



ת"פ 50318/02/21 - נמרוד נגריית אור יהודה ע.מ, זמירה נמרודי, אבנר בקל, ישראל צ'פרוט ואח'... נגד שלומי נכסים ויזום פרויקטים (2015) בע"מ, שלמה עקריש, שלום נחיאסי, עמי א.א. שרותים ואח'...

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 50318-02-21 אור יהודה ע.מ 557372562 ואח' נ' שלומי נכסים ויזום פרויקטים
(2015) בע"מ ואח'

לפני כבוד סגן הנשיא עמית יריב
התובעים:

1. נמרוד נגריית אור יהודה ע.מ.
 2. זמירה נמרודי
 3. אבנר בקל
 4. ישראל צ'פרוט
- ע"י ב"כ עו"ד דרור נאור

נגד
הנתבעים:

1. שלומי נכסים ויזום פרויקטים (2015) בע"מ
 2. שלמה עקריש
 3. שלום נחיאסי
 4. עמי א.א. שרותים ונכסים בע"מ
- ע"י ב"כ עו"ד טל בננסון ועו"ד י' לביא בן-פורת

פסק דין

1. לפניי תביעה לפינוי מושכר שחוק הגנת הדייר אינו חל עליו. התובעים 2 - 4 הם חוכרים לדורות של המקרקעין הידועים כגוש 6226 חלקות 43 ו-44 באור יהודה (להלן: "**המקרקעין**"). ביום 27.1.2015 נכרת הסכם שכירות בין התובעת 1 ובעלה המנוח של התובעת 2 מצד אחד ובין הנתבעות 2 - 4 מצד שני, שלפיו שכרו הנתבעים 2 - 4 את המושכר בעבור חברה ביסוד, היא הנתבעת 1. הנתבעת 1 הוגדרה כשוכרת במסגרת נספח להסכם שנכרת ביום 10.9.2015.

2. לטענת התובעים, הפרו הנתבעים - הנתבעת 1 שהיא השוכרת והנתבעים 2 - 4, שהם ערבים להסכם, את הסכם השכירות בשלוש הפרות יסודיות:

א. מנהלים את עסקיהם במושכר ללא היתרים ורישיונות כדין (שלא בהתאם לסעיפים 4, 7 ו-12 להסכם השכירות), והפרה זו הוגדרה כהפרה יסודית של ההסכם (סעיף 12.4 להסכם השכירות);

ב. נמנעו מלשלם את הפרשי ההצמדה למדד תשומות הבנייה למגורים, כפי שנקבע בהוראות הסכם השכירות (סעיפים 10.4 ו-10.5 להסכם השכירות);



ג. שילמו את דמי השכירות לחודשים מרץ ואפריל 2020 רק כדי

מחציתם.

3. הנתבעים עתרו למחיקתם של הנתבעים 2 - 4 מן התובענה, באשר השוכרת היא הנתבעת 1. הנתבעים טוענים, כי כוונתם של התובעים היא ליטול לידיהם את פירות "השקעתה האדירה של הנתבעת בנכס, תוך מציאת אמתלה לסילוקה כשראשה על ידה [צ"ל - "כשידיה על ראשה", ע"י], כאילו היא הפרה את הסכם השכירות" (סעיף 12 לכתב ההגנה).

4. הנתבעים טוענים, כי הודעת ביטול שנשלחה אליהם משוללת תוקף, משנשלחה - כך לשיטתם - "בחסר תום לב בוטה", לטענתם - "בשל השקעתה העצומה של הנתבעת במושכר, לאור הסתמכותה על תקופת השכירות...".

