרים בבניין בן 3 קומות הכולל חדרי מלון להשכרה ומסעדה. הבניין נמצא ברח' ישכון 11 בתל אביב, וידוע כגוש 7499 חלקה 45 (להלן: "המושכר"/"המלון"/"הנכס"). יוער, כי חדרי המלון מאוכלסים בשוכרי משנה.

2. התובעת היא בעלת הזכויות במלון והיא זו אשר חתמה עם הנתבעים על הסכם שכירות ביום 22.7.2020.

3. הנתבעת 1 היא חברה פרטית העוסקת בניהול ובהפעלת בתי מלון, בין השאר בנכס מושא התביעה. נכון למועד כתיבת פסק הדין, ובהתאם לדוח רשם החברות מיום 21.11.2021, הנתבע 4 הוא הדירקטור היחיד בחברה והוא המחזיק ב-928 מניות.

4. הנתבע 2 היה בעבר דירקטור בחברה וכיום הוא בעל מניות בחברה המחזיק ב-72 מניות.



5. הנתבע 5 הוא שוכר פורמלי וערב לקיום תנאי הסכם בין הצדדים.

6. במסגרת הסכם השכירות מיום 22.7.2020, נקבעה תקופת שכירות בת 4 שנים, החל מיום 1.8.2020 ועד ליום 31.7.2024, וכן נקבעו תקופות אופציות נוספות בנות 6 שנים כל אחת. שכר הדירה החודשי בתקופת השכירות הראשונה הועמד על סך של 60,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ.

7. לאחר כניסתם של הנתבעים לנכס, החלו סכסוכים ומחלוקות בינם לבין התובעת באשר לאי עמידתם של הנתבעים בתנאי ההסכם ובהתחייבויות שנטלו על עצמם. מחלוקות אלה הולידו את תביעת הפינוי שלפניי. יצוין, כי סכסוכים רבים נתגלעו גם בין הנתבעים לבין עצמם, ונראה שמדובר במערכת יחסים עכורה ומורכבת, אשר כללה גם טענות בדבר מרמה ותלונות במשטרה.

8. עוד אוסיף בפתח הדברים, כי הנתבע 5 מסכים לאמור בכתב התביעה ואף מצטרף לבקשתה של התובעת לפינוי המושכר. מטעם הנתבעים 3-4 לא הוגש כתב הגנה, אולם בא כוחם אשר התייצב לדיון שנערך ביום 28.3.2022, הודיע על הסכמתם לפינוי המושכר. לפיכך, התובעת והנתבעים 1,3,4,5 מסכימים לדרישת הפינוי בעוד שהנתבע 2 מתנגד.

9. אעיר, כי בתום הדיון שנערך בפני צורפו לתיק בית המשפט מסמכים מהם עולה כי הנתבע 2 פוטר מתפקידו כדירקטור בחברה וכי מניותיו דוללו.

תמצית טענות הצדדים

טענות התובעת

10. התובעת מבססת תביעתה על טענות להפרות יסודיות של הסכם השכירות, אשר עיקרן באי תשלום דמי השכירות החל מחודש אוקטובר 2021, זאת בניגוד למתחייב בסעיף 8.9 להסכם השכירות ובאופן המחייב מתן צו מידי לפינוי הנתבעים מהמושכר.

11. לא זו בלבד, אלא שמדובר בעשיית עושר שלא במשפט, שכן הנתבעים זוכים לקבל את דמי השכירות החודשיים משוכרי המשנה המתגוררים בחדרי המלון, אולם לא משלמים לתובעת, היא בעלת הנכס את דמי השכירות בו הם עצמם חבים. אי העברת התמורה לידי התובעת מהווה גזל של ממש ויוצרת הפסדים כלכליים עצומים לתובעת.

12. במועד הגשת התביעה עמד לחובת הנתבעים חוב בגין שכר הדירה בסך 280,800 ₪ בתוספת ריבית ופיגורים, המהווים שכר דירה חודשי בסך 70,200 ₪ כפול ארבעה חודשי שכירות (אוקטובר 2021 - ינואר 2022). שיקים אשר נמסרו לתובעת עבור חודשים אלו - הוחזרו מאחר שמי מהחותמים עליהם מוגבל.

