



ת"פ 30429/03/22 - יעקב ויספליש, צפורה ענבר, לאה ירסקי נגד טי - גולד 5 בע"מ, משה מלכה, אריאל מלכה

בית משפט השלום בהרצליה

תפ"מ 30429-03-22 ויספליש ואח' נ' טי - גולד 5 בע"מ ואח'
תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט צחי אלמוג

התובעים

1. יעקב ויספליש

2. צפורה ענבר

3. לאה ירסקי

נגד

הנתבעים

1. טי - גולד 5 בע"מ

2. משה מלכה

3. אריאל מלכה

פסק דין

1. תביעה לפינוי מושכר הנמצא ברחוב הבנאי 9 בעיר חולון במקרקעין הידועים כגוש 6787 חלקה 6/1. ואשר
המושכר לנתבעים על ידי התובעים, בהתאם לחוזה שכירות שנחתם ביום 5.9.21 (להלן: "המושכר", "החוזה").

הצדדים

2. התובעים הם בעלים משותפים של המושכר.

3. הנתבעת 1- הינה חברה בע"מ המנהלת ומחזיקה בנכס כשוכרת, שעיסוקה מסחר, אחסון, שיווק ויצור בתחום
הטקסטיל ועיסוק בפעולות נלוות והיא ששכרה את המושכר מהתובעים. הנתבע 2 הינו מנהל של נתבעת 1 אך אינו
רשום כמנהל ובעל מניות אצל נתבעת 1. הנתבע 3 - הינו בנו של נתבע 2 והוא רשום ברשם החברות כמנהל ובעל
מניות יחיד בנתבעת 1. נתבעים 2 ו- 3 ערבו לקיום התחייבויותיה של נתבעת 1 כלפי התובעים בהתאם לחוזה.

טענות התובעים

4. הנתבעים מפרים במשך זמן רב את חוזה השכירות, חרף דרישות התובעים מהנתבעים כי יקיימו את
התחייבויותיהם. לכן החליטו התובעים ביום 29.11.21 לבטל את חוזה השכירות ודרשו את פינוי המושכר. הנתבעים
לא פינו את המושכר והמשיכו בהפרת החוזה באופן בוטה ומתמשך ולכן נאלצו התובעים להגיש תביעה זו.

5. ההפרות הנטענות הינן:

עמוד 1



6. למרות האמור בסעיף 7.2 לחוזה לא טרחו הנתבעים להעביר את חשבון החשמל של הנכס לשמה של נתבעת 1 למרות שסוכם כי החשבון יועבר תוך 30 יום מחתימת החוזה.
7. לפי סעיף 9 לחוזה היה על הנתבעים לערוך ולהוציא על חשבונם פוליסת ביטוח למושכר ולתכולתו לא יאוחר מאשר 15 יום מחתימת החוזה אך הם לא עשו כך.
8. לפי סעיף 13.1 לחוזה היה על הנתבעים להפקיד בידי התובעים במעמד החתימה על החוזה ערבות בנקאית או מזומן בסך 15,000 ₪ ולפי סעיף 13.2 להפקיד סכום זהה בידי התובעים במועדים המפורטים עד להצטרבות 90,000 ₪ שימשו כביטחון בידי התובעים אך הנתבעים לא עשו זאת.
9. הנתבעים לא מבצעים פעולות תחזוקה וטיפול למעלית וזאת בניגוד לסעיף 14.10 לחוזה.
10. התובעים פנו לנתבעים מספר פעמים ולא נענו ולכן החליטו ביום 29.11.21 לבטל את החוזה ולבקש אותם לפנות את המושכר עד לתאריך 31.12.21. בתגובה לכך התקשר נתבע 2 אל ב"כ התובעים והחל לקלל ולאיים, ואמר שהם מוזמנים לפנות לבית משפט.
11. ביום 8.3.22 הופקד שיק ע"י התובעים ע"ס 35,100 ₪, אשר נמשך ע"י נתבעת 1 ונמסר על ידי הנתבעים לתובעים בגין דמי שכירות לחודש 03/22. השיק חולל ולא כובד ע"י הבנק בשל כך כי חשבון הנתבעת 1 "מעוקל".
12. התובע 1 פנה לנתבע 2 וביום 10.3.22 השיב נתבע 2 כי אין לו יכולת לשלם את דמי השכירות עבור חודש מרץ 2022, בעקבות כך נוספה הפרה נוספת לחוזה בין הצדדים.
13. לאור האמור לעיל מבקשים התובעים את פינוי המושכר.

