

ת"פ 43084/10-21 - עזרא ברחל נגד יחזקאל חי עלימה

בית משפט השלום בבנת ים

תפ"מ 10-21-43084 ברחל נ' עלימה
תיק חיזוני:

בפני	כבוד השופט יגאל נמרודי
תובע/משיב	עזרא ברחל
נגד	יחזקאל חי עלימה
נתבע/մבקש	

החלטה

- לפני בקשה לבטל פסק-דין שניתן ביום 12.12.2021. מדובר בפסק-דין לפניומושכר עסק, שהוגש מחתמת חוב דמי שכירות בשיעור גבוהה ביותר (ע"ס כ-124,000 ₪). אין מחלוקת כי התביעה נמסרה לבקשת כדין. המשירה בוצעה ביום 1.11.2021. המשמעות היא, כי המועד האחרון להגשת כתוב הגנה חול ביום 1.12.2021. המבקש טען כי בא כוחו ניסה להגשים ייפוי כוח לתיק ביום 6.12.2021, אולם ייפוי הכוח לא נקלט, אלא ביום 9.12.2021. כתב ההגנה לא הוגש אפוא " בשל טעות משרדית ובתום לב". אשר לנימוקי ההגנה: המבקש אישר כי קיים חוב דמי שכירות, אלא שמקורו בהשלכות של התפשטות נגיף הקורונה והפגיעה בבית העסק, מכאן שמתיקיונות נסיבות של סיכון. הוא הוסיף כי המשיב מנע ממנו מרביתו שוכר חלופי, עמדת לו טענת קיזוז בשיעור של מעלה מ-400,000 ₪, בגין שיפוץ המושכר. המבקש הדגיש כי עסקו צבר מוניטין רב.
- המשיב מתנגד לבקשתו. הוא הדגיש את שיעורו של החוב. הוא הוסיף כי המושכר מלא איןנו מופעל על ידי המבקש, ומזה תקופה ממושכת שהוא נטוש.
- כתב התביעה הומצא לבקשת כדין. המשמעות היא, כי ביטול פסק-הדין כפוף לשיקול הדעת של בית המשפט.
- הדין:** הזכות לבטל פסק דין שניתן במעמדצד אחד בערכאה ראשונה נתפסת כחלק מזכות הגישה לערכאות על זכות הגישה לערכאות ראו ע"א 733/95 **ארפל אלומינום בע"מ נ' קליל תעשיות בע"מ**, פ"ד נא(3) 577, 632-631 (1997)). על בית המשפט לאזן בין מימוש זכות הגישה לערכאות ובין האינטרסים הציבוריים מערכת של ניהול תכלייתי ויעיל של מערכת המשפט. בהתאם לדין, בית המשפט יבחן שני שיקולים: שיקול ראשון נוגע לשיבת למחדר; השיקול השני נוגע לסיכוי ההליך (רע"א 00/1958 נדב נ' סלון מרכז למוכנות כביסה וטלוייה בבית אל על, פ"ד נה(5) 43 (2001)). בין השיקולים מתקיימת "מקבילית כוחות": ככל שההתשובה לאחד השיקולים משכנעת יותר ובulant משקל, כך קטע המשקל הדורש לשיקול השני (ע"א 3645/92 **קלנר נ' לופוביץ**, פ"ד מז(4) 139, 133 (1993)). משקל עיקרי מוקנה לסיכוי ההליך.

.5. **סיבת המחדל:** "יפוי הכוח לעורכי הדין נחתם ביום 9.11.2021. ניתן היה לפעול לעדכון הייצוג כבר אז או בסמוך. לא מצאתי בעצם הניסיון להגיש "יפוי כוח לתיק ביום 6.12.2021 משום הסבר מניח את הדעת למחדל, שהרי המועד האחרון להגשת כתב הגנה חל עוד קודם לכן - ביום 1.12.2021. לא שוכנעת כי במועד בו נעשה ניסיון לעדכן את הייצוג נערך זה מכבר כתב הגנה (למעשה, הדבר לא נטען). הדעת נתנת כי אם כך הם פנויים הדברים - היה המבוקש מצרף את כתב ההגנה לבקשה לביטול פסק-הדין. המשמעות היא, כי גם אם היה מונח לפני בית המשפט "יפוי כוח ביום 6.12.2021, לפני שעת מתן פסק-הדין - ההחלטה הייתה נחתמת.

סיכום ההגנה:

.6. מזה תקופה ממושכת המבוקש אינו משלם את דמי השכירות. חוב דמי השכירות הוא גבוה יותר. די בכך כדי להביא לדוחיתה של>b>kusha. טענת הקיזוז אינה מפורטת כדיבר (גם אם מבאים בחשבון את הנוסף שהוצע). בהתאם לדין, טענת קיזוז יש לטען באופן מפורט, בדרך שבה מוגשת תביעה ((ע"א 544/81 **מנחם קיחל בע"מ נ' סוכנות מכונית לים התיכון בע"מ**, פ"ד לו(3) 518 (1982)). אין די בטיעון שנטען (זאת, אף מבלתי הידרשו לשאלת האם השקעה במושכר עשויה להקים עילית קיזוז; מילא, לא הובהר כיצד מבקש לראות באותה השקעה ממשום אמצעי קיזוז, ולעתור להוורתה הסתכם על כנו, באופן שהמשיב לא יקבל את החזקה במושכר ומילא לא יכול ליהנות מאותה השקעה); הטענה בדבר הניסיון להביא שוכר חלופי (אשר גם היא לא טוענה בפירוט מספק) אף היא אינה מקימה עילה להוסיף ולהימצא במושכר, שהרי גם אם היא מתתקבלת, לא היה אמור המבוקש להוסיף ולהימצא במושכר.

