



ת"פ 64848/06/21 - לאון ברלינר נגד עדן עודה

בית משפט השלום באשקלון

תפ"מ 64848-06-21 ברלינר נ' עודה

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט עידו כפכפי
תובע

לאון ברלינר
ע"י ב"כ עו"ד אגלשטיין רוסטיסלב

נגד
נתבע

עדן עודה
ע"י ב"כ עו"ד אופיר פרץ

פסק דין

1. התובע עותר לפינוי המושכר, חנות מספר 15 בשדרות ירושלים 18 באשדוד, הנמצאת בקומת הקרקע במרכז המסחרי הנמצא בגוש 2072 חלק מחלקות 49,50,53,54,56,80,84 (להלן: המושכר).

בין הצדדים נכרת ביום 23.12.19 הסכם שכירות כאשר התובע חתם על הסכם השכירות באמצעות יפוי כוח שניתן לבא כוחו. מטרת השכירות היא הפעלת בית עסק של מאפיה או בית קפה ותקופתה ממועד חתימת ההסכם למשך שנה בתוספת 3 תקופות שכירות נוספות קרי - 4 שנים במידה והשוכר יקיים את כל ההתחייבויות בהתאם להסכם.

לשוכר ניתנה תקופה בת חודשיים בה לא נדרש לשלם דמי שכירות וזאת כהשתתפות המשכיר בהוצאות התאמת המושכר לצרכי השוכר, תקופת "גרייס". דמי השכירות לשנת השכירות הראשונה נקבעו על סך של 23,000 ₪ בצירוף מע"מ (26,910 ₪ כולל מע"מ).

מעבר לדמי השכירות התחייב השוכר לשלם את כל ההוצאות החלות על הנכס במשך תקופת השכירות לרבות דמי ניהול לחברת האחזקה.

2. התביעה הוגשה ביוני 2021 לאחר שלא שולמו דמי שכירות כנדרש מראשית שנת 2020 ונטען לקיומו של חוב בסך של 172,500 ₪, ללא מע"מ, בגין שנת 2020 וחוב נוסף שהצטבר עד הגשת התביעה בסך נוסף של 78,000 ₪.

נטען כי התובע עשה כל שניתן כדי לבוא לקראת השוכר גם לאור מגפת הקורונה ואף הסכים לדחות חלק מתשלומי דמי השכירות לשנת 2020 בלבד שהשוכר ישלם מידי חודש מחצית מדמי השכירות החלים. נטען כי למרות הסכמות אלו, לא עמד הנתבע בהקלות שניתנו לו. על כן הוגשה התביעה הנתמכת בתצהירו של ב"כ התובע, בפירוט החוב ובתכתובת בין הצדדים.



3. בכתב הגנתו טוען הנתבע כי הוציא סכומי כסף גבוהים מאוד לצורך פתיחת העסק ושיפוצו ויש לאפשר לו לנסות ולשקם את העסק ולא לפנותו. לטענתו לא הצליח לשלם בגין משבר הקורונה וטוען, על סמך מכתבו מיום 24.1.21, כי אין פיגורים בתשלומים.

עוד נטען כי שילם את ההוצאות השוטפות ועל כן לשיטתו הודעת הביטול אינה סבירה ויש לאפשר לו לתקן הפרות של ההסכם, ככל שקיימות.

דין והכרעה

4. ביום 14.9.21 התקיים דיון בו נחקר ב"כ התובע ולא נסתרו הראיות שהוגשו בדבר גובה החובות הרובצים על הנכס ואי תשלום דמי השכירות. העד הבהיר כי מההתכתבות עולה כי התובע לא מחל על תשלום דמי השכירות, אלא הסכים לדחות מחצית מדמי השכירות לתקופה מסוימת, אולם הנתבע הפר גם התחייבות זו. עוד הבהיר כי ניסו להימנע מתביעה לפינוי, אולם ממאי 2021 הפסיק הנתבע לשלם דמי שכירות.

ביום 30.9.21 התקיים דיון במעמד הצדדים במסגרתו אישר הנתבע כי שיקים חזרו מחמת העדר כיסוי ולא משולמים כלל דמי שכירות ממאי 2021.

ב"כ הנתבע עתר בתום הדיון, לאחר דבריו של אביו של התובע אשר היה מעורב בהתקשרות העסקית, לארכה נוספת להגיע להסדר ולשלם את החובות וזאת לאור רצונם למכור את העסק לאחר. על בסיס טענות אלו ניתנה ארכה, בסופה התובע מסר הודעה כי מבקש הכרעה שכן לא שולם דבר ואין כל הסדר באופן.