טענות הנתבעים

14. החוזה נחתם אמנם ביום 5.9.21 אך בשל עיכובים החל רק ביום 5.11.21.
15. למרות שהיו מספר קשיי התארגנות/עיכובים/אי הבנות בכל הקשור להעברת חשבוניות והסדרת נושאים כגון ביטוח כל הנדרש הוסדר בשיתוף פעולה עם התובע 1, והכל נעשה תוך יידוע ושיתוף פעולה.
16. הנתבעת 1 מאשרת כי קיבלה מכתב התראה ולאחריו העבירה את כל הדרוש לשביעות רצונו של תובע 1.



17. לטענתם, אין כל חוב שכ"ד שוטף ואם בחודש מסוים התעכב התשלום תוך מס' ימים זה הוסדר.

18. גם לאחר עיכובים שלא באשמתם לבסוף בוצע ביטוח.

19. לאחר מאמצים שלהם עם תובע 1 נבחרה חברה בשם על רד למתן שירות תחזוקה למעלית.

20. לגבי הערבות- בהתאם לסעיף 13 לחוזה היה על הנתבעת להפקיד ערבויות בנקאיות ע"ס 15,000 ₪, אך לאחר החתימה על החוזה הוסכם כי על התובעים לשאת בסך של 11,700 ₪ בגין השתתפות שיפוץ במושכר. וכך הסכימו הצדדים שחוב הנתבעים ייזקף לטובת הערבות ובהתאם לכך הוצאה חשבונית.

21. אין מחלוקת כי לאחר 6 חודשים מתחילת החוזה הגיע לתובעים כי יופקד סכום נוסף אך לטענתה החוזה נכנס לתוקף רק ביום 5.11.21 ולכן הנטען בתביעה כאילו ביום 5.3.22 הפרה הנתבעת את החוזה אינו נכון.

22. מאז הגשת התביעה התובעים מסרבים לנהל שיח. הנתבעת אינה מתכחשת לכל חיוביה על פי החוזה וטוענת כי אין על הפרה של החוזה.

23. הנזק שייגרם לנתבעת אם תיאלץ לפנות את המושכר הוא עצום. היא מנהלת עסק בהיקף של מיליוני שקלים בשנה ומעסיקה כ- 12 עובדים ופיוני המושכר יגרום מכה קשה לנתבעת ולעובדיה.

עד כאן הטענות.

24. מטעם התובעים העידו התובע 1 ומטעם הנתבעים העיד הנתבע 2 (יכנו להלן, ולמען הנוחות: "התובע" ו"הנתבע").

האם החוזה הופר הפרה יסודית ?

25. כידוע, ההבדל העיקרי בין הפרה יסודית להפרה רגילה, הוא זכות הנפגע לבטל את החוזה. ביטול החוזה בגין הפרתו אפשרי אם ההפרה היא יסודית. אם ההפרה אינה יסודית, מותנית הזכות לבטל את החוזה במתן ארכה. לפיכך, אם חוזה הופר הפרה יסודית, מעניק חוק התרופות לצד הנפגע את הכוח לבטל את החוזה.

26. השאלה אם הפרה היא יסודית או רגילה, תלויה, בראש ובראשונה בלשון החוזה:



"...קביעת ההפרה היסודית המוסכמת מקומה בין תניותיו של החוזה, והיא אינה לובשת לבוש של מסקנה נגזרת, הנולדת מן הפרשנות של החוזה, אלא עולה בתור שכזאת ממה שהוסכם באופן ברור וגלוי לגבי תיאורה ותוארה."
(ראו: ע"א 158/80 מנחם שלום נ' מנחם מוטה, לו(4) 793 (1982)).

