

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

בית משפט השלום באשקלון

תפ"מ 21-06-64848 ברלינר נ' עודה  
תיק חיצוני:  
בפני כבוד השופט עידו כפכפי  
לאון ברלינר  
ע"י ב"כ עו"ד אגאלשטיין רוסטיסלב  
תובע  
נגד  
עדן עודה  
ע"י ב"כ עו"ד אופיר פרץ  
נתבע

### פסק דין

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

בין הצדדים נכרת ביום 23.12.19 הסכם שכירות כאשר התובע חתום על הסכם השכירות באמצעות "פו" כוח  
שניינט לבא כוחו. מטרת השכירות היא הפעלת בית עסק של מאפייה או בית קפה ותקופתה ממועד חתימת  
ההסכם למשך שנה בתוספת 3 תקופות שכירות נוספת קרי - 4 שנים במידה והשכר יקיים את כל התחייבויות  
בהתאם להסכם.

לשוכר ניתנה תקופה בת חודשים בה לא נדרש לשלם דמי שכירות וזאת כהשתתפות המשכיר בהוצאות התאמת  
המושכר לצרכי השוכר, תקופת "גראיס". 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 הקשורות 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 שניינט כדי לבוא לידי קראת השוכר גם לאור מגפת הקורונה ואף הסכים לדוחות חלק  
מתשלומי דמי השכירות לשנת 2020 בלבד שהשכר ישלם מיידי חודש מלחצית מדמי השכירות החלים. נטען כי  
למרות הסכומות אלו, לא עמד הנتبע בהקלות שניינטו לו. על כן הוגשה התביעה הנתמכת בתצהירו של ב"כ  
התובע, בפירוט החוב ובתכחות בין הצדדים.

3. בכתוב הגנתו טוען הנתבע כי הוציא סכומי כסף גבויים מאד לצורך פתיחת העסק ושיפוצו יש לאפשר לו לנסות ולשקם את העסק ולא לפנותו. לטענותו 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 הودעת הביטול אינה סבירה ויש לאפשר לו לתקן הפרות של ההסכם, ככל שקיים.

### דין והכרעה

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

ביום 30.9.21 התקיים דין במעמד הצדדים במסגרת אישר הנתבע כי שיקים חזרו מחתמת העדר כסוי 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 נספהה הגיעו להסדר ולשלם את החובות וזאת לאור רצונם למכור את העסק לאחר. על בסיס טענות אלו ניתנה ארוכה, בסופה התובע מסר הودעה כי מבקש הכרעה שכן לא שולם דבר ואין כל הסדר באופק.

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

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

התובע טוען לחובות של 319,500 ₪ בצוירף מע"מ וזאת מעבר לחוב לחברת ניהול 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 למחלול על הפרות שהו ולהגיע להסדר תשלוםים אחר נוכח טענות הנتابע לקיים תזרימי עקב הקורונה והמצב הביטחוני ששרר בחלק מהתקופה.

גם לו ניתן היה לקבל טענות הנتابע לשיכול החזה עקב הקורונה, טענות שלא נטענו באופן מפורש, טענותינו אין מפורטות ואין כל הסברapiro כיצד השפיעה מגפת הקורונה על הכנסתות העסק. לפי טענות הנتابע ואני 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 הכנסתות העסק.

אין צורך בהליך זה להידרש לשאלה האם החזה סוכל עקב המגפה וזאת מאחר והנתבע טוען לכל אורך הדרכו כי אינו זכאי לפטור מתשולם אלא רק לשינוי בפרישת התשלומים. מבחינת התכתבות שצורפו, עולה כי הנتابע ביקש התחשבות עקב העיכוב שנוצר בתחילת השיפוצים עקב המגפה והוציאו באפריל 2020 תשלום לחודשים Mai - יוני 50% מדמי השכירות ומילוי 2020 תשלום תשלום מלא. גם במכבת הנتابע מינואר 2021 התחייב תשלום את מלא דמי השכירות מינואר 2021.

מכל האמור לעיל עולה כי התובע העניק לנتابע ארכות חסド מספיקות. לפי ההחלטה אשר ניתנה בעקבות מגפת הקורונה, לכל היותר ניתן למנוע פינוי עקב מצוקה תזרימית בעקבות הקורונה, אולם זאת לתקופה קצרה ובבד שהשוכר משלם ولو תשלום חלקית עבור תקופת החזקת הנכס. רוב הדעות בפסקה אף קובעות כי למשcir זכות לבטל את ההסכם, גם במקרה של סיכון, ואני חייב לאפשר תשלום חלקית כאמור.

במקרה הנדון, לאור משך הזמן בו לא משלם הנتابע שכירות והעובדה כי בחודשים האחרונים הפסיק כליל תשלום ولو תשלום חלקית, אין כל עילה לאפשר לנتابע 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 למראות שמדובר בשימוש מסחרי הדורש התארגנות להפסקת הפעולות.

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

הנתבע ישא בהוצאות התביעה בגין אגרה וכן בשכ"ט ע"ד בסך 6,500 ₪.

זכות ערעור כחוק.

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