5. לאחר בחינת הראיות, לרבות הודעת התובע בדבר היקף חובות השכירות, עולה כי לנתבע אין הגנה מפני התביעה ולמרות השקעות מרובות במושכר, אין עילה המצדיקה להימנע מפינוי הממושכר.

מתחשיב החוב עולה כי בגין שנת 2020 שולמו תשלומים חלקיים במשך 5 חודשים ממאי ועד אוקטובר בסכום כולל של 67,275 ₪ בלבד כאשר במשך אותה שנה היה אמור הנתבע לשלם 269,100 ₪. גם בשנת 2021, עד למועד הדיון, שילם הנתבע סכום כולל של 70,200 ₪ בלבד בשני תשלומים כאשר היה אמור לשלם 242,190 ₪.

התובע טוען לחובות של 319,500 ₪ בצירוף מע"מ וזאת מעבר לחוב לחברת הניהול בסכום נוסף של כ- 27,000 ₪.

ברור שהפרות בסדר גודל כזה של הסכם השכירות מהוות הפרה יסודית המצדיקה את פינוי המושכר.



6. על פניו התובע נהג במתינות רבה, ניסה למחול על הפרות שהיו ולהגיע להסדר תשלומים אחר נוכח טענות הנתבע לקושי תזרימי עקב הקורונה והמצב הביטחוני ששרר בחלק מהתקופה.

גם לו ניתן היה לקבל טענות הנתבע לסיכול החוזה עקב הקורונה, טענות שלא נטענו באופן מפורש, טענותיו אינן מפורטות ואין כל הסבר בפיו כיצד השפיעה מגפת הקורונה על הכנסות העסק. לפי טענות הנתבע ואביו בדיון, במשך כל שנת 2020 עסקו בשיפוץ העסק ורק פתחו את המקום בסוף שנת 2020. גם אם מגפת הקורונה השפיעה על ההכנסות, יש צורך לפרט טענות אלה ולהבהיר כיצד השפיעה על הכנסות העסק.

אין צורך בהליך זה להידרש לשאלה האם החוזה סוכל עקב המגיפה וזאת מאחר והנתבע טוען לכל אורך הדרך כי אינו זכאי לפטור מתשלום אלא רק לשינוי בפרסת התשלומים. מבחינת התכתובות שצורפו, עולה כי הנתבע ביקש התחשבות עקב העיכוב שנוצר בתחילת השיפוצים עקב המגפה והציעו באפריל 2020 למשלם לחודשים מאי - יוני 50% מדמי השכירות ומיולי 2020 לשלם תשלום מלא. גם במכתב הנתבע מינואר 2021 התחייב לשלם את מלוא דמי השכירות מינואר 2021.

מכל האמור לעיל עולה כי התובע העניק לנתבע ארכות חסד מספיקות. לפי הפסיקה אשר ניתנה בעקבות מגפת הקורונה, לכל היותר ניתן למנוע פינוי עקב מצוקה תזרימית בעקבות הקורונה, אולם זאת לתקופה קצובה ובלבד שהשוכר משלם ולו תשלום חלקי עבור תקופת החזקת הנכס. רוב הדעות בפסיקה אף קובעות כי למשכיר זכות לבטל את ההסכם, גם במקרה של סיכול, ואינו חייב לאפשר תשלום חלקי כאמור.

במקרה הנדון, לאור משך הזמן בו לא משלם הנתבע שכירות והעובדה כי בחודשים האחרונים הפסיק כליל לשלם ולו תשלום חלקי, אין כל עילה לאפשר לנתבע להמשיך ולהחזיק במושכר.

7. לאור כל האמור לעיל ניתן פסק דין לפינוי המושכר.

פינוי המושכר יבוצע עד ליום 20.11.2021 לאור משך ההפרה, וזאת למרות שמדובר בשימוש מסחרי הדורש התארגנות להפסקת הפעילות.

הנתבע יחזיר את החזקה במושכר לתובע כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בכפוף להוראות ההסכם.

הנתבע יישא בהוצאות התובע בגין אגרה וכן בשכ"ט עו"ד בסך 6,500 ₪.

זכות ערעור כחוק.

ניתן היום, ט"ו חשוון תשפ"ב, 21 אוקטובר 2021, בהעדר הצדדים.

