



ת"פ 49706/10/21 - קבוצת עזריאלי בע"מ נגד שמואל מיכאלי, ריטה מיכאלי

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 49706-10-21 קבוצת עזריאלי בע"מ נ' מיכאלי ואח'

לפני כבוד סגן הנשיא עמית יריב

התובעת:

קבוצת עזריאלי בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד משה אשכנזי ועו"ד אייל ישי

נגד

הנתבעים:

1. שמואל מיכאלי

2. ריטה מיכאלי

ע"י ב"כ עו"ד ג'ובראן ג'ובראן

פסק דין

1. התובעת היא הבעלים של מרכז הקניון הידוע כ"קניון עזריאלי חיפה" (להלן: "**הקניון**"). הנתבעים שוכרים מאת התובעת חנות בשטח של כ-146 מ"ר, הידועה כחנות C055 בקומה ב' בקניון, ובה הם מפעילים חנות לממכר בגדים ונעליים לגברים (להלן: "**החנות**"), וזאת מכוחו של הסכם שכירות וניהול מיום 22.11.2017, אשר הוארך לתקופה נוספת ביום 1.11.2019 (להלן: "**ההסכם**").

ההסכם כולל אפשרות להארכת החוזה לתקופה נוספת (להלן: "**סעיף האופציה**" או "**תקופת האופציה**"), לפי העניין, אשר מקנה לנתבעים זכות להאריך את תקופת החוזה ל-24 חודשים נוספים, וזאת בכפוף לתנאים שונים הנקובים בסעיף 26 לחוזה (נספח 1 לכתב התביעה).

2. לטענת התובעת, בשל הפרות חוזרות ונשנות של הוראות ההסכם, החליטה היא שלא להאריך את תקופת החוזה, ולא לאפשר לנתבעים לממש את תקופת האופציה הנתונה להם לאחר יום 30.10.2021, והיא אף הודיעה להם על כך בסמוך לאחר חתימת התוספת להסכם ביום 1.11.2019 (נספח 3 לכתב התביעה, מכתב מיום 8.1.2020).

3. הנתבעים טוענים, כי התובעת אינה זכאית להימנע ממימוש האופציה, וכי ניסיונה לעשות כן - מהווה חוסר תום לב, הנובע מן העובדה שמצאה שוכר המוכן לשלם דמי שכירות גבוהים יותר בגין המושכר. הנתבעים מוסיפים וטוענים, כי כל ההפרות המיוחסות להם - נעשו בהסכמת התובעת, ועל כן - אין לראות בהן הפרות המזכות את התובעת באי-חידוש ההסכם. בשולי הדברים אציין, כי הנתבעים מחזיקים בחנות משנת 2001, אולם לענייננו רלוונטיים ההסכמים שנכרתו בין התובעת ובין הנתבעים, וביחס לאלה - אין מחלוקת שההסכם הראשון הוא זה משנת 2017.



דין והכרעה

4. הסעיף החוזי הרלוונטי לענייננו הוא סעיף 26.3 להסכם השכירות מיום 22.11.2017 (להלן: "**ההסכם המקורי**"), ובאופן ספציפי סעיף 26.3.1, שנוסחם כדלקמן:

"26.3 המשכירה [התובעת - ע"י] תהיה רשאית להודיע לשוכרת [הנתבעים - ע"י] 30 יום לפחות לפני תום תקופת השכירות או תום תקופת השכירות הנוספת (לפי העניין) כי תקופת השכירות (או תקופת השכירות הנוספת הרלבנטית) לא תוארך, בהתקיים אחד מאלה:

26.3.1 השוכרת לא עמדה בכל תנאי ההסכם כלשונם ו/או הייתה מצידה הפרה כלשהי שהיא בגדר הפרה חוזרת ו/או יסודית ו/או הפרה של סעיף עיקרי מחוזה זה."

5. אין מחלוקת, על כך שהתובעת הודיעה לנתבעים כי תקופת השכירות לא תוארך ביום 16.8.2021 לכל המאוחר (נספח 4 לכתב התביעה), ולשיטתה - עוד זמן רב קודם לכן, ביום 8.1.2020 (נספח 3 לכתב התביעה). על כן, אין מחלוקת על העובדה שהתובעת עומדת בדרישת ההודעה המוקדמת. הנתבעים טוענים, כי התובעת מנועה מלהסתמך על הוראות סעיף 26.3.1 לחוזה, ובהתאם - כי הודעתה על אי-חידוש ההסכם לתקופה נוספת היא שלא כדין.