5. לגופו של עניין, טוענים הנתבעים, כי העסקים במושכר מנוהלים עם רישיונות עסק והיתרים כנדרש, לרבות הסדרת הפן התכנוני, שדרש השקעה גבוהה. לעניין הפרשי ההצמדה טוענים הנתבעים כי "מתחילת קיום ההסכם ברור היה שסעיף ההצמדה שבו לא יופעל, והנתבעת לא שילמה מעולם תשלומי הצמדה, ואף גורסת כי "ההסכם שונה בעניין זה" (סעיף 19 לכתב ההגנה). עוד טוענים הנתבעים, כי "הנתבעת לא חייבת לתובעים דמי שכירות בגין תקופת הקורונה, והיא זכאית להשבת תשלומי יתר". לעניין זה, טוענים הנתבעים, כי הפחיתו את דמי השכירות שגבו משוכריהם, בשל הפגיעה שנגרמה להם בתקופת הקורונה, וכי הפחיתה את דמי השכירות ששילמה רק במעט.

דין והכרעה

6. לאחר שעיינתי בחומר שבתיק, ושמעתי את החקירות הקצרות שנערכו, ואף לאחר שעיינתי בסיכומי הצדדים, נחה דעתי כי דין התביעה להתקבל, ויש להורות על פינוי המקרקעין, מחמת הפרתו היסודית של הסכם השכירות על-ידי הנתבעים. להלן נימוקיי להחלטה זו.

7. כאמור, התובעים הצביעו על שלוש הפרות יסודיות של הסכם השכירות: העדר היתרים ורישיונות להפעלת העסקים במושכר; אי-תשלום הפרשי הצמדה ואי-תשלום מלוא דמי השכירות בגין החודשים מרץ ואפריל 2020. ביחס לכל אחת מן ההפרות האמורות, מצאתי כי גרסת הנתבעים אינה מדויקת, לכל הפחות, וכי אין כל הצדקה של ממש להפרות היסודיות הללו, כפי שיובהר להלן.

8. בפתח הדברים אציין, כי אכן, כטענת הנתבעים, משהוגדרה הנתבעת 1 כ"שוכר" בהסכם השכירות, הרי שהיא בעלת הדין הרלוונטית, ומאחר שעסקינן אך ורק בתביעה לפינוי מושכר, אין כל רלוונטיות למעמדם של הנתבעים 2-4 כערבים להסכם. על כן יש לדחות את התביעה ככל שהיא מופנית כלפי הנתבעים 2 - 4, וכך אני מורה.

9. עם זאת, ביחס לנתבעת 1 (להלן: "**הנתבעת**"), נראה כי לא תיתכן כל מחלוקת, כי הנתבעת הפרה את הסכם השכירות הפרות מהותיות ושיטתיות, חרף התראות חוזרות ונשנות, ולא תיתכן מחלוקת, כי גרסתה של הנתבעת, כפי שבאה לידי ביטוי בכתב ההגנה שלה היא, אם ננקוט לשון עדינה, לא אמת.

10. נבחן את טענות התובעים להפרות יסודיות בזו אחר זו, ונראה כי אף לא אחת מן ההפרות הללו -



מוצדקת.

סוגיית הפרשי ההצמדה

11. סעיף 10.4 להסכם השכירות קובע מפורשות כך:

"דמי השכירות וכל שאר הסכומים שבהסכם זה יהיו צמודים למדד תשומות הבניה למגורים כפי שמתפרסם מעת לעת ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "המדד") כשהם מוגדלים באותו שיעור בו יעלה המדד החדש על המדד היסודי"

12. כזכור, טענתם של הנתבעים בכתב ההגנה מטעמם היא כי "חייב תשלומי ההצמדה בוטל" (ס' 73.1 לכתב ההגנה), "ואכן מעולם לא שולמו כאלה; והנתבעת הסתמכה על ביטול החיוב" (ס' 73.2 לכתב ההגנה), וכמו כן "[...] הניסיון להסתמך על סעיפים 10.4 ו-10.5 להסכם (אם לא היו מבוטלים), לאחר שנים, מאז נחתם, בהם לא שולם כל תשלום, הוא קיום זכות נטענת (ומוכחשת) שלא בתום לב ובדרך מקובלת" (סעיף 73.2 לכתב ההגנה). על טענה אחרונה זו, שבסעיף 73.2 לכתב ההגנה, ניתן לומר, כמאמר הגמרא: "עולם הפוך ראיתי, עליונים למעלה ותחתונים למטה" (בבא בתרא י' ע"ב): מי שהפר התחייבות חוזית מפורשת, כפי שיובהר להלן, בעזות מצח של ממש, טוען כי הדרישה לאכוף עליו את תוצאות הפרתו - היא בבחינת התנהגות שלא בתום לב ובדרך מקובלת.

