



ת"פ 56181/03/22 - אולמי רנסנס גבעתיים בע"מ נגד אבי.ניקבחת אחזקות בע"מ, אברהם ניקבחת

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 56181-03-22 אולמי רנסנס גבעתיים בע"מ נ' אבי.ניקבחת אחזקות בע"מ ואח'

לפני כבוד סגן הנשיא עמית יריב

התובעת:

אולמי רנסנס גבעתיים בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד אורי זמברג

נגד

הנתבעים:

1. אבי.ניקבחת אחזקות בע"מ
2. אברהם ניקבחת
ע"י ב"כ עו"ד יואל שמלה

פסק דין

1. לפני תביעה לפינוי מושכר שחוק הגנת הדייר אינו חל עליו, הנוגעת לנכס מקרקעין המהווה חלק מתת-חלקה 13 בחלקה 609 גוש 6156, ברחוב תפוצות ישראל 6 בעיר גבעתיים (להלן: "**המושכר**").

2. התובעת היא חברה בע"מ אשר הוקמה על-ידי בעלי הזכויות במקרקעין שבהם בנוי המושכר, והוסמכה בידיהם להשכיר את המושכר (וראו לעניין זה מוצג ת/2 בתיק), ובהתאם - התקשרה ביום 24.6.2019 עם הנתבעת 1 (להלן: "**הנתבעת**") בהסכם שכירות.

3. על פי הסכם השכירות, שכרה הנתבעת את המושכר "למטרת ניהול עסק של חדר כושר וכל השימושים הנוגעים אליו, סטודיו, מזנון בריאות ומכירת מוצרים נלווים לספורטאים" (סעיף 5א' להסכם השכירות, נספח א' לכתב התביעה). תקופת השכירות נקבע בסעיף 6 להסכם כתקופה בת חמש שנים, שסיומה ביום 14.9.2024, ולנתבעת ניתנה זכות לחדש את החוזה לשתי תקופות נוספות בנות חמש שנים, שהאחרונה בהן מסתיימת ביום 14.9.2034. מימוש האופציה הותנה בתנאים שונים (סעיף 6 ד'), שעיקרם - קיום מדויק של הוראות הסכם השכירות בתקופת השכירות הקודמת לאופציה.

דמי השכירות נקבעו בסעיף 8 (א) לחוזה על 50 ₪ למ"ר נטו בתוספת מע"מ כחוק לתקופה הראשונה, עם מנגנון מוסדר לעדכון דמי השכירות. עוד נקבע (בסעיף 8 (ה) להסכם) כי הנתבעת תהיה זכאית לשלם דמי שכירות מופחתים במחצית לתקופה מסוימת. עוד נקבע בהסכם, כי דמי השכירות אינם ניתנים לקיזוז או לעיכוב, וכי אי תשלומם יהווה הפרה יסודית של ההסכם (סעיף 8 (ו) להסכם).

4. התובעת טענה בכתב התביעה, כי הנתבעת הפרה את הסכם השכירות שורת הפרות, לרבות איחור במסירת השיקים המעוּתִּידים בגין דמי השכירות, איחור בהמצאת הערבות הבנקאית, איחור במסירת שיקים לביטחון לגורמים שונים (ועד בית, חברת חשמל, תאגידי המים וכו') וכן הלאה.



5. בעקבות חובות ואי-תשלום דמי השכירות והתשלומים הנלווים, מימשה התובעת את הערבות הבנקאית שנמסרה לה (לשיטתה - באיחור) ביום 29.6.2020, ומשלא היה די בסכום זה, הגישה תביעה כספית נגד הנתבעים, המתנהלת בבית משפט זה במסגרת ת"א 49970-12-20.

6. התובעת טוענת, כי הנתבעת חדלה מתשלום דמי השכירות, בכך שביטלה את השיקים שמסרה בחודשים אוקטובר, נובמבר, דצמבר (שנת 2021), ינואר ופברואר (שנת 2022) (ראו נספח ג' לכתב התביעה).

