



ת"פ 28760/07/22 - יכין תעשיות בע"מ נגד ציפורה אור יזמות ושיווק בע"מ

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 28760-07-22 יכין תעשיות בע"מ נ' ציפורה אור יזמות ושיווק בע"מ

לפני כבוד סגן הנשיא עמית יריב
התובעת:

יכין תעשיות בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד יצחק קירה

נגד
הנתבעת:

ציפורה אור יזמות ושיווק בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד דוד חמו ועו"ד קשת ליבל

פסק דין

1. לפני תביעה לפינוי מושכר שחוק הגנת הדייר אינו חל עליו, ואשר נוגע לנכס מסחרי, שהוא אולם בשטח 240 מ"ר במתחם מסחרי Y Center בעיר פתח תקווה, שאותו שוכרת הנתבעת ובו היא מפעילה מסעדה מרשת "שיפודי ציפורה".
2. לטענת התובעת, הנתבעת הפרה את הסכם השכירות הפרות שונות, שהביאו לכך שהתובעת הודיעה על ביטול הסכם השכירות, אך הנתבעת אינה מפנה את המושכר.
3. הנתבעת טוענת, כי נכון למועד הדיון, אין היא חייבת מאומה (וליתר דיוק - כי היא חייבת סכום זניח) בגין חיוביה החוזיים, וכי התובעת מבקשת לפנותה ממניעים זרים, הנוגעים ליחסים אישיים עכורים בין מנהלי הנתבעת ובין מנהל המתחם מטעם התובעת.
4. לאחר ששמעתי את עדויות הצדדים, נחה דעתי כי יש לקבל את התביעה, ולהורות על פינוי המושכר, שכן התובעת הייתה זכאית לבטל את הסכם השכירות במועד שבו בוטל.
להלן נימוקי לכך בתמצית.
5. אין מחלוקת, כי למתן תחילת שנת 2022, החלה התובעת להתריע לפני הנתבעת כי היא אינה עומדת בחיוביה, וצוברת חובות בגין תשלומים שוטפים. כך בדרישת תשלום מיום 20.1.2022 (נספח 5 לכתב התביעה), מכתב התראה מיום 15.3.2022 (נספח 6 לכתב התביעה), מכתב מיום 10.4.2022 (נספח 8 לכתב התביעה) וכן הלאה.
6. אין גם מחלוקת, כי ביום 10.5.2022 הגיעו הצדדים להסכמה, שלפיה הנתבעת תפרע את חובותיה ותתקן את הפרות החוזה, בתנאים כדלקמן:



א. רבע מהחוב תיפרע באופן מיידי;

ב. יתרת החוב תשולם ב-3 תשלומים שווים, שיימסרו עד תחילת יוני 2022 לתאריכים יוני, יולי ואוגוסט 2022.

7. אין מחלוקת, כי הנתבעת לא מסרה את השיקים לתובעת כנדרש, ורק בחודש יוני 2022 הודיעה לה כי שיקים לפירעון החוב מצויים במסעדה, ונציג התובעת יכול להגיע ולאסוף אותם. אין גם מחלוקת, כי חרף הוראות ההסכם, הקובעות תשלום ב-10 בכל חודש, נערכו ההמחאות ל-20 בחודש. שלישית והוא עיקר - אין מחלוקת, כי חלף 4 שיקים, כמוסכם, מסרה הנתבעת 5 שיקים, קרי - האריכה את פרישת התשלום מעבר למוסכם, בכך שביקשה לפצל את יתרת החוב שנותרה אחרי שני התשלומים הראשונים (מאי ויוני) לשלושה תשלומים במקום לשניים, כמוסכם.

8. ב-30.6.2022 התקיימה פגישה בין נציגי התובעת ובין ב"כ הנתבעת, שבה העלה ב"כ הנתבעת הצעה להסדר החוב, שיכלול גם קיצור של תקופת השכירות, אולם הצעה זו לא התקבלה על דעתה של הנתבעת עצמה (ראו סעיף 50 לכתב ההגנה), ולאחר מכן הודיע ב"כ הנתבעת, כי הנתבעת מקבלת את דרישות התובעת, אולם אז הודיעה התובעת כי היא מבטלת את הסכם השכירות.

9. הנתבעת טוענת, כי ביטול ההסכם הוא שלא כדין, מאחר שהשתכלל כבר הסכם פשרה. טענה זו - אינה יכולה לעמוד. הנתבעת העלתה הצעה חדשה, שהפקיעה, הלכה למעשה, את הצעת הפשרה שהציעה התובעת. משכך, אין הנתבעת יכולה לחזור עוד אל ההצעה הקודמת. אם הועלתה הצעה שלא הייתה מקובלת על הנתבעת - מדובר בקצר בתקשורת בין הנתבעת ובא-כוחה, ואינו אחריותה של התובעת.

10. אולם מעבר לכך. אני סבור כי לתובעת עמדה זכות מלאה לבטל את הסכם השכירות, וזאת לנוכח התנהלותה של הנתבעת, ואבאר.

אין מחלוקת, כי הנתבעת לא עמדה בחיוביה החוזיים למן ינואר 2022 (ואני מתעלם לעניין זה מהפרות קודמות, שאין רלוונטיות). אין גם מחלוקת, כי הצדדים גיבשו מתווה ברור ומחייב ליישוב המחלוקת ביניהם, שעיקרו: תשלום החוב ב-4 תשלומים, הראשון בחודש מאי (באופן מיידי), ואחריו בחודשים יוני, יולי ואוגוסט.