6. בהקשר זה, יש לציין כי טרם הארכת תקופת השכירות מכוח ההסכם הראשון, בנובמבר 2019, הפרו הנתבעים את הסכם השכירות פעמים רבות, בין היתר - על דרך של אי-תשלום דמי השכירות במועד, פיצול דמי השכירות למספר תשלומים, אי-כיבוד הרשאות לחיוב חשבון ועוד כהנה וכהנה. במקביל להארכת ההסכם לתקופה נוספת, בשנת 2019, הגיעו הצדדים גם להסדר פריסת חוב (נספח 9 לכתב התביעה, להלן: "**הסדר החוב**"), אשר בו הודו הנתבעים בהפרות ההסכם, והתחייבו לשלם את חוב העבר, שנקבע על סך של 86,144 ₪, בפרישת תשלומים של 10 שיקים מחודש מרץ 2020 עד דצמבר 2020.

במסגרת הסדר החוב, התחייבו הנתבעים כך:

"את מלוא התשלומים העתידיים אני מתחייב לשלם באמצעות הו"ק שיינתנו לכם במועד חתימתי על כתב התחייבות זה. הו"ק יחוייבו חודש בחודשו ביום 20 לכל חודש" (סעיף 3 להסדר החוב).

7. הסדר החוב אינו נושא תאריך, אולם ניתן לקבוע את מועדו באופן משוער, שכן הוא מתייחס להארכת הסכם השכירות, כך שהוא נכרת לאחר יום 1.11.2019, והמועד לביצוע התשלום הראשון נקבע לחודש מרץ 2020, כך שהוא ודאי נכרת לפני מועד זה.

עוד נזכיר, כי הסכם השכירות המקורי הוארך ביום 1.11.2019 לתקופה בת 24 חודשים נוספים, עד יום 31.10.2021.

8. מבחינת כרטסת הנהלת החשבונות שצירפה התובעת לתביעתה עולה, כי למעשה, למן מימוש האופציה והארכת הסכם השכירות בשנת 2019, הנתבעים כמעט שלא עמדו בתנאי התשלום החוזיים. הוראות הסכם השכירות המקורי מחייבות תשלום דמי שכירות בתחילתו של כל רבעון, הוראה ששונתה בהסדר החוב; אולם בחינת כרטסת הנהלת החשבונות מלמדת, שכבר ביחס לחודש השכירות הראשון לתקופת השכירות הנוספת, הפרו הנתבעים את הוראות ההסכם: דמי השכירות לחודש נובמבר 2019, אשר לפי עדותו של הנתבע עצמו



אמורים היו להשתלם בתשלום אחד, ביום 20.11.2019 (וראו לענין זה את פרוטוקול הדיון), שולמו בפועל ב-3 מועדים שונים, הראשון - ביום 24.12.2019, השני - ביום 29.12.2019 והשלישי - ביום 30.12.2019.

9. למעשה, עיון בכרססת הנהלת החשבונות מלמדת כי כמעט כל התשלומים בתקופה הנוספת שולמו באיחור, בחלוקה או שני הדברים גם יחד:

א. תשלום דצמבר 2019 (אמור היה להשתלם, לעדותו של הנתבע, עד יום 20.12.2019) שולם בלא פחות משישה תשלומים שונים: 30.12.2019, 10.1.2020, 12.1.2020, 13.1.2020, 21.1.2020, 24.1.2020;

ב. תשלום ינואר 2020 (אמור היה להשתלם ביום 20.1.2020) - נפרש על פני חמישה תשלומים;

ג. תשלום מרץ 2020 שולם במהלך חודש יולי 2020 (וממנו הופחתו ניכויים בגין תקופת סגרי הקורונה);

ד. תשלום יולי 2020 שולם חלקו ב-9.8.2020, חלקו ב-30.8.2020 וחלקו ב-1.9.2020.

תמונה דומה עולה גם מבחינת תשלומי דמי הניהול והתשלום בגין החניה.

10. לאלה יש להוסיף את העובדה, שגם לפני הארכת החוזה ואישור תקופת האופציה השנייה, לא עמדו הנתבעים בחיוביהם. לענין זה, יש לקבל, כמובן, את טענת הנתבעים, שלפיה מימוש האופציה מלמדת על מחילה של התובעת על הפרות העבר (וראו לענין זה תא"ח 17694-12-20 **בלחסן נ' רהיט דורון**, פסקה 15 לפסק הדיון). עובדה זו (שאינה שנויה במחלוקת, ומגובה גם בהצהרתם של הנתבעים בהסדר החוב) נועדה רק להבהיר, שגם העובדה שהנתבעים זכו במימוש תקופת האופציה הראשונה לא גרמה להם להקפיד הקפדה נדרשת על קיום חיוביהם החוזיים.

