בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ח 17694-12-20 בלחסן ואח' נ' רהיטי דורון עיצובים בע"מ

לפני כבוד סגן הנשיא עמית יריב

התובעים:
1.מאמוס קלימו בלחסן
2.נורית בלחסן
3.אהרון דבוש
4.יוסף בלחסן
5.ג'וליה בלחסן בנסון
6.יוסף דריקס
7.רפאל דריקס
ע"י ב"כ עו"ד משה לוגסי

נגד

הנתבעת:
רהיטי דורון עיצובים בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד אלי פיטרו ועו"ד עומר גילרן

<u>פסק דין</u>

1. שוכר לא עמד בתשלום דמי השכירות, ועל כן מוגשת נגדו תביעה לפינוי מושכר. להגנתו טוען השוכר, כי הוא פטור מתשלום דמי השכירות בשל מגיפת הקורונה וחוסר יכולת להפעיל את עסקו במושכר. פעם נוספת מגיעה סוגיה זו לדיון בבית המשפט, ויש להכריע בה.

רקע עובדתי וטענות הצדדים

2. התובעים הם בעלי זכויות חכירה בשני נכסי מקרקעין ברחוב הלח"י 19 בני ברק, הידועים גם כגוש 6642 חלקה 23 (להלן: "**המושכרים**"). הנתבעת, שהיא חברה לייצור רהיטים ולשיווקם, שוכרת את המושכרים מן התובעים, ועושה בהם שימוש כאולם למכירת רהיטים ומחסן רהיטים ותצוגה (להלן: "**האולם**" ו"**המחסן**", בהתאמה).

הסכם השכירות העדכני בין הצדדים ביחס לאולם נכרת ביום 12.2.2017 (נספח ב'1 לכתב התביעה), וביחס למחסן ב-18.9.20217. דמי השימוש המוסכמים ביחס לאולם הם 36,153 ₪ (כולל מע"מ), וביחס למחסן סך של 22,593 ₪ (כולל מע"מ), ומתוך סך זה 2,106 ₪ - תמורת האפשרות לעשות שימוש במחסן כחלק מן התצוגה. סך התמורה בגין שכירת המושכרים שניהם היא בסך 58,745 ₪, ובעבור שנת השכירות שראשיתה ב-1.4.2020 וסיומה ביום 31.3.2021 הנתבעת מסרה לתובעים 12 המחאות בסכום זה, כאשר מועד פירעונו של השיק הראשון הוא 2.4.2020 ומועד פירעונו של השיק האחרון – 2.3.2021.

זה המקום לציין, כי הסכם השכירות כולל גם תקופת אופציה, המאפשרת לנתבעת להאריך את החוזה לשתי תקופות נוספות: האחת – בת 36 חודשים, שראשיתם מיום 1.4.2020 וסיומם ביום 31.3.2023; האחרת – מיום 1.4.2023 ועד 31.3.2027 (48 חודשים) (סעיף 12 להסכמי השכירות ב'1 ו-ב'2). עילת התביעה נעוצה בהתנהלות הנתבעת בתחילתה של תקופת האופציה הראשונה.

3. אין מחלוקת בין הצדדים, כי הנתבעת ביטלה את המחאת דמי השכירות שנועדה להיפרע ביום 2.4.2020, וכן את המחאת דמי השכירות שנועד להיפרע ביום 2.10.2020. אין גם מחלוקת, כי בגין דמי השכירות לחודש אוקטובר 2020 שילמה הנתבעת, ביום 28.10.2020, סך של 15,795 ₪, כך שיתרת החוב ביחס לדמי השכירות עומדת נכון למועד הגשת התביעה על סך של 101,695 ₪.

4. התובעים שלחו לנתבעת מכתבי התראה, הן בגין ביטול המחאת אפריל, הן בגין ביטול המחאת אוקטובר, ונענו, כי הסיבה לביטול היא מגיפת הקורונה, וכי הנתבעת רואה עצמה פטורה מתשלום דמי השכירות ביחס לשתי התקופות האמורות, מאחר שלשיטתה – לא יכלה לעשות שימוש במושכרים למטרת השכירות.