הדעת נותנת, שכאשר מסכימים צדדים להגיע להסדר, על שני הצדדים לקיים את ההסדר בתום לב. צד תם-לב המתחייב לשלם את חובו לצד האחר, נדרש לפעול באופן אקטיבי כדי לפרוע את החוב, ולפרוע אותו בתנאים שסוכמו.

כך, טענת הנתבעת בכתב ההגנה כי "חלה אי-הבנה ביישום הסיכום מהפגישה מיום 10.5.2022, שכן השיקים הופקדו במושכר אצל עובד של רונן [מנהל הנתבעת - ע"י], כדי שיועברו ליכין, אבל ככל הנראה הוא לא העבירם" (סעיף 38 לכתב ההגנה), התחלפה בדיון שהתקיים לפניי להאשמה של הנתבעת, כי היא לא שלחה נציג מטעמה לאסוף את השיקים, אולם כאשר נשאל מנהל הנתבעת אם הודיע למי מעובדי התובעת כי השיקים ממתנים לאיסוף, השיב בשלילה.

שתי הגרסאות - זו מכתב ההגנה וזו מדיון ההוכחות - אינן משקפות תום לב: מי שמתכוון לקיים בתום לב הסדר



פשרה, נדאג לוודא באופן אקטיבי וברור שהוא עומד בחלקו. מצופה היה מן הנתבעת לשלוח את השיקים לתובעת בהקדם, ולא לשלוח אותם למושכר, ולחכות לביאת המשיח.

11. חיזוק נוסף לסברה שאין מדובר בטעות שבתום לב אנו מקבלים מהשתלשלות העניינים שלאחר "גילוי" השיקים: במקום לעמוד בחיוב המוסכם, ולשלם את החוב ב-4 תשלומים (שניים מהם ביחד, שכן התשלום שנועד לחודש מאי 2022 שולם, בפועל ובאשמת הנתבעת, רק ביוני), עשתה הנתבעת ניסיון נוסף "להרוויח זמן", וביקשה לפרוש את יתרת התשלום על פני שלושה חודשים, קרי - חזרה בה מן הסיכום שסיכמה רק חודש אחד קודם לכן.

12. במילים אחרות: התנהלותה של הנתבעת רחוקה מהגינות מסחרית או מתום-לב עסקי כרחוק מזרח ממערב: התנהלותה של הנתבעת, כפי שהדבר בא לידי ביטוי גם בחזרתה מן ההצעה בדבר קיצור תקופת השכירות, מלמדת כי מבחינתה כל פשרה היא רק בסיס להתדיינות עתידית, כל הסכם הוא השלב הראשון בניסיון להשיג ויתורים חדשים, וכל ויתור שהיא מקבלת - הוא רק פתיח לחידושו של המשא ומתן.

אני סבור שמול שוכר כזה, לא נכון ולא ראוי הוא לחייב בעל בית להמשיך ביחסי השכירות.

13. רבות נכתב על זכויותיהם של שוכרים. גם הנתבעת הבהירה מה תהייה ההשלכות החמורות של פינויה מן המושכר: הצורך לסגור את עסקה, לקפח את פרנסתם של עובדיה וכן הלאה. אני מבקש להתבונן בעניין זה מנקודת המבט של בעל המקרקעין: גם על זכויותיו יש להגן. גם לזכויותיו יש מקום.

שוכר המבקש לדאוג לפרנסתו ולפרנסת עובדיו, יואיל וישלם את המגיע ממנו במועד. שוכר שאינו מצליח לעמוד בחיוביו, וזוכה לשיתוף פעולה, להבנה ולהקלות מבעל הבית, יואיל ויעמוד בהתחייבויותיו במסגרת הסכם פשרה.

ואם לא יעמוד - יואיל ויפנה את המושכר.

14. מכאן שלאור העובדה שהנתבעת הפרה את הסכם הפשרה; לא שילמה את חובה בתוך המועד שקצבה התובעת לכך; ולא עמדה אפילו מאחורי הצעת פשרה שהציע בא-כוחה, הגעתי לכלל מסקנה כי יש לקבל את התביעה במלואה, לקבוע כי התובעת ביטלה את הסכם השכירות כדין, ולהורות על פינוי המושכר.

15. בהערת אגב אעיר, כי התובעת טענה בתביעתה שהנתבעת לא השלימה את הביטחונות שנדרשה להם במסגרת הסכם השכירות. הנתבעת טענה כי התובעת אינה רשאית להתבסס על טענה שלא הופיעה במכתב הביטול, והפנתה (בסעיף 82 לכתב ההגנה) לפסיקה מתאימה. אינני משוכנע כי הפסיקה שהוצגה רלוונטית לענייננו, אולם מאחר שאני סבור שהתנהלותה של הנתבעת, גם בנושאים שהועלו במכתב הביטול, מקימה עילת ביטול, אינני נדרש לכך. ממילא, אילו סברתי שעילת הביטול היחידה היא אי-העמדת ביטחונות מתאימים, ניתן היה לתקן הפרה זו בתוך זמן סביר.

16. הפועל היוצא הוא שהתביעה מתקבלת, ואני מורה לנתבעת לפנות את המושכר, כהגדרתו בכתב התביעה, לא יאוחר מיום 31.12.2022 בשעה 15:00.

17. הנתבעת תישא בהוצאות התובעת בסך 5,000 ₪ וכן בשכר טרחת עו"ד בסך 15,000 ₪, אשר יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.



ניתן היום, י"ג חשוון תשפ"ג, 07 נובמבר 2022, בהעדר הצדדים.