27. כפי שנראה להלן, כל סעיפי החוזה עליהם נסובה המחלוקת בתיק זה (למעט עניין אחד, להלן), הוגדרו כסעיפים שהפרתם תחשב הפרה יסודית.

28. לפיכך, יש לבחון ביחס לכל רכיב הנזכר בכתב התביעה האם הוא הופר הפרה יסודית על ידי הנתבעים.

העברת חשבון חשמל

29. בהתאם לסעיף 7.2 לחוזה היה על הנתבעים להעביר על שמם את חשבון החשמל בתוך 30 יום מיום קבלת המפתח למושכר. הנתבע אישר בעדותו כי קיבל את המפתח ביום 5.9.21, הוא יום חתימת החוזה. לפיכך היה עליו להעביר את חשבון החשמל על שם השוכרים עד יום 5.10.21. הנתבע לא הראה כי חשבון החשמל הועבר על שם השוכרים עד למועד הנקוב בחוזה. הוא צירף לכתב ההגנה חשבון חשמל מיום 15.4.22, שאין בו כדי להוכיח כי העברת השם בחשבון היתה במועד החוזי. בתדפיס מסרונים בין הצדדים (נספח ז' לכתב ההגנה) שואל התובע את הנתבע בימים 27.9.21, 11.10.21, 24.10.21, 25.10.21, 9.11.21, 23.12.21, 2.1.22, בענין העברת החשבון ורק ביום 13.1.22, כפי העולה ממסרון מאותו היום, בוצעה העברת החשבון באותו היום.

30. אין ספק כי מדובר במועד המאוחר הרבה יותר מהמועד שנקבע בחוזה. התובע העיד כי הוא זה ששילם את החשבונות לאורך כל התקופה עד העברת השם והנתבע החזיר לו כספים. הנתבע אישר בעדותו כי התובע הוא זה שבסופו של דבר העביר את החשבון על שם השוכרים.

31. עוד יש לציין כי מועד העברת החשבון על שם הנתבעים היה כחודשיים לאחר ההודעה על ביטול החוזה עקב הפרה יסודית ששלחו התובעים לנתבעים ביום 29.11.21. כלומר, שאף אם היה ניתן לראות בכך תיקון של ההפרה הרי שהדבר היה לאחר שהחוזה כבר בוטל (וכפי שיובהר להלן, מסקנתי היא כי הוא בוטל כדין).

32. מכאן המסקנה כי מדובר בהפרה יסודית של החוזה, כפי הקבוע בסעיף 7.2 סיפא של החוזה.

ביטוח המושכר

33. בהתאם לסעיף 9 לחוזה היה על הנתבעים לערוך ביטוח למושכר ולהציג פוליסת ביטוח בתוך 15 ימים מקבל החזקה במושכר. מאחר והנתבע אישר בעדותו כי קיבל מפתחות ביום חתימת החוזה (5.9.21) הרי שמועד זה הוא שייחשב כמועד קבלת החזקה. בהתאם, היה על הנתבעים להציג פוליסה עד יום 20.9.21.



34. לכתב ההגנה צורפה פוליסה מיום 19.9.21 (נספח ד' לכתב ההגנה). בסיכומים טען ב"כ התובעים כי הפוליסה לא כללה ביטוח חבות מעבידים וביטוח אובדן דמי שכירות בפני סיכויי אש מורחב, בניגוד לקבוע בחוזה. בעמ' 4 לפוליסה ניתן לראות כי כלולה חבות מעבידים, אך צודק ב"כ הנתבעים כי אין כיסוי לאובדן דמי שכירות. לא למותר לציין חשיבותו של כיסוי זה, שכן, הוא נועד להבטיח מצבים בהם ייגרם נזק למושכר עקב סיכויי אש, שאז לא ניתן יהא לעשות שימוש במושכר ולהשכירו כנגד דמי שכירות.