13. כאמור, אין מחלוקת כי סעיפים 10.4 ו-10.5 להסכם השכירות קובעים מפורשות הצמדה של דמי השכירות למדד תשומות הבניה למגורים. אין גם מחלוקת, כי הנתבעת מעולם לא שילמה את הפרשי ההצמדה. למעשה, אין גם מחלוקת שאותו "ביטול" נטען של סעיף ההצמדה בחוזה - לא היה ביטול כתוב ומפורש, וכעולה מטענות ב"כ הנתבעים בדיון:

"בהשקעות שהיו בנכס היו מעבר, הצפי כפי הנראה של הצדדים שזה לא יהיה המצב [כלומר - שיידרשו השקעות נמוכות יותר, ע"י], התקופה הזאת הסכימו על ביטול ההצמדה עובדה שהם לא דרשו" (עמ' 2 לפרוטוקול, ש' 20-21).

טענה זו של ב"כ הנתבעים היא, למעשה, טענה שגורסת, כי בשל ההשקעות הרבות שנדרשו להתאמת המושכר, הסכימו הצדדים על ביטול סעיף ההצמדה. ל"הוכחתה" של טענה זו, הוסיף ב"כ הנתבעים וציין: "עובדה שהם [כלומר התובעים] לא דרשו". טענה זו לא בא זכרה בכתב ההגנה. הנתבעים לא טענו בכתב ההגנה, כי הוסכם על ביטול ההצמדה (בין בכלל ובין לתקופה מסוימת) כדי לשפות אותם על הוצאות שהוציאו להתאמת המושכר.

טענה נוספת שניסו הנתבעים לטעון הייתה, כי יש מחלוקת בין הצדדים לאיזה מן המדדים יש להצמיד את דמי השכירות (עמ' 2 ש' 13). גם טענה זו - לא בא זכרה בכתב ההגנה, היא עומדת בסתירה ללשונו הברורה והחד-משמעית של הסכם השכירות, והחשוב מכל: הנתבעת לא פעלה לפיה. אילו טענה הנתבעת, כי סברה בתום לב שעליה להצמיד את דמי השכירות למדד המחירים לצרכן, היא הייתה מראה כי שילמה - או לכל הפחות עשתה ניסיון לשלם - את הפרשי ההצמדה למדד זה. אולם הנתבעת פשוט נמנעה מתשלום הפרשי ההצמדה - לכל מדד שהוא.

14. כעת יש לבחון בשנית את טענותיה של הנתבעת, כאילו התובעים לא דרשו את הפרשי ההצמדה,



ומכאן שחל שינוי בהתנהגות הצדדים. גם טענה זו הופרכה בראיות שהוצגו. במסגרת תצהיר משלים שהוגש ביום 21.4.2021 (בקשה מס' 8), צורפו העתקי פניות של התובעים אל מנהלי הנתבעת החל משנת 2017 לתשלום הפרשי הצמדה. למעשה, במסגרת המסמכים משנת 2017 מצוין גם, כי ביחס לשנת 2016 הסכימו התובעים להמתין עם גביית הפרשי ההצמדה. התובעים פנו לנתבעת בכתב, בהודעות "ווטסאפ", וכעולה מעדותו של מנהל הנתבעת - גם בשיחות טלפוניות. הנתבעים לא הציגו ולו בדל של ראיה לטענתם שהוסכם בין הצדדים על ביטול הדרישה להפרשי הצמדה. והנה, חרף העובדה שבכתב ההגנה נכתב מפורשות ש**סוכם** על ביטול ההצמדה למדד, מעיון בחקירתו של מר אקריש עולה, כי נושא תשלום דמי ההצמדה שב ועלה מדי שנה בשנה, ולטענתו - הודיעה הנתבעת כי אין בדעתה לשלם את הפרשי ההצמדה (וראו לעניין זה עמ' 8 לפרוטוקול, ש' 20 ואילך).