13. עוד מעלה התובעת, כי הנתבעים הפרו את סעיף 3.1 להסכם השכירות, הקובע איסור שימוש בגג הבניין, וכן את סעיף 4.4 להסכם, לפיו השוכרים מתחייבים לעשות שימוש סביר התואם את מטרת השכירות, וכן עמוד 2



לשמור על שקט וניקיון הבניין והרכוש המשותף.

14. התובעת מציינת כי הנתבעים הפרו גם את סעיף 4.6 להסכם השכירות, אשר עניינו קידום וטיפול בהוצאת רישיון עסק ושימוש חורג לבניין, לרבות נשיאה בעלויות אלה.

15. ביום 3.1.2022 יזמה התובעת פגישה שמטרתה הגעתה להסכמות ופתרון המחלוקת בדרכי נעם ובטרם פניה לבית המשפט, אולם ניסיונות ההדברות בין הצדדים נכשלו והנתבעים המשיכו להחזיק במושכר מבלי לשלם את התמורה המתחייבת ובניגוד להסכמת התובעת.

16. לאחר פניות חוזרות ונשנות של התובעת לנתבעים, ומשאלו לא תיקנו את ההפרות ולא שילמו את חובם, הודיעה התובעת על הפרת ההסכם ועל רצונה בסיום חוזה השכירות ופינוי המושכר. מוסיפה התובעת וטוענת כי פעלה בכל דרך אפשרית על מנת לפנות את הנתבעים מהמושכר, אולם לאחר שפניותיה הרבות לא נענו לא נותרה בידה ברירה מלבד הגשת התביעה.

טענות הנתבעים 1-2

17. בפתח הצגת הטענות אבהיר כי הוגש כתב הגנה אחד עבור הנתבעים 1-2, זאת על אף שקיימת מחלוקת בדבר מעמדו של נתבע 2 בנתבעת 1. הטענות שיפורטו מטה הוצגו בכתב ההגנה מטעם מר הולצמן.

18. ראשית, מפנים הנתבעים להסכם השכירות בין הצדדים וטוענים שיש לפרשו כך שבמשך 6 החודשים הראשונים דמי השכירות יעמדו על סך של 40,000 ₪ + מע"מ עקב תקופת הקורונה, ובסיום תקופה זו, יעלו דמי השכירות לסך של 60,000 ₪ + מע"מ. ואולם, כל עוד משבר הקורונה נמשך וענף המלונאות ממשיך להיפגע מאחר שאין תיירות נכנסת ולא ניתן לנהל עסקים כבשגרה, הרי שדמי השכירות צריכים להיות מופחתים ולעמוד על מחצית מדמי השכירות המלאים כשם שנקבעו בהסכם. גם אחרי חודשים רבים ממועד החתימה, משבר הקורונה עדיין בעיצומו ועל כן יש לראות בנתבעים כמי שחבים בתשלום המופחת בלבד.

19. הנתבעים 1-2 שוללים את טענות התובעת בדבר אי תשלום דמי השכירות ומציינים כי הם פועלים בהתאם למתווה התאחדות המלונות בישראל ביחס לדמי שכירות בענף המלונאות במהלך משבר הקורונה. על פי מתווה זה, כך לטענת הנתבעים, עליהם לשלם במהלך תקופה זו רק מחצית מדמי השכירות, דהיינו 30,000 ₪ + מע"מ בחודש.

20. לעמדת הנתבעים, יש להחיל את המתווה מהיום הראשון לתקופת השכירות, קרי 1.8.2020, ועד לסוף חודש מרץ 2022. לפיכך, בחישוב הסכומים ששולמו עד כה, הרי שהנתבעים כלל לא חייבים דמי שכירות. לעמדת הנתבעים, עד לחודש אוקטובר 2021 הם שילמו דמי שכירות בסך 660,000 ₪ + מע"מ, בעוד שהיה עליהם לשלם רק 570,000 ₪ + מע"מ. הנתבעים מסבירים זאת בכך שהיו חודשים בהם שילמו את מלוא דמי השכירות - 60,000 ₪ + מע"מ, בעוד היה עליהם לשלם רק מחצית.