.7. עתה אבחן את טענת ההגנה העיקרית - הטענה כי לmboksh נגרמו הפסדים כספיים ממשמעותיים בשל התפשטות נגיף הקורונה: עסקים רבים נפגעו כתוצאה מהשפעות נגיף הקורונה. מעבר לעובדה כי>b>kusha אינה מצומצמת לתקופות מסוימות (תקופות הסגר) והתקופה שבה המבוקש נמנע מתשלום דמי השכירות היא ממושכת (ואף מבלתי להזכיר בטענת המשיב לפיה המושכר ננטש) - אין באמור כדי להקים לmboksh הגנה מפני עצם הפינוי.

.8. סעיף 15 לחוק השכירות והשאללה, התשל"א-1971 (להלן - **חוק השכירות והשאללה**) פורש בפסקה כמפורט זכות להימנע מתשלום דמי השכירות אם לא הייתה לשוכר אפשרות לעשות שימוש במושכר למטרת השכירות (ע"א 14/4893 **זועבי נ' מדינת ישראל** (2016)). עוד נקבע, כי סעיף 15 לחוק השכירות נسب על נסיבות הקשורות במושכר, להבדיל מנסיבות הקשיות 'במצב הכללי', כמו ב蟲ת, **מגפה**, שביתת מסחר כללית, מצב מלחמה ... [...] לכן, כאשר המצב הביטחוני בארץ או בעיר מסוימת גורם לירידה רבתית במספר הلكחות, או גורם לחשש של העובדים או של הלוקחות להגיע למושכר, יחולו דיני הסיקול הרגילים" (ההדגשה אינה במקור; פסקה 43 לפסק דין של כב' השופט י' עמידת). בעניינו, הגורם המ██ל הנטען - מגפת הקורונה - אינו נועץ במושכר ואינו "חודי" לו. אין תחוללה אפוא להוראות סעיף 15 לחוק השכירות והשאללה. אם הייתה תחוללה לriseה של הסעיף, מילא לא היה המשיב מנوع מלעתור לפניו המושכר, שהרי על-פי האמור בסיפה לסעיף: "המושcir רשאי, כעבור זמן סביר בנסיבות העניין, לבטל את החזזה, זולת אם הודיע לו השוכר לפני כן שהוא מותר על הפטור מתשלום דמי השכירות".

.9. אף אם יש לראות בהתקשות נגיף הקורונה ממשום סיקול, במובנו של סעיף 18 לחוק החזוזים (תרומות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1971 (להלן - **חוק התרופות**), אין באמור כדי לסייע לmboksh. סעיף 18 לחוק התרופות

שולל מן הנגע מהפירה כתוצאה מסיקול שני תרופות: הוא אינו רשאי לتبוע אכיפה של החוזה, והוא אינו רשאי לتبוע פיצויים בגין הפרת החוזה. עם זאת, סעיף 18 לחוק התרופות אינו שולל מן הנגע את סעד הביטול (ראו גבריאלה שלו **דיני חוזים - החלק הכללי: לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי** 645 (2005); השוו לע"א 6328/97 **rgb נ' משרד הביטחון**, פ"ד נ(5) 506 (2000)). כאשר מדובר בסיקול בדייני החוזים הכללים, ובשונה מסיקול בדייני השכירות, כלל (ambilן) לגרוע מהחובה של הצדדים לחוזה לנוהג בתום לב) - זכות הביטול היא מיידית והיא אינה טעונה המתנה "כעבור זמן סביר". ראו לעניין זה תא"ח (שלום תא"א) 20-27886-05 **עופר אגם יזום ובניין בע"מ נ' קויננטאון יזמות והש��עות בע"מ** (24.6.2020).

10. המשיב, אפוא, זכאי היה לسعد של פינוי המושכר, אגב ביטול חוזה השכירות, גם אם יש לראות בהימנעות המבוקש משלם את דמי השכירות תולדה ישירה של משבר הקורונה (אינו מכريع בסוגיה זו).

סיכום של דבר: הבקשה לbijtol פסק-דין נדחתת. הכו בדבר עיכוב הליכים - שסמיילא הותנה בהפקודה שלא בוצעה - מבוטל.

הմבוקש ישלם למישיב הוצאות משפט ושכר טרחת עורך-דין בגין הבקשה על סך של 2,500 ₪.

ניתנה היום, כ"ג בטבת תשפ"ב, 27 דצמבר 2021, בהעדך
הצדדים.