מכאן אנו למדים, כי אין לדבר כלל על "שינוי החוזה בהתנהגות", שכן התנהגותם של התובעים הבהירה באופן חד-משמעי כי הם אינם מסכימים לשינוי ההסכם ולביטול רכיב ההצמדה. עוד אנו למדים, כי הנתבעת התעלמה מדרישות התשלום, והפרה הפרה יסודית של ההסכם.

15. לאלה יש להוסיף את העובדה, כי הסכם השכירות נכרת לתקופה של עשרים שנה. בהסכם לתקופה כה ארוכה, לא זו בלבד שיש הצדקה עסקית-כלכלית לקביעת מנגנון הצמדה, אלא שבלתי סביר להניח, כי משכיר יסכים להתקשר בהסכם לתקופה ארוכה מבלי שיבטיח מנגנון הצמדה שיבטיח את כדאיותה הכלכלית של העסקה.

16. הפועל היוצא מכל האמור הוא, שאני קובע שהוראות סעיפים 10.4 ו-10.5 להסכם השכירות לא בוטלו, ודאי לא במפורש, אך גם לא בהתנהגות הצדדים, וכי הנתבעת הפרה את הוראות סעיפים אלה הפרה יסודית, כאשר סירבה לשלם - במהלך כל שנות קיומו של החוזה - את הפרשי ההצמדה למדד תשומות הבניה למגורים.

סעיף 10 נקבע כאחד מעיקריו של החוזה, אך גם אילו לא נקבע כך מפורשות, ברי כי סעיף ההצמדה, בהסכם שכירות לפרק זמן כה ארוך, הוא סעיף יסודי, שהפרתו משנה את כל מאזן הכדאיות הכלכלית, כך שדי בהפרה זו כדי להצדיק ביטול של החוזה וחיוב הנתבעת לפנות את המושכר.

17. אשר לטענת הנתבעת כי התובעים נמנעו מלנקוט הליך משפטי בסמוך לתחילת ההפרה - טענה זו טוב לה שלא נטענה משנטענה, ומשנטענה - יש לדחותה מכל וכל. כעניין של מדיניות שיפוטית ראויה, יש לעודד צדדים לנסות ולהגיע להסכמות, ולשמור את ניהולו של הליך משפטי כמוצא אחרון. משהוברר שהתובעים לא ויתרו, ואף לא ניתן היה להסיק מהתנהגותם כי ויתרו - על הפרשי ההצמדה, אין לקבל את הטענה שהיה עליהם להזדרז ולנקוט הליך משפטי.

דמי השכירות בתקופת הקורונה

18. אין מחלוקת, כי הנתבעת לא שילמה את מלוא דמי השכירות לחודשים מרץ ואפריל 2020 במלואם, אלא העבירו רק מחצית דמי השכירות. לטענת הנתבעת, הדבר נובע מפגעי מגפת קורונה, שפגעה קשות בהכנסותיהם של שוכרי המשנה, וחייבה את הנתבעת להקל עם שוכרי המשנה.

19. אין לקבל טענה זו. כפי שצינתי בשורה של פסקי דין, אין לראות בתקופת הקורונה נסיבה הפוטרת



מתשלום דמי השכירות; בוודאי לא ניתן לקבל מצב של עשיית דין עצמי על ידי שוכר, וקביעה חד-צדדית מצדו של תשלום חלקי של דמי השכירות (בהקשר זה ראו: עמית יריב, "השכרה בימי קורונה: השפעת מגפת COVID-19 על הסכמים להשכרת נכסים מסחריים" **מקרקעין** כ/1, 3 וכן תא"ח 17694-12-20 **בלחן נ' רהיטי דורון עיצובים בע"מ** (18.5.2021) (להלן: "**עניין בלחן**").