35. מעדות הנתבע הסתבר כי הפוליסה שצורפה היא פוליסה שהומרה בשלב מאוחר מנכס קודם שבו החזיקו השוכרים בכתובת אחרת תוך ניסיון לבצע התאמות לחוזה השכירות.

36. הנתבע טען כי פנה אל סוכנת הביטוח של התובעים כדי לתאם איתה נוסח של פוליסה מתאים, אולם לא שוכנעתי בטענה זו שכן אילו כך היה אין ספק כי הפוליסה הייתה חייבת לכלול גם ביטוח אובדן דמי שכירות, אשר כפי שראינו, לא נכלל בפוליסה, בניגוד לחוזה השכירות.

37. חרף פניות ודרישות שנשלחו לנתבעים על ידי ב"כ התובעים (צורפו לכתב התביעה) הרי שרק לכתב ההגנה צורפה פוליסת הביטוח, ולפי הכתוב בה היא הודפסה ביום 26.4.22. נראה כי היא הוצאה לאחר פתיחת ההליכים, ולאחר הודעת התובעים על ביטול החוזה, שכן מכתב הדרישה הראשון של התובעים לנתבעים היה ביום 25.10.21 ושם הלינו כי טרם התקבלה הפוליסה. מכתב זה, כמו גם אחרים, לא זכו למענה של הנתבעים, אך סביר להניח כי אילו אכן היתה הפוליסה בידיהם כבר באותו מועד לא היתה כל מניעה להמציאה לתובעים. בהעדר ראיה אחרת, ולאור הכתוב בפוליסה אין לי אלא לקבוע כי היא לא נערכה במועד, לפי האמור בחוזה.

38. לפיכך יש לראות את מכלול התנהלות הנתבעים בעניין זה כהפרה יסודית של החוזה.

ערבויות לחוזה

39. בהתאם לסעיף 13 לחוזה הוסכם על מנגנון ולפיו הביטחונות הכספיים של הנתבעים ייבנו במשך תקופה באופן שמדי כל חצי שנה, יופקד ע"י הנתבעים בידי התובעים פיקדון כספי בסך של 15,000 ₪ או ערבות בנקאית תואמת עד לסך כולל של 90,000 ₪ וזאת לשם הבטח מילוי כל התחייבויות השוכרין בחוזה.

40. ההפקדה הראשונה היתה אמורה להיות ביום חתימת החוזה, אך מסתבר כי לא הופקדה. הנתבעים טענו להגנתם כי כנגד ההפקדה יש לקזז עבודות חשמל בסך של 11,700 ₪ שבוצעו במושכר. טענה זו קשה לקבל שכן אם הבטוחה אמורה להיות מופקדת ביום חתימת החוזה הרי שלא יכול להיות שהצדדים הסכימו במועד הרבה יותר מאוחר, כי העבודות יהיו על חשבון הבטוחה, ומה גם שאין התאמה בין סכום העבודות לבין גובה הבטוחה (15,000 ₪).



41. כמו כן, המסמך שצירפו הנתבעים לכתב ההגנה (נספח ה') אינו חשבונית מס אלא חשבונית עסקה, המלמדת כי לא שולם דבר על חשבונה. כמו כן מדובר במסמך שהוצא ביום 30.1.22, זמן רב לאחר המועד שנקבע בחוזה להפקדת הבטוחה הראשונה. לא הובאה כל ראיה לכך כי היתה הסכמה בין התובע לבין הנתבע כי סכום זה מחליף את הבטוחה שנקבעה. הנתבע אמר בעדותו כי יש הקלטות על הסכמה כזו, אולם הקלטות כאלו לא הוצגו, ועל כן לא הוכחה טענת הנתבעים כי היתה הסכמה בנושא.

