



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

בית משפט השלום בבת ים

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

בפני	כבוד השופט יגאל נמרודי
תובע/משיב	עזרא ברחל
נגד	
נתבע/מבקש	יחזקאל חזי עלימה

החלטה

- לפני בקשה לביטול פסק-דין שניתן ביום 6.12.2021. מדובר בפסק-דין לפיו מושכר עסקי, שהוגש מחמת חוב דמי שכירות בשיעור גבוה ביותר (ע"ס כ-124,000 ₪). אין מחלוקת כי התביעה נמסרה למבקש כדין. המסירה בוצעה ביום 1.11.2021. המשמעות היא, כי המועד האחרון להגשת כתב הגנה חל ביום 1.12.2021. המבקש טען כי בא כוחו ניסה להגיש יפוי כוח לתיק ביום 6.12.2021, אולם יפוי 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 שמתקיימות נסיבות של סיכון. הוא הוסיף כי המשיב מנע ממנו מלהביא שוכר חלופי, עומדת לו טענת קיזוז בשיעור של למעלה מ-400,000 ₪, בגין שיפוז המושכר. המבקש הדגיש כי עסקו צבר מוניטין רב.
- המשיב מתנגד לבקשה. הוא הדגיש את שיעורו של החוב. הוא הוסיף כי המושכר ממילא אינו מופעל על ידי המבקש, ומזה תקופה ממושכת שהוא נטוש.
- כתב התביעה הומצא למבקש כדין. המשמעות היא, כי ביטול פסק-הדין כפוף לשיקול הדעת של בית המשפט.
- הדין:** הזכות לביטול פסק דין שניתן במעמד צד אחד בערכאה ראשונה נתפסת כחלק מזכות הגישה לערכאות (על זכות הגישה לערכאות ראו ע"א 733/95 **ארפל אלומיניום בע"מ נ' קליל תעשיות בע"מ**, פ"ד נא(3) 577, 631-632 (1997)). על בית המשפט לאזן בין מימוש זכות הגישה לערכאות ובין האינטרס הציבורי מערכתי של ניהול תכליתי ויעיל של מערכת המשפט. בהתאם לדין, בית המשפט יבחן שני שיקולים: שיקול ראשון נוגע לסיבה למחדל; השיקול השני נוגע לסיכויי ההליך (רע"א 1958/00 **נדב נ' סלון מרכזי למכונות כביסה וטלוויזיה בבית אל על**, פ"ד נה(5) 43 (2001)). בין השיקולים מתקיימת "מקבילית כוחות": ככל שהתשובה לאחד השיקולים משכנעת יותר ובעלת משקל, כך קטן המשקל הדרוש לשיקול השני (ע"א 3645/92 **קלנר נ' לופוביץ**, פ"ד מז(4) 133, 139 (1993)). משקל עיקרי מוקנה לסיכויי 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 שוכנעתי כי במועד בו נעשה ניסיון לעדכן את הייצוג נערך זה מכבר כתב הגנה (למעשה, הדבר לא נטען). הדעת נותנת כי אם כך הם פני הדברים - היה המבקש 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 - הפסיקתה הייתה נחתמת.

סיכויי ההגנה:

6. מזה תקופה ממושכת המבקש אינו משלם את דמי השכירות. חוב דמי השכירות הוא גבוה ביותר. די בכך כדי להביא לדחיית של הבקשה. טענת הקיזוז אינה מפורטת כדבעי (גם אם מביאים בחשבון את הנספח שהוצג). בהתאם לדין, טענת קיזוז יש לטעון באופן מפורט, כדרך שבה מוגשת תביעה ((ע"א 544/81 מנחם קיהל בע"מ נ' סוכנות מכוניות לים התיכון בע"מ, פ"ד לו(3) 518 (1982)). אין די בטיעון שנטען (זאת, אף מבלי להידרש לשאלה האם השקעה במושכר עשויה להקים עילת קיזוז; ממילא, לא הובהר כיצד מבוקש לראות באותה השקעה משום אמצעי קיזוז, ולעתור להותרת ההסכם על כנו, באופן שהמשיב לא יקבל את החזקה במושכר וממילא לא יוכל ליהנות מאותה השקעה); הטענה בדבר הניסיון להביא שוכר חלופי (אשר גם היא לא נטענה בפירוט מספק) אף היא אינה מקימה עילה להוסיף ולהימצא במושכר, שהרי גם אם היא מתקבלת, לא היה אמור המבקש להוסיף ולהימצא במושכר.