20. אלא שבשונה מן המצב בעניין בלחן, ובמידה מסוימת גם בפסקי הדין הקודמים בנושא זה, חלק ניכר מן העסקים הפועלים במושכר - כלל לא נדרשו לסגור את שעריהם בתקופת הקורונה. כך המרכול מרשת "ניצת הדובדבן" היה רשאי להמשיך לפעול כרגיל, וכך תחנת הדלק הפועלת במושכר. מכאן שגם לגוף העניין, אין כל הצדקה להפחית את דמי השכירות המשולמים.

21. בהקשר זה אציין עוד, כי התובעים והנתבעת אינם שותפים: לא די בכך שהנתבעת נפגעת בהכנסותיה כדי להצדיק פגיעה בחיובה לשלם דמי שכירות מלאים לתובעים. כשם שיש להניח שהנתבעת גובה משוכרי המשנה שלה דמי שכירות גבוהים מאלה שהיא משלמת, כך שהיא מרוויחה לאורך זמן, ובעלי המקרקעין אינם דורשים לחלוק עמה את רווחיה, כך אין כל הצדקה לדרוש מהם להשתתף בנזקה.

על כן, יש לקבוע כי הנתבעת הפרה הפרה יסודית את הסכם השכירות גם באי-תשלום מלוא דמי השכירות לחודשים מרץ ואפריל 2020.

22. לעניין זה אציין, כי אילו הייתה זו ההפרה היחידה של הסכם השכירות, אפשר שלא הייתי רואה בה הפרה המצדיקה פינוי מן המושכר, בהתאם לעקרונות שהצגתי בעניין בלחן, אולם כאשר הפרה זו מצטרפת להפרות נוספות, המעידות על אי-כיבוד הסכמים שיטתי, אין מקום להקל גם בהקשר זה.

סוגיית ההיתרים והרישיונות

23. הנתבעים טענו, כי כל העסקים הפועלים במושכר מחזיקים היתרים ורישיונות כדין, אולם הם לא הוכיחו את טענתם זו. גם אם אפשר לקבל שהמרכול הפועל במושכר פועל במתכונת דומה לזו שבה פעל עסק דומה לפני כריתת הסכם השכירות, ועל כן ניתן לקבוע כי התובעים מושתקים מלטעון ביחס אליו, כאשר הדברים אמורים במכון לשטיפת כלי רכב, המצב שונה בתכלית. הוכח, כי רשות מקרקעי ישראל פנתה לתובעים בדרישה להפסיק את השימוש הלא חוקי במקרקעין, בין היתר בהפעלת מתקן השטיפה. חרף טענת מנהל הנתבעת שלפיה "יש לי החלטת ועדה שמאשרת לי את השטיפה מכוניות" (עמ' 9 לפרוטוקול, ש' 28), החלטה כאמור לא צורפה לחומר הראיות, ולא ברור אם מדובר בהחלטת ועדה מקומית לתכנון ובנייה לאשר שימוש חורג. חזקה על הנתבעת, כי אילו הייתה פעילותה עומדת בדרישות החוק, היא הייתה מביאה ראיות לכך.

24. מכאן שגם בהקשר זה - קמה הפרה יסודית של הוראות הסכם השכירות. גם בהקשר זה, יש לזקוף לזכות התובעים את העובדה שלא מיהרו להגיש תביעת פינוי, אלא נתנו לנתבעת זמן להסדיר את הטעון הסדרה, ורק משהוברר כי אין בדעתה של הנתבעת לעמוד בהוראות ההסכם, ולאור הצטברותן של שלוש הפרות יסודיות - נקטה הליך לפינוי.



חוסר תום לב במימוש זכות - האמנם?

25. הנתבעת טוענת, כי השקיעה מיליוני שקלים במקרקעין, מתוך הסתמכות על תקופת השכירות הארוכה. לשיטתה, די בהשקעות הניכרות שהשקיעה כדי לקבוע שעצם ביטול ההסכם ודרישת הפינוי אינם לגיטימיים.