7. הנתבעת העלתה בכתב ההגנה מטעמה טענות שונות. ראשית - טענה הנתבעת, כי התובעת, שאינה בעלת המקרקעין, אינה רשאית כלל להגיש כתב הגנה, כי עורך הדין שהגיש את התביעה לא הוסמך על ידי החברה להגישה, אלא על-ידי מר ראובן שמש, ועל כן - יש לדחות את התביעה; עוד טענה הנתבעת, כי יש לעכב את בירור ההליך עד להכרעה בתביעה הכספית שהגישה התובעת; ועוד טענה, כי יש להעביר את בירור ההליך לסדר דין רגיל.

8. ביום 12.4.2022 נדחתה הבקשה לסילוק על הסף של התביעה, להשהיית הבירור או להעברתה לפסים רגילים. על החלטה זו הוגשה בקשת רשות ערעור (רע"א 41184-04-22). ביום 22.5.2022, יום לפני הדיון שנקבע בהליך שלפניי, דחה בית המשפט המחוזי (כב' סגנית הנשיא אביגיל כהן) את בקשת הרשות לערער, תוך שציין (בסעיפים 10 (ב) ו-10 (ג) להחלטה), כי הקביעות בהחלטה נושא הבר"ע בנוגע לייפוי הכוח ובנוגע לכתב ההגנה הן החלטות ביניים, שבית משפט זה אינו כבול בהן בבואו להכריע בהליך.

9. על כן, התקיים הדיון לפניי במועדו, נחקרו בו המצהירים ונשמעו בו סיכומים. כעת באה העת להכריע.

שאלת ייפוי הכוח

10. בבקשה שהגישו הנתבעים לתיק (בקשה מס' 1) הם טענו, בנוגע לייפוי הכוח, כדלקמן:

"אין ומעולם לא הוגש לתיק יפוי כח כדין."

בהעדר יפוי כח כדין, לא רשאית הייתה המשיבה ובאי כחה לכאורה להגיש תביעה, וכלל לא רשאים היו 'באי כחה' לייצגה.

עניין זה אינו ניתן ל'ריפוי' מאוחר, רטרואקטיבי, ולא ניתן 'להכשיר' פעולה נפסדת בדיעבד.

אין ספק, כעולה מכתב התביעה עצמו, כי **המשיבה כלל אינה בעלת זכויות בנכס**, ממנו היא תובעת פינוי המבקשים. בהעדר זכויות כאלה, אין היא רשאית כלל לתבוע פינוי" (סעיפים 2 - 5 לבקשה מס' 1 בתיק)

11. הנתבעים מערבים בטענות אלה בין שני טיעונים שונים, אשר יש להבחין ביניהם, ולו כדי לדחותם באופן מסודר:

א. שאלת ייפוי הכוח להגשת התביעה - בסוף כתב התביעה, צורף ייפוי

כוח שנתן מר ראובן שמש לעו"ד זמברג, ב"כ התובעת. במסגרת הדיון לפניי הוגש מוצג



ת/1, הוא פרוטוקול משיבת דירקטוריון התובעת מיום 15.6.2017, ובו הוסמך מר שמש לבצע בשם התובעת כל פעולה הקשורה בהשכרת המושכר, לרבות "פניה לערכאות משפטיות בכל עניין הקשור להסכמי השכירות". די בכך כדי לקבוע, כי מר שמש היה מוסמך לייפות את כוחו של עו"ד זמברג להגשת תביעה זו;

ב. שאלת סמכותה של התובעת להגיש תביעה בהעדר זכויות במקרקעין - שאלה זו היא פשוטה עוד יותר. ברמה העיונית, אין מחלוקת כי הסכם השכירות שבין הצדדים נחתם בין הנתבעים ובין התובעת. המועד לבדוק את זכויותיה של התובעת במקרקעין - הוא מועד חתימת ההסכם. הנתבעים, אשר התקשרו בהסכם שכירות עם התובעת, מושתקים מלטעון כי התובעת נעדרת זכויות במקרקעין, ועל כן אינה רשאית להגיש תביעה.