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

8. סעיף 15 לחוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971 (להלן - **חוק השכירות והשאלה**) פורש בפסיקה כמעניק לשוכר זכות להימנע מתשלום דמי השכירות אם לא הייתה לשוכר אפשרות לעשות שימוש במושכר למטרת השכירות (ע"א 4893/14 **זועבי נ' מדינת ישראל** (2016)). עוד נקבע, כי "סעיף 15 לחוק השכירות נסב על נסיבות הקשורות במושכר, להבדיל מנסיבות הקשורות 'במצב הכללי, כמו בצורת, **מגפה**, שביתת מסחר כללית, מצב מלחמה ...' [...] לכן, כאשר המצב הביטחוני בארץ או בעיר מסוימת גורם לירידה רבתי במספר הלקוחות, או גורם לחשש של העובדים או של הלקוחות להגיע למושכר, יחולו דיני הסיכול הרגילים" (ההדגשה אינה במקור; פסקה 43 לפסק דינו של כב' השופט י' עמית). בעניינינו, הגורם המסכל הנטען - מגפת הקורונה - אינו נעוץ במושכר ואינו ייחודי לו. אין תחולה אפוא להוראות סעיף 15 לחוק השכירות והשאלה. אם הייתה תחולה לרישה של הסעיף, ממילא לא היה המשיב מנוע מלעתור לפינוי המושכר, שהרי על-פי האמור בסיפה לסעיף: "המשכיר רשאי, כעבור זמן סביר בנסיבות העניין, לבטל את החוזה, זולת אם הודיע לו השוכר לפני כן שהוא מוותר על הפטור מתשלום דמי השכירות".

9. אף אם יש לראות בהתפשטות נגיף הקורונה משום סיכול, במובנו של סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1971 (להלן - **חוק התרופות**), אין באמור כדי לסייע למבקש. סעיף 18 לחוק התרופות



שולל מן הנפגע מהפרה כתוצאה מסיכול שתי תרופות: הוא אינו רשאי לתבוע אכיפה של החוזה, והוא אינו רשאי לתבוע פיצויים בגין הפרת החוזה. עם זאת, סעיף 18 לחוק התרופות אינו שולל מן הנפגע את סעד הביטול (ראו גבריאלה שלו **דיני חוזים - החלק הכללי: לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי** 645 (2005); השוו לע"א 6328/97 **רגב נ' משרד הביטחון**, פ"ד נד(5) 506 (2000)). כאשר מדובר בסיכול בדיני החוזים הכללים, ובשונה מסיכול בדיני השכירות, ככלל (מבלי לגרוע מהחובה של הצדדים לחוזה לנהוג בתום לב) - זכות הביטול היא מיידית והיא אינה טעונה המתנה "כעבור זמן סביר". ראו לעניין זה תא"ח (שלום ת"א) 27886-05-20 **עופר אגם יזום ובניין בע"מ נ' קווינסטאון יזמות והשקעות בע"מ** (24.6.2020).

10. המשיב, אפוא, זכאי היה לסעד של פינוי המושכר, אגב ביטול חוזה השכירות, גם אם יש לראות בהימנעות המבקש מלשלם את דמי השכירות תולדה ישירה של משבר הקורונה (איני מכריע בסוגיה זו).

סיכום של דבר: הבקשה לביטול פסק-דין נדחית. הצו בדבר עיכוב הליכים - שממילא הותנה בהפקדה שלא בוצעה - מבוטל.

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

ניתנה היום, כ"ג טבת תשפ"ב, 27 דצמבר 2021, בהעדר הצדדים.