21. בכתב טענותיו מוסיף הנתבע ומרחיב על הנזקים ודרך ההתמודדות של עסקים וחברות בתחום התיירות במהלך תקופת הקורונה, כאשר לדבריו רבים מהם כלל לא שילמו דמי שכירות לאור הפגיעה האנושה בהכנסותיהם. עוד מעלים הנתבעים שמדובר במשבר הקשה ביותר שידע הענף המלונאות, וכי הנתבעים עשו



כל שביכולתם על מנת לשמר את העובדים ואת פעילות המלון בכדי למזער נזקים. לטענת הנתבעים הם חוו הפסדים כלכליים עצומים במהלך תקופת השכירות, בשים לב להשלכות נגיף הקורונה.

22. הנתבעים טוענים כי עם כניסתם למושכר השקיעו כספים רבים בשיפוץ ובביצוע תיקונים וטיפולים בנכס, ושילמו עבור ההתאמות הנדרשות לצורך קבלת רישיון עסק ושימוש חורג.

23. ביחס לנתבע 5 מציינים הנתבעים כי מעט אחרי חתימת הסכם השכירות, החל הנתבע 5 במסכת הטרדות והפרעת לפעילות המלון, לרבות השמצה והסתה של עובדים כנגד המלון ומנהלה עידו הולצמן. בהמשך לכך גם הוגשו 4 תלונות במשטרה.

טענות הנתבע 5

24. במסגרת כתב הגנתו מתייחס הנתבע 5 לנתבע 2 ומציין שמדובר ב"נוכל רב מעללים", כלשונו, וכי ההתנהלות האמורה, לפיה הנתבע 2 שוכר נכסים ולא משלם בעדם דמי שכירות, היא התנהלות החוזרת על עצמה באופן שיטתי וידועה במקרים רבים נוספים.

25. עוד מעלה הנתבע 5 כי הנתבע 2 התחייב לשלם לו סך של 60,000 ₪ עבור התיווך בעסקה הנוכחית, אולם כבר את השיק הראשון בסך 10,000 ₪ ביטל בטענות סרק.

26. הנתבע 5 מצייין כי מזה 6 חודשים הנתבע 2 אינו משלם דמי שכירות לתובעת, לא מעביר לעובדים ולספקים את שכרם ומכניס לכיסו הפרטי את הכנסות המלון.

27. מוסיף וטוען הנתבע 5, כי מר הולצמן הוא חייב מוגבל באמצעים וכי אין ברשותו בטוחה כלשהי.

28. לסיום מדגיש ומציין כי הוא מסכים לאמור בכתב התביעה, לרבות לפינוי מידי של המושכר.

דיון והכרעה

29. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות שהוגשו על ידי הצדדים, בחנתי ושקלתי את נסיבות העניין ואת העדויות שהובאו בפניי, הגעתי למסקנה לפיה יש לקבל את התביעה ולהורות על פינוי המושכר עד ליום 24.04.2022, וזאת מן הטעמים שיפורטו להלן.

30. ראשית, אני מקבלת את טענת התובעת להפרה יסודית של הסכם השכירות לאור אי תשלום דמי השכירות משך חודשים רבים. טענה זו לא נסתרה על ידי הנתבעים, והנתבע 2 אף הודה בה בבירור במסגרת הדיון שהתנהל בפני ביום 28.3.2022 (ר' פרטוקול הדיון בעמ' 1 ש' 23, עמ' 2 ש' 30, עמ' 4 ש' 8-9, ועוד). כמו כן, לא הוכח בפני כי הייתה הסכמה בדבר תשלום דמי שכירות מופחתים עבור התקופה שהחלה בתום 6 החודשים הקבועים בהסכם.