אך גם במובן המעשי, אין יסוד לטענה, שכן הוצג לפניי, במוצג ת/2, נספח להסכם לשכירות משנה, שבו מסמיכים בעלי המקרקעין מפורשות את התובעת להשכיר את המושכר, ואף לנקוט הליכים משפטיים במקרה של הפרת ההסכם.

הטענה שלפיה לא ניתן להכשיר בדיעבד פעולה ללא הסמכה - היא שגויה משפטית. סעיף 6 (א) לחוק השליחות, תשכ"ה - 1965 קובע כי השולח רשאי לאשרר את פעולת השלוח בדיעבד, כך שבין שמסמך ת/2 נחתם מראש ובין שנחתם בדיעבד - אין ספק כי התביעה הוגשה בידי מי שרשאי היה להגישה.

אשר לכתב ההגנה

12. כתב ההגנה שהוגש בהליך זה הוא כתב הגנה לקוני, המסתפק בהכחשה סתמית של טענות התביעה. אלא שהנתבעת מבקשת להסתמך על כתב ההגנה שהגישה בהליך מקביל, המתנהל בבית משפט זה (לפני כב' השופט עדי הדר) בת"א 49970-12-20 (להלן: "**ההליך המקביל**"), ומציינת כי "עותק מכתב ההגנה המלא שהגישו הנתבעים, שכל הנטען בו ישמש אף בכתב הגנה זה, מצורף בזה כחלק בלתי נפרד מכתב ההגנה כאן....".

ספק בעיניי, אם טיעון על דרך ההפניה הוא פרקטיקה ראויה או מותרת בהליך משפטי; אולם לענייננו, וגם אם אניח כי ניתן "להדביק" לתוך כתב הגנה בהליך אחד כתב הגנה בהליך אחר (תוך עקיפה של מגבלות המקום הקבועות בתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט - 2018), עדיין אין בטענות ההגנה האמורות בכתב ההגנה בהליך המקביל כדי לסייע לנתבעים: עניינו של ההליך המקביל הוא בחוב כספי, וטענות ההגנה שם נוגעות לטענת הנתבעים לסיכול הסכם השכירות מחמת מגפת הקורונה.

טענת סיכול היא טענה שעשויה להתאים כאשר מדובר על חוב כספי, לאור לשונו של סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1971, אך היא אינה מועילה לנתבעים כהגנה מפני תביעה לפינוי, באשר סעיף 18 שולל מהנפגע מהפרת החוזה את הסעד של אכיפה ואת הסעד של פיצויים, אך לא את הסעד של ביטול החוזה, ותביעת פינוי פירושה תביעה לביטול החוזה (וראו, לעניין זה: עמית יריב, השכרה בימי קורונה: השפעת מגפת COVID-19 על הסכמים להשכרת נכסים מסחריים, **מקרקעין** כ/1, (ינואר 2021), 3, והאסמכתאות המובאות שם).