42. לא למותר לציין כי הנתבעים היו אמורים להפקיד את התשלום הבא על חשבון הבטחונות עד ליום 30.3.22, אך גם סכום זה לא הופקד כפי שהודה ב"כ הנתבעים בסיכומים. הנתבע טען בעדותו כי לאור מועד הכניסה המאוחרת למושכר יש לדחות את המועדים הקבועים בחוזה בהתאמה. יש לדחות טענה זו: ראשית, היא מנוגדת ללשון החוזה. שנית, לא הוכח כי התובעים הסכימו לפרשנות זו של הנתבע. שלישית, המפתחות נמסרו לנתבע ביום החתימה על החוזה ועל כן זה היום בו יש לראותו כמי שהחזקה נמסרה לידי, לצורך מנין המועדים בחוזה. רביעית, החוזה קובע כי כל שינוי בו יהיה בכתב, אך לא הוכח כי הצדדים שינו את החוזה לאחר חתימתו והנתבע הודה כי אין לו מסמך שקובע אחרת.

43. איני מקבל את טענת הנתבעים כי לא ניתנו להם פרטים לצורך הפקדת סכומי הביטחונות. ממה נפשך? דמי השכירות הופקדו בחשבון הבנק של התובע ומכאן שניתן היה להפקיד גם שם את דמי הביטחונות ולא שוכנעתי כי היתה מניעה בעניין זה.

44. עולה, אם כן, כי הנתבעים לא קיימו את הוראות החוזה בעניין הבטחונות, ועל כן אני קובע כי מדובר בהפרה יסודית, כפי לשון הסעיף בחוזה. למעשה, נותרו התובעים ללא כל בטחונות לחוזה, על כל המשתמע מכך, ואין להקל בכך ראש, בייחוד כאשר מדובר בדמי שכירות גבוהים ובעסק מסחרי המתנהל במושכר.

תחזוקת מעלית

45. בהתאם לסעיף 14.10 לחוזה אחראים הנתבעים לתחזוקת המעלית ולטיפול שוטף בה. הנתבעים צירפו לכתב ההגנה הצעת מחיר של חברת על רד לתחזוקת המעלית (נספח ו'). המסמך הוא מיום 11.5.22, קרי שהוא הוצא סמוך למועד הדיון בתיק. הצעת מחיר כשמה כן היא, אינה בבחינת הסכם מחייב או כתב שירות תקף.

46. הנתבעים לא הציגו ראיה כלשהי המוכיחה כי בוצע תשלום לחברת על רד או לחברה אחרת כלשהי. לא הוצג חוזה התקשרות שבוצע עם חברת מעליות, ולא הובאו הוכחות לטיפול ותחזוקה שוטפת של המעלית.

47. הנתבע אמר בעדותו: "...הזמנתי בודק למעלית, שלחנו לאל רד ויש ביטוח למעלית ויש בחור בשם קובי שהוא נותן לנו גיבוי לאחריות על המעלית אם יש תקלות בכל דבר הוא בא לסדר. זה כן בטיפול, אנחנו לא מזניחים שום דבר..". אך לא ברור מיהו אותו קובי, מה הכשרתו, מה היקף טיפולו וכיצו"ב, והוא לא הובא לעדות בעניין ולא הוגש



כל מסמך.

48. יצוין כי ב"כ התובעים פנה בדרישה מפורשת בעניין זה לנתבעים בשתי הזדמנויות טרם שהחלו ההליכים וטרם שנשלח מכתב ההודעה על ביטוח החוזה, אך נראה כי גם עד למועד הדיון בבית המשפט לא טופל עניין המעלית כנדרש, ולמצער, לא הובאו ראיות בעניין על ידי הנתבעים (זולת הצעת המחיר, שלא די בה).

49. אי טיפול במעלית בזמן, ואי קיום תחזוקה שוטפת, עלו להגיע, במקרים מסויימים לכדי עבירה פלילית, שלא לומר כי עלול לגרום לאסון ולעלות בחיי אדם. צודקים התובעים, כבעלי הנכס, כי אינם מוכנים לקחת סיכון בעניין הזה, ומכאן חשיבות הטיפול במעלית, כפי שנקבע בחוזה.