5. בכתב ההגנה, הגדירה הנתבעת את התביעה כ"תביעה מקוממת משפטית ומוסרית כאחד, המבטאת אטימות, חוסר התחשבות קיצונית וכפיות טובה מצד התובעים כלפי הנתבעת" (סעיף 5 לכתב ההגנה), ומציינת כי בשל הסגר, שחייב את סגירת החנויות, "**הודיעה** הנתבעת לכל המשכירים של החנויות שבניהולה על הפסקת תשלומי שכ"ד לתקופה שהסתכמה ב-1.5 חודשים בלבד מתוך תקופה של סגרים, אשר השביתה את פעילותה במשך כ-3 חודשים כמעט לאורך כל שנת 2020, כאשר היא נושאת בנטל של כ-1.5 חודשים מתוך תקופה זו" (**סעיף 8** לכתב ההגנה, ההדגשה הוספה – ע"י).

הנתבעת טוענת לאי הלימה קיצונית בין ההפרה הזניחה שבמחלוקת ובין מידת הפוגענויות של הסעד המבוקש. הנתבעת מביאה לדוגמה את החלטת בית המשפט המחוזי תל-אביב – יפו במסגרת ע"א (מחוזי – ת"א) 59100-07-20 **ח.י.א שותפויות בע"מ נ' מ.ג. יצחקי נכסים בע"מ**, החלטה שאושרה במסגרת רע"א 8089/20 בבית המשפט העליון.

6. לגוף העניין טענה הנתבעת, כי יש לראות את החיוב לשלם את דמי השכירות כחיוב השלוב בחיוב לקיים פעילות למטרת השכירות בפועל, בהתאם להוראות הדין והסכמי השכירות.

7. במסגרת הדיון שהתקיים לפניי, הצעתי לצדדים הצעות להסדר, אך לאחר שניהלו משא ומתן ביניהם, הודיעו הצדדים כי לא הצליחו להגיע להסכמות, ועל כן הוגשו סיכומים, והגיעה העת להכרעה.

דיון והכרעה

<u>המסגרת הנורמטיבית</u>

8. סוגיית הפרת הסכמי שכירות בטענות קורונה נדונה בהרחבה בפסיקת הערכאות הדיוניות, והצדדים שניהם הפנו אל פסקי הדין העיקריים שניתנו בנושא. עמדתי המשפטית בכל הנוגע לניתוח המצב המשפטי ביחס לסיכול הסכמי שכירות בתקופת קורונה באה לידי ביטוי בשני פסקי דין שניתנו בסמוך לאחר היציאה מן הסגר הראשון: תא"ח 4492-05-20 **מ.ג. יצחקי נכסים בע"מ נ' ח.י.א שותפויות בע"מ** (23.6.2020) (להלן: "**עניין מ.ג. יצחקי**")(ערעור על פסק הדין תלוי ועומד, ע"א 59100-07-20 **ח.י.א שותפויות בע"מ נ' מ.ג. יצחקי נכסים בע"מ**) ותא"ח 27886-05-20 **עופר אגם יזום ובנין בע"מ נ' קווינסטאון יזמות והשקעות בע"מ** (24.6.20) (להלן: "**עניין קווינסטאון**") (הוגש ערעור, ע"א 40186-07-20 **קווינסטאון יזמות והשקעות בע"מ נ' עופר אגם יזום ובנין בע"מ**, אולם המערערת חזרה בה מן הערעור והוא נדחה).

9. אם לתמצת את עמדתי, מבלי לחזור על שכתבתי בהרחבה בעניין מ.ג. יצחקי ובעניין קווינסטאון, ותוך הפניה לאסמכתאות שהובאו שם, משעה שהמניעה לשימוש במושכרים למטרתם אינה נעוצה במושכרים עצמם, אלא בנסיבות כלל-משקיות (בענייננו – מגיפה), אין תחולה לסעיף 15 לחוק השכירות והשאילה, תשל"א – 1971 (להלן: "**חוק השכירות**"), כעולה מפסק דינו של בית המשפט העליון בע"א 4893/14 **וליד חמודה זועבי נ' משרד האוצר** (2016) (להלן: "**עניין זועבי**").

