



ת"פ 56700/02/21 - פז חברה נפט בע"מ נגד אשורוב חיוא, בעצמו

בית משפט השלום בחדרה

25 יולי 2021

תפ"מ 56700-02-21 בע"מ נ' חיוא
בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

פז חברה נפט בע"מ ע"י עו"ד עמינדב בלזר
אשורוב חיוא בעצמו

תובעת
נגד
נתבע

פסק - דין

לפני תביעה לפינוי מושכר - שטח בן כ-246 מ"ר שמצוי בתחנת התדלוק "פז - מבוא עתלית" ואשר הושכר לנתבע למטרת הפעלת עסק של רחצת כלי-רכב, שטיפתם וייבושם (להלן **המושכר**).

א. ההליך והצדדים לו

1. התובעת, חברה ציבורית, היא חוכרת המתחם בו מצוי המושכר כהגדרתו לעיל.
2. ביום 25.3.2019 נחתם בין התובעת לבין הנתבע הסכם שכירות בלתי-מוגנת (להלן **החוזה**), על-פיו שכר הנתבע את המושכר מן התובעת לתקופת בת שנים חודשים, החל מיום 30.6.2019 וכלה ביום 30.6.2024. לאחר תאריך זה ניתנה לנתבע אופציה להאריך את תקופת השכירות למשך שלושים ושישה חודשים נוספים.
3. על זיהוי ותוכנו של חוזה השכירות שחל על יחסי הצדדים אין מחלוקת.
4. בחוזה התחייב הנתבע לשלם לתובעת דמי-שכירות חודשיים בסך של ₪ 6,000 בשנת השכירות הראשונה וסך של ₪ 6,500 החל משנת השכירות השניה, בצירוף מע"מ והפרשי הצמדה כקבוע בחוזה (להלן **דמי-השכירות**). עוד התחייב הנתבע לשאת בחלקו היחסי בגין החזקת השטחים המשותפים במתחם בו מצוי המושכר: ארנונה, אגרת פינוי אשפה, חשמל, מים וכיו"ב (להלן **תשלומים נלווים**).



5. אלו טענות התביעה בתמצית: בחודש מרץ 2020 הפסיק הנתבע לשלם לתובעת דמי-שכירות ותשלומים נלווים וצבר חוב שהלך ותפח; בכך הפר הנתבע את החוזה באופן יסודי. הוטעם כי במהלך משבר הקורונה העניקה התובעת לנתבע הנחה בדמי-שכירות לפנים משורת הדין, אך גם התשלום המופחת לא שולם. לנתבע שוגרו מכתבי דרישה לסילוק החוב בימים 27.4.2020 ו-18.5.2020 תוך התראה כי אי-תשלום יביא לביטולו של החוזה מחמת הפרתו. החוב לא נפרע ולכן בוטל החוזה ביום 1.6.2020. לאחר ביטול החוזה העביר הנתבע לתובעת שני סכומים: סך של 8,500 ₪ ביום 10.8.2020 וסך של 6,000 ₪ ביום 6.9.2020, כל זאת בלי שהתקשר עמה בחוזה חדש חלף זה שבוטל. במועד הגשת התובענה, 25.2.2021, עמדה יתרת חובו של הנתבע לתובעת על סך של 47,668 ₪. בשל כך עתרה התובעת להורות על פינוי הנתבע מן המושכר.

6. כתב-התביעה נתמך בתצהיר של מר ירון מתיא, מנהל השכירות בחטיבת הנדל"ן של התובעת.

7. הנתבע התגונן מפני התביעה וביקש לדחותה. חובו של הנתבע לתובעת לא הוכחש. לא הועלו טענות נגד ביטול החוזה על-ידה. הועלתה על-ידי הנתבע טענה יחידה, והיא כי במהלך משבר הקורונה נמנע ממנו להפעיל את המושכר למטרתו - עסק לשטיפת כלי-רכב, כי ההנחה אשר הוצעה בידי התובעת באותה תקופה הייתה מינורית, וכי בשל כך יש לדחות את התביעה. בית-המשפט התבקש לפטור את הנתבע מתשלום דמי-שכירות ותשלומים נלווים לתובעת בתקופה שהחל מחודש מרץ 2020 וכלה בחודש פברואר 2021.

8. כתב-ההגנה לא נתמך בתצהיר לאימות עובדותיו.

9. בדיון שהתקיים היום שמעתי את טענות הצדדים. אין מנוס מלהכריע במחלוקת בפסק-דין.

ב. דיון והכרעה

דין התובענה להתקבל. להלן יובאו הטעמים לכך.