50. על כן אני קובע כי הנתבעים לא מילאו חיובם בהסכם בעניין המעלית. אמנם, סעיף זה לא הוגדר בחוזה כסעיף שהפרתו תחשב הפרה יסודית, אולם התובעים התרו בנתבעים, אך אלו לא תיקנו את ההפרה גם לא עד מועד הדיון בבית המשפט, ועל כן הם רשאים היו התובעים ליתן הודעה ביטול גם עקב הפרה זו.

חילול שיק על חשבון דמי שכירות

51. התובעים התייחסו לשיק שחולל על חשבון דמי השכירות שהיו אמורים להשתלם עבור חודש מרץ 2022. בשלב ההוכחות הסתבר כי נכון לעתה אין חוב בדמי השכירות וכי דמי השכירות בגין אותו חודש הוסדרו ושולמו. מאחר ובכתב התביעה נטענה טענה ביחס לדמי שכירות בגין חודש ספציפי, הרי שאין מקום להרחיב את חזית המחלוקת לעבר חודשים אחרים לגביהם לא באה טענה ולא בא פירוט טענות מסודר.

52. ממכלול הדברים עד כאן, המסקנה היא כי הנתבעים הפרו את ההסכם הפרות יסודיות, שחלקן לא תוקנו אף עד מועד הדיון בבית המשפט (ערבויות, מעלית, סעיפים בפוליסת הביטוח). יודגש כי במרבית המקרים מדובר בהפרות יסודיות מוסכמות, כלומר שהחובה קבע ביחס לכל סעיף שהופר כי הפרתו תחשב הפרה יסודית, כך שהנתבעים היו צריכים להיות מודעים למשמעות ההפרה.

53. בעניין **שלום נ' מוטה**, לעיל, נקבע:

"...כפי שכבר הוזכר, מובן ופשוט הוא, כי אם יש תיאור מילולי מפורש של הפרה כיסודית, אין נזקקים ממילא לבחינתה על-פי מבחן הסבירות הנ"ל. ממילא גם נובע מכך, שהפרה שהוגדרה כיסודית בתניה שנכללה בחוזה, ואשר אינה תניה גורפת, גם אינה הופכת להפרה לא יסודית בשל כך בלבד שניתן להניח לגביה, שאיננה עומדת במבחן הסבירות אשר ברישא לסעיף 6. רישא, דן כמוסבר בשתי חלופות, והמוסכם



אינו הופך לנעדר תוקף, והפרה יסודית מוסכמת אינה מאבדת אופיה בשל היישום כלפיה של מבחן הסבירות, המובא בסעיף 6. הסבירות לעניין יסודיות ההפרה נבחנת רק מקום בו לא הוסכם במפורש על יסודיות ההפרה..."

54. ובמילים אחרות, הסכמה על דבר הפרה או תניה בחוזה שתחשב ליסודית חסינה מפני התערבותו של בית המשפט. הצדדים להסכם רשאים לקבוע מהן ההפרות שייחשבו כיסודיות והם חסינים מביקורת שיפוטית על סבירותה של קביעה זו. במקרה שבו פוצלו ההוראות בחוזה הקובעות אלו חיובים יהיו יסודיים, כך שהיסודיות תיוחס לכל אחד מהם בנפרד, כלומר, במסגרת סעיפים שונים של החוזה, אזי לא יתערב בית המשפט בכך, והדבר מותר ולא ייחשב כתניה גורפת.

55. כך גם בענייננו. הצדדים לחוזה קבעו ביחס לכל סעיף שבמחלוקת כאן שהפרתו תחשב יסודית, ועל כן אין מקום לקבוע כי מדובר בחוסר סבירות ובית המשפט לא יתערב בתניות אלו (לענין הסעיף העוסק במעלית, התייחסתי לעיל).

הודעת ביטול החוזה - האם ניתנה כדין ?

56. הודעת הביטול (נספח 7 לכתב התביעה) נשלחה לנתבעים ביום 29.11.21. קדמו לה שני מכתבי התראה מיום 25.10.21 ו- 16.11.21, אשר אין חולק כי התקבלו אצל הנתבע, כפי שאישר בעדותו.