טענה זו - אין לה בסיס ואין לה יסוד. ראשית - הטענה להשקעות עתק במקרקעין לא הוכחה כדבעי. אכן, הנתבעת צירפה מסמכים המעידים, לכאורה, על הוצאותיה. אלא שמסמכים אלה נעדרים כל משמעות ראייתית: כרטסת הנהלת החשבונות אינה מבוארת, לא ברור מה מתוך ההוצאות הן הוצאות תפעול שוטפות ואילו הן הוצאות המהוות השקעה, הכרטסות לא הוגשו באמצעות חוות דעת מומחה, וכשמדובר בנספח 8 לכתב ההגנה - זהו גיליון אלקטרוני לא מאומת ולא מפורט, שלא ניתן ללמוד ממנו דבר וחצי דבר.

מעבר לכך: הצגת צד ההוצאות בלבד אינו מאפשר לבחון אם הנתבעת הספיקה כבר להחזיר את השקעותיה (שלא הוכחו כלל), ולכן אינה מאפשרת לבחון כדבעי את הטענה להפסדים הנובעים מביטול ההסכם השכירות.

26. אולם גם אילו הנחתי שאכן, הנתבעת השקיעה סכומים ניכרים בהתאמת המקרקעין לצרכיה - אינני סבור שניתן להתייחס להשקעה כזו כאילו היא מקנה לה חסינות מפני הפרות יסודיות, שיטתיות ומובהקות של ההסכם השכירות. ודוק: הנתבעת שכרה את המקרקעין והשקיעה בהם, מתוך הנחה כלכלית כי הדבר ישרת את האינטרסים העסקיים שלה. כשם שהנתבעת הסתמכה על תקופת השכירות הארוכה, כך היה עליה להבין, שתנאי לתקופת השכירות הארוכה הוא עמידה מדוקדקת בהתחייבויותיה החוזיות כלפי בעלי המקרקעין.

משבחרה הנתבעת להתעלם מחיוביה - וצר לי, אינני מוצא הגדרה עדינה יותר להתנהלותה של הנתבעת מעבר להתעלמות - נטלה על עצמה סיכון, שבשלב מסוים, ימאסו בעלי המקרקעין בהתנהלותה, וידרשו את פינוי המקרקעין. כעת מתממש הסיכון, ולנתבעת אין אלא להלין על עצמה: היא זו שבחרה להפר את ההסכם ולא לשלם את הפרשי ההצמדה (ולמעשה, גרסתה בנושא זה השתנתה שלוש פעמים רק במהלך הדיון שהתקיים בתיק), היא זו שבחרה להפחית, באופן חד-צדדי, את דמי השכירות לחודשים מרץ ואפריל 2020, והיא זו שבחרה להפעיל במקרקעין עסקים ללא היתרים מתאימים.

כפי שצינתי בפתח הדברים, טענתה של הנתבעת כאילו עצם תביעת הפינוי אינה לגיטימית מאחר שהנתבעת החליטה - משיקולים שלה - להשקיע במקרקעין כדי להתאים אותו - היא בעצמה מהווה טענה עזת מצח, שתום הלב ממנה והלאה.

סוף דבר

27. הפועל היוצא הוא, שאני מקבל את התביעה במלואה, ומחייב את הנתבעת לפנות את המקרקעין כהגדרתם לעיל.

הנתבעת תחזיר את המקרקעין למצבם ערב קבלת החזקה, ותמסור את החזקה בהם לתובעים **לא יאוחר מיום 31.8.2021**.

עד למועד הפינוי, תשלם הנתבעת את דמי השכירות החוזיים המלאים, בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות



הבניה למגורים. לא ישולמו דמי השכירות לתקופה שממתן פסק הדין ועד הפינוי, יישא כל תשלום ריבית בשיעור הריבית הנגבית בגין חריגה ממסגרת האשראי המאושרת בבנק לאומי לישראל.

28. הנתבעת תישא בהוצאות התובעים בגין ההליך בסך 5,000 ₪ וכן בשכר טרחת עו"ד בסך 30,000 ₪. סכומים אלה יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

ניתן היום, י"ג תמוז תשפ"א, 23 יוני 2021, בהעדר הצדדים.