31. בקשתם של הנתבעים 1,3,4,5, באשר לקבלת התביעה ופינוי המושכר לאלתר, מדברת בעד עצמה ואני מוצאת לנכון לתת לכך משקל רב.



32. שנית, לאחר שעיינתי בפרוטוקול האסיפה הכללית של החברה מיום 18 נובמבר 2021 וכן באישור רישום הקצאת המניות כעולה מדוח משרד המשפטים, מצאתי לנכון לקבל את גרסת התובעת (אליה מצטרפים הנתבעים 3,4,5) ולתת בה את מלוא האמון באשר לפיטוריו של הנתבע 2, לרצון למזער את יכולת השליטה והניהול שלו וכן לצמצם את הנזקים שיצר ואת פעילותו בחברה ככל הניתן, לאור התנהלותו.

33. בשים לב לעדותו של הנתבע 2 בבית המשפט לפיה: "יש סדר גודל של 7-8 חדרים מאוישים ע"י אנשים פרטיים שהזמינו ולקחו את החדר בתשלום של 4,000 ₪ בחודש..." (עמ' 3 ש' 25-21 לפרוטוקול), מסקנתי היא שלכנס מושא המחלוקת קיימות הכנסות משוכרי משנה אשר מתגוררים בו, הכנסות אשר ככל הנראה לא מוצאות דרכן לתובעת.

34. אין להשלים עם מצב בו הנתבע 2 מקבל משוכרי המשנה את דמי השכירות עבור חדרי ההארה במלון, בעוד שאינו משלם לתובעת את דמי השכירות המגיעים לה על פי ההסכם בין הצדדים. אף אם הייתי מקבלת את טענות הנתבע באשר לדמי השכירות המופחתים בסך 30,000 ₪ בצירוף מע"מ במהלך תקופת הקורונה, לא היה בכך כדי לאיין את מחדלו ואת התנהלותו המקוממת בקבלת שכר הדירה מהשוכרים ואי העברת התמורה המתחייבת לידי התובעת, באופן המסב לה נזקים חמורים ומתמשכים.

35. סעיף 19 להסכם השכירות- נגיף קורונה:

הסכם השכירות אשר נחתם בין הצדדים מתייחס מפורשת לנגיף הקורונה ולהשלכותיו, כפי שאלו באים לידי ביטוי בהסכמות הצדדים. כותרתו של סעיף 19 היא "סעיף קורונה ו/או מגפה אחרת" והדבר מעיד על הבנת וידיעת הצדדים שניהם, כבר במועד החתימה, על קיומו של מצב חירום אשר ניתן לו מענה ודגש מיוחד במסגרת ההסכם. עיון בהסכם מלמד כי הוא מעניק לנתבעים הקלות מהותיות לאור תקופת משבר הקורונה. ואולם, הקלות אלו נוקבות בסכומים מדויקים ובפרק זמן מצומצם וקבוע מראש.

הסכם השכירות קובע באופן חד משמעי כי במקרה של עוצר או סגר כללי בלבד של כל המשק, הרי שתינתן לנתבעים הנחה בדמי השכירות, כך שיהיה עליהם לשלם סך חודשי של 40,000 ₪ בתוספת מע"מ, וזאת לתקופה של 6 חודשים בלבד. לאחר תום תקופה זו, יהיה על הנתבעים לשוב ולשלם את דמי השכירות במלואם ובמועדם.

טענתו של הנתבע לפיה כל עוד ממשיך משבר הקורונה לפקוד את המדינה יש להמשיך לראות בהקלות אלו כהוראה שיש לה תוקף והיא ממשיכה לחול- היא טענה שאיני יכולה לקבל ואין לה כל תימוכין.