1. הנתבע לא חלק על שצבר חוב לתובעת בשל אי-תשלום דמי-שכירות ותשלומים נלווים כקבוע בחוזה. הנתבע לא חלק על ביטולו של החוזה בידי התובעת בשל כך, תוך שהיחסים החוזיים באו על סיומם ביום 1.6.2021. בפיו הייתה טענה יחידה כי בעטיו של משבר הקורונה נמנעה ממנו גישה לעסקו במושכר חודשים ארוכים, לסירוגין, באופן שמזכה אותו בפטור מתשלום דמי-שכירות ותשלומים נלווים למשך מלוא התקופה שמתחילת המשבר בחודש מרץ 2020 ועד סוף חודש פברואר 2021, קרי, לאחר תום ההגבלות שליוו את הסגר האחרון.



2. מדובר בטענת 'הודאה והדחה'; טענת 'כן - אבל'. כלל הוא שנטל השכנוע בהתייחס לחלק המדיח את הטענה מונח על שכמו של הנתבע, ואילו לתובעת לא נותר עוד מה להוכיח [ע"א 4340/06 עו"ד לילוף נ' בנק איגוד ישראל בע"מ, פס' 28 (2010); ר"ע 677/85 דורקום מחשבים בע"מ נ' רוט, פ"ד לט(4) 654 (1985)].

3. המחוקק לא העמיד הסדר חקיקתי שחל על מקרים כגון דא, זאת בניגוד לתחום העסקי האחר של ביטול אירועים באולם שמחות או גן אירועים [ראו חוק החזר מקדמה בשל ביטול אירוע (נגיף קורונה החדש), התשפ"א-2020]. הצוות הבין-משרדי שמונה לבחינת השלכות המשבר שחל בעקבות מגפת הקורונה על התקשרויות חוזיות בא בהמלצה להימנע מהתערבות על-ידי חקיקה בשווקים מורכבים כדוגמת שוק השכירות העסקית - הוא השוק שבו עסקינן כאן.

4. ההכרעה במקרים כגון דא היא אפוא הכרעה פרטנית, בכל מקרה לפי נסיבותיו המיוחדות כפי שהוכחו הלכה למעשה. זה הציווי שעולה מהחלטת בית-המשפט העליון ברע"א 1573-21 יוסף נחמיאס ובניו בע"מ נ' מרכז מסחרי תלפיות בע"מ (2021); באותו מקרה התקבלה תביעה לפינוי מושכר עסקי בשל אי-תשלום דמי-שכירות במהלך משבר הקורונה, וערכאות הערעור לא התערבו בכך.

5. לתיאור המסגרת הנורמטיבית שחלה על ההכרעה ראו למשל את פסק-דינו של סגן הנשיא ע' יריב בתא"ח (ת"א) 17694-12-20 בלחסן נ' רהיטי דורון עיצובים בע"מ (2021).

6. הנתבע לא העלה טענת סיכול באופן מפורש אך הלכה למעשה זו המשמעות של כתב-ההגנה. דיני הסיכול נקבעו בסעיף 18 בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), בזו הלשון:

א. היתה הפרת החוזה תוצאה מנסיבות שהמפר, בעת כריתת החוזה, לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהן או שלא ראה ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען, וקיום החוזה באותן נסיבות הוא בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם עליו בין הצדדים, לא תהיה ההפרה עילה לאכיפת החוזה שהופר או לפיצויים.

ב. במקרים האמורים בסעיף קטן (א) רשאי בית המשפט, בין אם בוטל החוזה ובין אם לאו, לחייב כל צד להשיב לצד השני מה שקיבל על פי החוזה או, על פי בחירה כאמור בסעיף 9, לשלם לו את שוויו, ולחייב את המפר בשיפוי הנפגע על ההוצאות הסבירות שהוציא ועל ההתחייבויות שהתחייב בהן באופן סביר לשם קיום החוזה, והכל אם נראה לבית המשפט צודק לעשות כן בנסיבות הענין ובמידה שנראה לו.

7. בתי-המשפט נוטים לדחות את הטענה כי דין הסיכול הקבוע בסעיף 18 בחוק החוזים מקנה הגנה מפני



פינוי מושכר; הוראת דין זו שוללת מן הצד שנפגע מן ההפרה את האפשרות לתבוע אכיפה של החוזה או פיצויים בשל הפרתו, אך אינה נוטלת ממנו את סעד הביטול. תוצאתו של הביטול היא השבת המושכר לידי הצד שנפגע מן ההפרה, תוך פינוי הצד המפר ממנו [ר' תא"ח (ת"א) 21671-09-20 **הוברמן נ' מוגרבי** (2020) (והפניות שם)]. נובע מכך שאפילו נקבע כי משבר הקורונה היה אירוע מסכל כטענת הנתבע, לא היה בכך כדי להוביל לדחיית התביעה.