בנוגע להוראות סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970 (להלן: "**חוק התרופות**"), גם אם אניח כי התקיימו התנאים לקבוע סיכול חוזי במשמעות חוק התרופות, עדיין אין בכך כדי לשלול את סעד הביטול מן הנפגע (בענייננו – המשכירים), וזהו, למעשה, הסעד היחיד העומד לנפגע מהפרה בשל סיכול.

בשאלת תום הלב, שאליה אתייחס ביתר פירוט להלן, סברתי כי יש משמעות למשך חיי החוזה בהתייחס לשאלה מהי חובתם של הצדדים זה כלפי זה, וכאמור – עוד ארחיב בנושא להלן.

10. עמדה דומה לעמדתי הביע גם סגן נשיא בית המשפט המחוזי תל-אביב – יפו, כב' השופט חגי ברנר, בהחלטתי בחדל"ת 26076-02-20 **עו"ד ישראל בכר – נאמן של חברת עמודי שלמה אחים ידגרוב סחר בע"מ נ' מערכות נוחות (2007) בע"מ ואח'** (החלטה מיום 8.7.2020) (להלן: "**עניין ידגרוב סחר**"), שבה קבע, בין היתר:

> "אין כל הצדקה שנזקי משבר הקורונה יוטלו בשלמותם על משכירי נכסים רק משום שהם נתפסים כבעלי "כיס עמוק" יותר מאשר השוכרים, וכל מקרה חייב להבחן לגופו ולפי נסיבותיו הפרטניות. כך למשל, ייתכן מצב שבו המשכיר רכש את הנכס באמצעות הלוואה שנטל, אותה הוא נאלץ לפרוע מדי חודש בחודשו. במקרה כזה, מתן פטור גורף לשוכר מתשלום דמי שכירות, תוך התעלמות מהעלויות השוטפות בהן נושא המשכיר בקשר למושכר, או מההתחייבויות שהמשכיר נטל על עצמו כדי לאפשר את המשך קיומו של חוזה השכירות, הוא בלתי צודק בעליל, וסעיף 18(ב) לחוק התרופות נועד כדי למנוע תוצאה בלתי צודקת שכזו." (**פסקה 33 להחלטת כב' סגן הנשיא ברנר**).

לגופו של עניין, בדחותו את טענות השוכרת בעניין **ידגרוב סחר**, עמד בית המשפט שם על העובדה, שלשוכרת היה אינטרס מובהק לשמור על ההחזקה במושכר ובסחורה שהוחזקה בו, בהיותו "סניף הדגל" של אותה חברה, וכן על העובדה כי לאחר תקופה מסוימת, לא הייתה מניעה להמשיך ולהפעיל את עסקה של השוכרת במושכר, אבל הנאמן בהקפאת הליכים בחר שלא לעשות כן, על מנת לחסוך את הוצאות ההפעלה.

11. לעומת פסיקה זו, ניתן למצוא את פסיקת בית משפט השלום בחדרה בתא"ח 11594-06-20 **אוהב ציון בע"מ נ' סקופ יבוא ושיווק נעליים בע"מ** (11.11.2020) (להלן: "**עניין אוהב ציון**", ערעור תלוי ועומד בבית המשפט המחוזי בחיפה, ע"א 1151-12-20 **אוהב ציון בע"מ נ' סקופ יבוא ושיווק נעליים בע"מ**), אשר בו נדחתה תביעה לפינוי המושכר מחמת אי-תשלום דמי שכירות. באותו עניין, קבע בית המשפט כי אין מדובר בהפרה של החוזה, שכן, לשיטתו, חלות הוראות סעיף 15 לחוק השכירות ומעבר לכך:

> "במקרה שלפני אין להתעלם, בנוסף לאמור לעיל, מן העובדה כי מדובר בהסכם שכירות לטווח ארוך, מההשקעות שבוצעו במושכר ובפרק הזמן שבו שכרה הנתבעת את המושכר מהתובעת לפני אפריל 2020 ללא הפרות נטענות. נוסף לכך, אני מביאה בחשבון את העברת ההמחאה לתובעת בעבור חודש אפריל 2020, הגם שהועברה תחת מחאה, והגם שהדבר נעשה לאחר הגשת התביעה. דומה כי ניתן היה לבוא בדין ודברים כפי שהוצע על ידי הוועדה הבין משרדית שדנה בסוגיית הסכמי שכירות ותחולתם בתקופת משבר הקורונה."