36. המתווה המוצע על ידי התאחדות המלונות בישראל:

ביחס לטענתו של הנתבע 2 לפיה התאחדות המלונות בישראל המליצה, בין היתר, להפחית את דמי השכירות למחצית, עבור בתי עסק שמחזוריהם נפגעו וירדו מתחת ל-50% בהשוואה לחודש מקביל בשנה הקודמת- אציין כי מדובר בבקשת תמיכה במתווה מוצע, ולא בתקנה או חוק שיש בהם כדי לחייב את בעלי הנכסים. עוד אוסיף, כי ספק בליבי אם כוונת ההתאחדות הייתה למקרים כגון אלה המונחים לפני, בהם דמי השכירות החודשיים עומדים על כ-72,000 ₪ לחודש, כאשר מנהל המלון באותה העת, קרי נתבע 2, מכניס לכיסו חלק מהרווחים והוא אף מנהל ומרוויח בנכסים אחרים נוספים.



בהקשר זה העיד עו"ד ניר קפלן, סמנכ"ל רגולציה בהתאחדות המלונות בישראל. במסגרת עדותו ציין מהם הקווים המנחים של ההתאחדות, אולם אין בעדותו דבר אשר יכול לחזק את גרסת הנתבע 2 באשר למתווה שיש להחיל בתביעה דנן. מר קפלן הבהיר בהגינותו שאינו נכנס לפרטי התביעה וכי אינו מכיר את ההסכם שנכרת בין הצדדים.

לסיכום נקודה זו, איני מקבלת את עמדתו של הנתבע 2. ההסדר אשר לטענת הנתבע 2 הוא ההסדר אותו יש להחיל, נמשך מעבר לששת החודשים הראשונים, הונהג על ידי הנתבע 2 בלבד, ללא כל תימוכין או הוכחות, ובוודאי שללא הסכמתה של התובעת.

אף אם הייתי מקבלת את עמדתו של הנתבע באשר להמלצת התאחדות המלונות, ואף אם הייתה הפסיקה שהוצגה תומכת בעמדה זו, הרי שלא יתכן שהמהלך ייעשה באופן חד צדדי ובניגוד מוחלט לרצונה של התובעת.

37. התייחסות לפסיקה שהובאה ע"י הנתבע 2:

הנתבע 2 הפנה את בית המשפט לשני פסקי דין בהם לשיטתו, בית המשפט הורה על השארות בנכס, על אף אי תשלום דמי שכירות בתקופת הקורונה. לאחר שעיינתי בפסיקה שהובאה נחה דעתי כי פסקי הדין שהוצגו אינם רלוונטיים לעניינינו ואין בהם כדי לשנות מהכרעתי. להלן אתייחס בקצרה לפסקי הדין שהובאו בפני:

ע"א 40186-07-20 קווינסטאון יזמות והשקעות בע"מ נ' עופר אגם יזום ובניין בע"מ מפי כב' השופט יונה אטדגי: כבר בפתח פסק הדין ניתן לראות כי ההסכם בין הצדדים נכרת בחודש פברואר 2020, מדובר כידוע במועד שהוא סמוך ביותר להתפרצות הראשונה של נגיף הקורונה בארץ, כאשר אי הודאות הייתה גדולה מאד והיה קשה עד בלתי אפשרי לצפות את השלכות המגיפה באותה העת. מצב דברים זה שונה בתכלית מהמצב בו עמדו הצדדים בהליך שלפני עת כרתו את הסכם השכירות. כזכור, ההסכם נחתם כחצי שנה לאחר המועד בפסק הדין לעיל, קרי בסוף חודש יולי 2020, כאשר היה ברור שאנו ניצבים בפני תקופת משבר, אשר הצדדים אף נתנו לה ביטוי במסגרת ההסכם ביניהם. לפיכך, איני רואה לנכון להסיק ממסקנות פסק הדין שם - לעניינינו.

תא"ח 37171-07-20 יונה הנביא יזמות בע"מ נ' דורטמונד מפי כב' השופט טל חבקין: את עיקר טיעוני לפיהם עליו לשלם רק מחצית מדמי השכירות, משתית הנתבע 2 על פסק הדין בעניין מלון ג'וזף. מייד ייאמר, כי עיון בפרוטוקול שצורף מעלה כי מדובר בפסק דין שניתן בהסכמה, כך שקשה מאד להקיש ממנו על התביעה שבעניינינו. לא זו בלבד, אלא שהנתבע לא צירף את כתבי הטענות או את העובדות אשר מצויות ברקע ההליך, כך שלא ניתן להסיק דבר בדבר הנסיבות שהביאו לקבלת הצעת בית המשפט הנכבד. בשולי הדברים ומבלי לקבוע מסמרות בדבר, אציין כי בשים לב למועד הגשת התביעה, נראה כי גם כאן מדובר היה בתקופה שלפני פרוץ המשבר, כאשר הייתה קיימת אי בהירות מוחלטת באשר להתנהלות בתוך מגפת הקורונה.