57. במכתבים הותרו הנתבעים בצורה מפורשת אודות הפרות החוזה, תוך פירוט כדבעי של כל הפרה והפרה נטענת. מכתבי ההתראה לא זכו למענה מצד הנתבעים, ועל כן בדין שלחו התובעים את הודעת הביטול. על הודעת הביטול השיב הנתבע במייל לב"כ התובעים "בוקר טוב. מוזמן להגיש בקשה לבית המשפט" (נספח 8 לכתב התביעה). הא ותו לא.

58. לאור מסקנתי לעיל כי הוכח שהחוזה הופר הפרות יסודיות במספר עניינים, הרי שהודעת הביטול היתה כדין ובאופן העולה בקנה אחד עם דרישות סעיף 8 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, המקנה לתובעים זכות לבטל את ההסכם. אף שמדובר בהפרה יסודית המקנה זכות ביטול ללא מתן ארכה לתיקון ההפרה, נהגו התובעים באורך רוח ונתנו לנתבעים ארכות לתקן את ההפרות היסודיות, אך אלו לא תוקנו. ההפרות המתוארות לעיל מהוות הן בנפרד והן במצטבר הפרות יסודיות המזכות את התובעים בקבלת הסעד המבוקש.

האם יש לשקול שיקולי צדק של הנתבעים ?

59. הנתבעים טענו בסיכומים כי יהא זה בלתי צודק לקבוע כי החוזה בוטל וכי עליהם לפנות את המושכר, זמן רב לפני



תום התקופה החוזית וזאת מאחר שהנתבעים השקיעו ממון רב בהשגשת המושכר למטרותיהם, בתקופת מגפת הקורונה, וכי מדובר בעסק שבו 12 עובדים.

60. על כך אמר בית המשפט העליון דברים מפורשים בע"א 187/89 אבשלום רובין נ' יהודה זהר, מה(5) 824 (1991):

"נוכח המסקנה, כי מדובר בהפרה יסודית של החוזה, אין צורך להיזקק לשאלה, אם בנסיבות העניין היה ביטול החוזה בלתי צודק: שיקולי הצדק, הנזכרים בסעיף 7(ב) לחוק התרופות, צריכים להילקח בחשבון עת מדובר בהפרה בלתי יסודית בלבד. אין כל הצדקה להרע עם נפגע, שחוזה עמו הופר באופן יסודי ואשר נתן ארכה מכל סוג שהוא לצד המפר, על-ידי השוואת מצבו למצבו של הנפגע מהפרה בלתי יסודית. רק נפגע בהפרה בלתי יסודית רשאי להתגונן בטענה כי ביטול החוזה הינו בלתי צודק, בהתאם לתנאים המצוינים בסעיף 7(ב) לחוק התרופות..."

61. דברים אלו קולעים יפה גם למקרה זה. החוזה הופר באופן יסודי על-ידי הנתבעים. התובעים לא ביטלו את החוזה מיידית, שכן העדיפו להעניק לנתבעים ארכה לתיקון ההפרות. הנתבעים לא תיקנו את הטעון תיקון במועד. בנסיבות אלה, ביטול החוזה על-ידי התובעים היה כדין. על כן, אני דוחה את טענת הנתבעים כי הביטול לא היה צודק.

לסיכום

62. התביעה מתקבלת.

63. אני מורה לנתבעים לפנות את המושכר הנמצא ברחוב הבנאי 9 בחולון (גוש 6787 חלק 6/1) מכל אדם וחפץ ולהשיב את החזקה לתובעים עד ליום 15.8.22.

64. כמו כן אני מחייב את הנתבעים לשלם לתובעים שכ"ט עו"ד בסך 5,000 ₪ וכן החזר אגרת משפט כפי ששולמה, בתוך 30 יום.

ניתן היום, ל' סיוון תשפ"ב, 29 יוני 2022, בהעדר הצדדים.