(לסקירה של הפסיקה בנושא ראו עמית יריב, "השכרה בימי קורונה: השפעת מגפת COVID-19 על הסכמים להשכרת נכסים מסחריים" **מקרקעין** כ/1 (ינואר 2021), 3.)

12. עיון בפסיקה, לרבות בפסקי הדין בעניין **מ.ג. יצחקי** ובעניין **קווינסטאון** מלמד, כי בתי המשפט ייחסו משקל ניכר להיסטוריה של מערכת היחסים החוזית שבין הצדדים. כעולה מדברי בית משפט השלום בחדרה, שיקול משמעותי היה העובדה שמדובר היה במערכת יחסים מתמשכת ללא הפרות קודמות, וכי ההפרה הסתכמה בדמי שכירות של חודש אחד, וכי אף אלה שולמו בסופו של דבר.

גם בעניין **מ.ג. יצחקי** ציינתי כי:

> "[...] אציין, כי נתון מהותי בעיניי לקביעת אותו זמן סביר הוא פרק הזמן שבו נמשכו היחסים החוזיים עד קרות האירוע המסכל. הטעם לכך הוא, שככל שהיחסים החוזיים ארוכים וממושכים יותר, קל והגיוני יותר לקבוע כי חובתם של הצדדים זה כלפי זה הולכת וגוברת.
>
> [...]
>
> אני סבור שגם בפירוש "הזמן הסביר" לפי סעיף 15 הנ"ל, יש מקום לבחון את היחס שבין משך החוזה ובין משך האירוע המסכל. כך, כאשר מדובר ביחסי שכירות המתנהלים בין הצדדים משך חמש שנים, לא יהיה באירוע מסכל בן חודשיים כדי להצדיק ביטול החוזה, ולעומת זאת, כאשר מדובר ביחסי שכירות "צעירים", בני חודשיים, די יהיה בפרק זמן של חודשיים כדי להוות זמן סביר לביטול ההסכם." (**עניין מ.ג. יצחקי**, פסקאות 14, 16 לפסק הדין).

13. אם נסכם את התמונה הנורמטיבית, נגיע למסקנות הבאות:

א. אין תחולה להוראות סעיף 15 לחוק השכירות;

ב. גם אם יש תחולה להוראות סעיף 18 לחוק התרופות, אזי אין הסעיף שולל את תרופת הביטול, כך שהוא אינו שולל את הזכות לתבוע פינוי של המושכר;

ג. את תום הלב הנדרש בכל פעולה משפטית יש לבחון ביחס לנסיבות הקונקרטיות של החוזה, משך החוזה, כאשר ככל שהחוזה "חי" במשך תקופה ארוכה יותר, וככל שהצדדים ניהלו מערכת יחסים חוזית תקינה יותר, כך תהיה נטייה לייחס משקל מופחת להפרות נקודתיות, ודאי בתקופה של אי-ודאות;

ד. אין לראות במשכיר "כיס עמוק" שיש לחייבו לשאת בנזק שלא הוא גרם, ובבחינת השימוש שיכול היה השוכר לעשות במושכר יש מקום להתחשב גם בשיקולים עסקיים שאינם תפעוליים-מיידיים (כפי שנעשה בעניין ידגרוב סחר).

<u>מן הכלל אל הפרט</u>

14. לאחר שעמדנו על עקרונות היסוד, הגיעה העת "להציב" את הנתונים הקונקרטיים במשוואה העקרונית שהוצגה.

15. בענייננו, התנהלו יחסי השכירות במשך שלוש שנותיו הראשונות של החוזה ללא כל הפרה, והא ראיה – הנתבעת מימשה את תקופת האופציה, ומכאן שעמדה בתנאי סעיף 12 להסכמי השכירות, קרי – לא הפרה את החוזה בתקופה הראשונה. יש לזקוף לזכות הנתבעת את העובדה שההפרה הייתה נקודתית: הנתבעת ביטלה את שיק דמי השכירות לחודש אפריל 2020, תקופה שהתאפיינה בחוסר ודאות מוגבר, כאשר טרם נמסרו הנחיות ברורות – לא ביחס לתחזית היציאה מן הסגרים, לא ביחס לפיצוי שיינתן או לא יינתן לעוסקים, וכן שיק דמי שכירות נוסף – בחודש אוקטובר 2020, אף הוא – בתחילתו של סגר שני, בטרם התבררה התמונה העסקית.