8. באותם מקרים שבהם נדחו תביעות לפינוי מושכר מן הסוג שנדון כאן, דובר בהפרה תחומה, קצרה ונקודתית [אי-תשלום דמי-שכירות למשך חודש אחד בתא"ח (חד') 11594-06-20 **אוהב ציון בע"מ נ' סקופ יבוא ושיווק נעליים בע"מ** (2020) ואי-תשלום דמי-שכירות לתקופה בת שלושה חודשים בתא"ח (אשק') 32379-08-20 **הלני השקעות ונדל"ן בע"מ נ' לסרי** (2021)].

9. במקרה דנן לא שילם הנתבע דמי-שכירות ותשלומים נלווים משך תקופה ארוכה מאוד, מפרוץ המשבר בחודש מרץ 2020 ועד עצם היום הזה, כחמישה חודשים לאחר סיומו. הוא העביר תשלום חלקי בלבד, אף זאת לאחר שהחוזה כבר בוטל בידי התובעת מחמת הפרתו היסודית. הנתבע לא חלק על שהתובעת נתנה לו הנחה על דמי-השכירות במהלך תקופות הסגר והסתפק בטענה סתמית, ללא כל פירוט, כי לא דובר בהנחה מספקת.

10. יחסי הצדדים הם יחסים חוזיים מתמשכים שהחלו כשנה לפני פרוץ מגפת הקורונה בישראל ואשר התנהלו עד תחילת המשבר ללא טענה להפרת החוזה בידי הנתבע. יש להתחשב בכך. יחד עם זאת יש להתחשב גם בכך שהנתבע לא עשה דבר לשם כריתת חוזה חדש עם התובעת חלף זה שבוטל, אף לא נקט פעולה לתשלום חלק הארי של החוב שיצר לאחר תום המשבר, באופן שיסלול את הדרך לחתימת חוזה חדש. ודוק: מאז תום ההגבלות במהלך חודש פברואר 2021 חלפו חמישה חודשים. זהו פרק זמן לא מבטל שבו הוסיף הנתבע להחזיק במושכר. לא היה דבר שמנע ממנו להפעיל במושכר את עסקו בתקופה זו ולנקוט פעולה אקטיבית לשם סילוק חוב העבר ותשלום המגיע באופן שוטף. לכל הפחות היה על הנתבע לפרט בתצהיר נתמך בתיעוד כיצד בדעתו לשלם את מלוא החוב בצירוף התשלום החודשי השוטף שחל עליו, תוך מתן הסבר מבורר מדוע לא עשה כן עד כה בתקופה שחלפה מאז פברואר 2021. הוא לא עשה כן, לא פרע את חלק הארי של חוב העבר ולא שילם דבר בגין המשך החזקתו במושכר. בעניין זה, שהוא מהותי לטענותיו, אין למצוא בכתב-ההגנה פירוט או הסבר.

11. החסר מתווסף לפגם של אי-מתן תצהיר לתמיכת כתב-ההגנה. היה על הנתבע להראות ברחל-בתך-הקטנה מדוע נמנע מלסלק את חובו לתובעת במהלך חמשת החודשים אשר חלפו מאז תום ההגבלות אך הוא לא עשה כן והסתפק בטענות כלליות בלבד. הדבר משליך על טענת הסיכול שבפיו ואינו מאפשר לזקוף את הפרת החוזה על-ידו אך ורק למשבר הקורונה.

12. בית-המשפט אינו מוסמך להיעתר לבקשת הנתבע ולפטור אותו מחיוביו הכספיים החוזיים, כולם או חלקם; הדין אינו מקנה סעד כזה של התערבות ביחסים חוזיים. כך אף אין בדעתי להידרש לטענות שנוגעות



לחייבים אחרים בחוזה; ההליך דנן מוגבל על-פי דין להכרעה בסעד הפינוי - ובו בלבד.

13. התוצאה היא שיש לקבל את התביעה תוך קביעה כי הנתבע לא העמיד הגנה מפניה.

ג. סיכום של דברים

התביעה מתקבלת אפוא.

הנתבע יסלק את ידו מן המושכר כהגדרתו בחוזה ובכתב-התביעה [חלק מחלקה 4 בגוש 10540] וימסור אותו לתובעת תוך עשרים ואחד יום מן המועד שבו יומצא לו פסק-הדין.

הנתבע ישלם לתובעת את הוצאות ההליך בסך 654 ₪ בגין אגרת משפט ובסך 6,300 ₪ (כולל מע"מ) בגין שכר-טרחת עורך-דין, זאת תוך שלושים יום מהמועד בו יומצא לו פסק-הדין. כל סכום שלא ישולם במועד יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום פסק-הדין ואילך עד מועד התשלום בפועל.

המזכירות תמציא את פסק-הדין לצדדים (לנתבע, לפי כתובתו שצוינה בפרוטוקול מיום 25.7.2021) ותסגור את התיק.

ניתן היום, ט"ז אב תשפ"א, 25 יולי 2021, בהעדר הצדדים.