13. אשר לטענת הנתבעים שלפיה לא נשלחה הודעת ביטול - טענה זו היא נכונה, אולם הפסיקה קבעה, כי מקום שבו הוגשה תביעה המלמדת על כוונה לבטל את החוזה - הגשת התביעה היא-היא הודעת הביטול.
14. נותרנו אפוא עם כתב הגנה המסתפק בהכחשה סתמית, ומפנה לכתב הגנה אחר, שהטענות בו נוגעות לתקופת הסגרים בעת מגפת הקורונה. טענות אלה, בכתב ההגנה בהליך האחר אינן רלוונטיות לעילת הפינוי העיקרית שלפניי, והיא אי-תשלום דמי השכירות והתשלומים הנלווים מחודש אוקטובר 2021 ואילך - למעשה, כפי שהודה המצהיר מטעם הנתבעת - גם במועד החקירה (יום 23.5.2022) לא חזרו הנתבעים לשלם את דמי השכירות.
15. כאשר נשאל המצהיר מטעם הנתבעת מדוע לא שילמו את דמי השכירות מחודש אוקטובר 2021 השיב בפשטות, כי הנתבעת לא שילמה את דמי השכירות - "כי לא היה לנו כסף" (וראו הקלטת הפרוטוקול, דקות 36:30 בקירוב). לכך יש להוסיף, כי בחודש אוקטובר 2021, ועד מועד הדיון בסוף חודש מאי 2022 הוסרו רוב מגבלות הקורונה, מכוני כושר פועלים באופן רציף ושוטף, כמעט ללא מגבלות, כך שגם הטענה לחוסר יכולת לעשות שימוש במושכר למטרתו (בהתאם לסעיף 15 לחוק השכירות והשאילה, תשל"א - 1971), גם אם היא רלוונטית לעניין תביעות לפינוי מושכר (ואני סבור שלא, וראו לעניין זה המאמר המוזכר לעיל), אינה רלוונטית לתקופה שבה חדלו הנתבעים לשלם את דמי השכירות כליל.
16. בהקשר זה יש לומר, שדווקא קיומו של ההליך הקודם בין הצדדים מלמד, כי התובעת לא הזדרזה לפעול לפינויה של הנתבעת מן המושכר: כאשר הייתה בין הצדדים מחלוקת כספית על השאלה כיצד אמורה הקורונה להשפיע על גובה דמי השכירות בתקופה הרלוונטית - יצאה התובעת מנקודת הנחה שמדובר במחלוקת כספית בתום-לב, והביאה את המחלוקת להכרעת בית המשפט, מבלי לעתור לביטול ההסכם ולפינוי המושכר. רק כאשר חדלה הנתבעת מתשלום דמי השכירות באופן חד-צדדי, ללא כל הצדקה, פרט לכך ש"אין כסף", רק אז החליטה התובעת להביא את ההסכם לכלל סיום.
17. הפועל היוצא הוא, שהנתבעת הפרה את ההסכם השכירות הפרה יסודית, בכך שלא שילמה את דמי השכירות מחודש אוקטובר 2021, וזאת ללא כל הצדקה - לא הצדקת הקורונה, לא הצדקה אחרת מכל סוג שהוא. בנסיבות אלה, ומאחר שהדבר בא על רקע מחלוקת קודמת בין הצדדים על תשלום דמי השכירות, אני קובע כי לתובעת עומדת זכות לדרוש את פינוי המושכר, ומורה לנתבעת לפנות את המושכר.
18. התביעה מתקבלת אפוא ביחס לנתבעת 1, ואני מורה לה לפנות את המושכר, כהגדרתו לעיל, ולמסור את החזקה בו, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך לה או למי מטעמה, לידי התובעת לא יאוחר מיום 15.6.2022 בשעה 12:00.
19. עם זאת, וככל שהנתבעת תשלם את דמי השכירות החוזיים המלאים (ללא הפחתות או הנחות) עד 10 בכל חודש בגין החודש השוטף, יידחה מועד הפינוי, ויהיה 31.8.2022 בשעה 12:00.
20. מאחר שעסקינן בתביעת פינוי, אין כל משמעות לפסק דין נגד הערב, שהרי הערב אינו מחזיק בעצמו במושכר, ועל כן התביעה נגד הנתבע 2 נמחקת.
21. הנתבעת תישא בהוצאות ההליך בסך 2,000 ₪ וכן בשכר טרחת עו"ד בסך 20,000 ₪, אשר יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.



ניתן היום, כ"ט אייר תשפ"ב, 30 מאי 2022, בהעדר הצדדים.