11. לפנינו אפוא תמונה של שוכר שאינו עומד בחיוביו, ללא קשר, אגב, לתקופת הקורונה. משמעות הדבר היא, שלתובעת הייתה זכות מלאה להביא את החוזה לביטולו גם במהלך התקופה, אולם היא בחרה שלא לנהוג כך, ולאפשר לנתבעים להשלים את ימיו של החוזה הקיים. אין בכך כדי לשלול ממנה את זכותה החוזית המפורשת לבחון את התנהלות השוכר לעת מימוש האופציה, ולקבוע אם היא מוכנה לשוב ולמחול על ההפרות, או שהיא מבקשת לסיים את ההתקשרות שבין הצדדים.

12. בהקשר זה אציין, כי לעומת התובעת, שהציגה את כרססת הנהלת החשבונות, נמנעו הנתבעים מצירוף ראיות כלשהן, שיכלו לשפוך אור על ההתחשבנות שבין הצדדים: הנתבעים לא צירפו כרססת הנהלת חשבונות, תדפיסי העברות בנקאיות או כל מסמך אחר, שיוכל לסתור את מסמכי התובעת בהקשר זה. חלף זאת, הסתפקו הנתבעים בטענות כלליות שלפיהן קיבלו את הסכמת התובעת לכל פיצול של דמי השכירות, או שלא איחרו בביצוע תשלומים בתקופה הנוספת. כך שגם בהיבט הראייתי, ידה של התובעת על העליונה.

13. הנטל להוכחתו של חוסר תום לב במימוש זכות חוזית - צריך להיות גבוה. את הקצאת הסיכונים ביניהם, עורכים הצדדים במעמד כריתת החוזה, ויש מידה לא מבוטלת של חוסר תום לב בניסיון של צד לחוזה שהפר



את הוראותיו לשפר עמדות לאחר ההפרה. הנתבעים לא הבהירו, וממילא לא הוכחו, מדוע סירובה של התובעת להמשיך ולקיים את הסכם השכירות לתקופה נוספת, מול שוכרים שאינם עומדים בדרישות ההסכם, מהווה תום לב, ולא שיקול עסקי סביר ולגיטימי.

14. הפועל היוצא הוא, שאני קובע שהנתבעים הפרו את הסכם השכירות בכך שלא שילמו את דמי השכירות במועדם וכסדרם, ומכאן שלתובעת קמה הזכות לסרב להאריך את החוזה לתקופה נוספת, זכות הקיימת לה מכוח סעיף 26.3.1 להסכם.

15. ביחס ליתר סעיפי המשנה של סעיף 26.3, התובעת לא הביאה ראיות להוכחת טענותיה אלה, שעלו, בעיקרן, בשלב הסיכומים. עוד אציין, שמשעה שקבעתי שהתובעת שלחה הודעה על אי-הארכת הסכם השכירות בחודש אוגוסט 2021, אינני נדרש לשאלה אם המכתב הנושא תאריך של יום 8.1.2020 אכן נמסר לנתבעים אם לא, אם כי אציין, כי טענתם של הנתבעים שלפיה לא קיבלו את המכתב, וכי החתימה המתנוססת בעמוד האישור אינה חתימתם - אינה משכנעת. עם זאת, כאמור, דברים אלה נכתבים למעלה מן הצורך, ואינם משנים את תוצאת ההליך.

16. הפועל היוצא הוא, אפוא, שהסכם השכירות שבין התובעת ובין הנתבעים פקע ביום 30.10.2021, והמשך החזקתם של הנתבעים בחנות לאחר מועד זה - אינה כדין, ומהווה הפרה של הסכם השכירות, על כל המשתמע מכך לרבות הסעדים שלהם זכאית התובעת.

17. ניתן בזה אפוא צו המורה לנתבעים לפנות את החנות כהגדרתה לעיל, ולמסור את החזקה בה לתובעת, כשהיא פנויה מכל חפץ או אדם השייך להם או למי מטעמם, וזאת לא יאוחר מיום 31.1.2022 בשעה 20:30.

18. הנתבעים יישאו בהוצאות התובעת בסך ₪ 2,500 וכן בשכר טרחת עו"ד בסך ₪ 15,000. סכומים אלה יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

19. **הצדדים זומנו כדין לשימוע פסק הדין.**

ניתן היום, י"א שבט תשפ"ב, 13 ינואר 2022, במעמד הנוכחים.