38. בנוסף, מהתמונה שנפרשה בפני עולה כי קיימת אי בהירות באשר לקבלת האישורים המתחייבים מעיריית תל אביב בכל הנוגע להפעלתו של המלון ולשימוש שנעשה בגג הבניין. הנתבע 2 טוען שקיים רישיון עסק בעוד שהתובעת טוענת שנכון לרגע זה אין רישיון עסק בתוקף ואף קיים חשש ממשי שהליכי השימוש החורג לא יאושרו. מכל מקום, הנתבע 2 לא הציג בפני כל הוכחה לכך שיש ברשותו רישיון עסק או שהוא קיבל הארכה כלשהי לטיפול בעניין.

39. נתתי דעתי לכך שמדובר בנתבעים המנהלים בית מלון, ויתכן כי התחייבו כלפי שוכרי משנה למתן אפשרות



מגורים לפרקי זמן שונים. לפיכך, בבואי לאזן בין האינטרסים השונים של הצדדים, לאור מערכת היחסים שנוצרה ובשים לב לנזקים, לתלונות ולמטרדים הנטענים, כמו גם להסתמכותם האפשרית של שוכרי המשנה ולניסיון למזער ככל הניתן את הנזקים עד כה, אני מאפשרת לשוכרי המשנה להמשיך לשהות בחדרי המלון עד לתום תקופת השכירות הנוכחית עליה חתמו, ולכל המאוחר עד ליום 24.04.2023, וזאת בכפוף לתשלום דמי השכירות החל מהיום 10.04.22 ישירות לתובעת. התובעת רשאית לערוך הסכמי שכירות חדשים עם שוכרי המשנה לאחר תקופה זו, כראות עיניה.

40. אחדד ואדגיש, כי ככל שמי מהנתבעים שוכר או מתגורר באופן אישי בחדרי המלון, הרי שנדרש הוא לפנותו לא יאוחר מיום 24.04.2022, אלא אם כן הושגה הסכמה עם התובעת אחרת.

סוף דבר

41. התביעה מתקבלת.

42. ניתן בזאת צו לפיו על הנתבעים לפנות את המושכר מושא התובענה - בניין בן 3 קומות ברחוב ישכון 11 בתל אביב הידוע כגוש 7499 חלקה 45 (להלן: "המושכר") - ולהשיבם לתובעת, וזאת לא יאוחר מיום 24.04.2022 בשעה 12:00. **יוער ויודגש, כי שוכרי המשנה אשר שוהים כעת בנכס, רשאים להמשיך לשהות בו עד לסיום תקופת השכירות שלהם, בכפוף לתשלום דמי השכירות ישירות לתובעת.**

43. יובהר כי תביעה זו עניינה בפינוי המושכר בלבד, כאשר את טענותיהם הכספיות של הצדדים, לרבות נזקים, קיזוזים והתחשבנויות אחרות, רשאים הצדדים להביא בהליך נפרד בפני הגורם הרלוונטי.

44. בשים לב לתוצאות ההליך ולכך שהנתבעים 1,3,4,5 הודיעו על הסכמתם בפינוי המושכר באופן שיכול היה לייתר תביעה זו, ואילו הנתבע 2 הוא היחידי אשר התנגד לפינוי המושכר, הנתבע 2 יישא בהוצאות משפט בסך 750 ש"ח ובשכר טרחת עו"ד בסך 10,000 ₪.

ניתן היום, ט' ניסן תשפ"ב, 10 אפריל 2022, בהעדר הצדדים.