16. לחובת הנתבעת יש לזקוף את העובדה שביטול ההמחאות לא נעשה בתיאום ובהסכמה של התובעים, ולמעשה, כבר בכתב הגנתה הודתה הנתבעת כי ביטול ההמחאות נעשה כצעד חד-צדדי שעליו "הודיעה" הנתבעת לתובעים. כפי שציינתי בעניין **מ.ג. יצחקי**, אני סבור כי במערכת יחסים בין שוכר ובין משכיר, אין מקום להתנהלות חד-צדדית, ואין מקום ל"הודעה" חד-צדדית של צד למשנהו. יש מקום למשא ומתן בתום-לב. גם אם ניתן להקל עם הנתבעת ביחס לביטול המחאת אפריל, ולייחס את ההתנהלות החד-צדדית לתחושת הבהילות בעקבות הפסקת המסחר באופן מיידי, ודאי לא ניתן לראות התנהלות זו כלגיטימית ביחס להמחאת אוקטובר.

עוד יש לציין, כי לכל הפחות ביחס למושכר המשמש כמחסן בעיקרו, למעשה לא נפגעה יכולתה של הנתבעת לעשות בו שימוש למטרתו, כך שאילו פעלה בתום-לב מלא, היה עליה לשלם לכל הפחות את דמי השכירות בגין המחסן (ללא התוספת בגין הסבה חלקית לאולם תצוגה), הן ביחס לחודש אפריל 2020 הן ביחס לחודש אוקטובר 2020. אם נבחן את הנמקותיו של בית המשפט המחוזי בעניין **ידגרוב סחר**, ודאי שצמחה לנתבעת תועלת מהמשך ההחזקה במושכר – גם אם היה סגור – בהיות המושכר ממוקם באזור שהוא מרכז של עסקים לעיצוב הבית, כך שהימצאות דווקא באזור זה משרתת את עניינה ארוך הטווח של הנתבעת.

17. אלה השיקולים לכאן ולכאן, והמסקנה העולה משילובם ביחד היא, כי הנתבעת הפרה את הסכם השכירות, בכך שלא שילמה את דמי השכירות החוזיים המלאים לחודשים אפריל 2020 ואוקטובר 2020. להפרה זו של הסכם השכירות לא מצאתי הצדקה – לא בסעיף 15 לחוק השכירות, אף לא בסעיף 18 לחוק התרופות, באשר הנתבעת המשיכה להחזיק במושכרים שניהם, המשיכה לעשות שימוש כמעט מלא באחד מהם (המחסן), ולהפיק תועלת גם מהמושכר האחר (אולם התצוגה).

עם זאת, ובהתחשב בנסיבות המיוחדות, באתי לכלל מסקנה, שגם אם ההפרה האמורה הייתה נחשבת בימים כתיקונם להפרה יסודית המצדיקה מתן פסק דין של פינוי, אזי בהתחשב בנסיבות המיוחדות של התקופה, יש לראות את ההפרות כהפרות שאינן יסודיות, ואינן מצדיקות פסק דין של פינוי כשהן לעצמן.

18. אין בכך כדי לשלול את זכותם של התובעים לסעדים אחרים, לרבות כאלה הנובעים מהפרות שאינן יסודיות שלא תוקנו בתוך פרק הזמן הקבוע בדיני החוזים (ומבלי להביע עמדה לעניין זה), והדעת נותנת שהצדדים ישכילו להגיע להסכמות שלא יצריכו ניהול הליכים נוספים.

19. בנסיבות העניין, ולאור המסקנה שאליה הגעתי, התביעה לפינוי המושכר נדחית. עם זאת, לאור הפרות החוזה בידי הנתבעת, תישא הנתבעת בהוצאות התובעים בסך 2,500 ₪ וכן בשכר טרחת עו"ד בסך 11,700 ₪.

ניתן היום, ז' סיוון תשפ"א, 18 מאי 2021, בהעדר הצדדים.



עמית יריב, סגן נשיא