בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ח 27886-05-20 עופר אגם יזום ובניין בע"מ נ' קווינסטאון יזמות והשקעות בע"מ

לפני כבוד השופט עמית יריב

התובעת: **עופר אגם יזום ובניין בע"מ**
ע"י ב"כ עו"ד רון טורקלטאוב ועו"ד גלעד חשן

נגד

הנתבעת: **קווינסטאון יזמות והשקעות בע"מ**
ע"י ב"כ עו"ד עודד שטייף

<u>פסק דין</u>

1. לפניי תביעה לפינוי נכס מקרקעין ברחוב מונטיפיורי 27 בתל-אביב, הידוע גם כחלק מגוש 6937, חלקה 20 (להלן: "**המושכר**" או "**הנכס**"). התובעת היא בעל חלק מן הנכס, כמפורט במבוא להסכם השכירות שצורף כנספח ב' לכתב התביעה.

רקע עובדתי וטענות הצדדים

התובעת והנתבעת ניהלו משא ומתן, ובסופו – נכרת הסכם ביום 3.2.2020, נספח ב' לכתב התביעה (להלן: "**הסכם השכירות**"). במסגרת ההסכם, השכירה התובעת לנתבעת את הנכס לשם הפעלתו של מלון. אציין, כי לטענת התובעת, ההסכם שנחתם אינו נוסח ההסכם שהיה מוסכם על התובעת, אולם לטענה זו – אין נפקות ישירה לענייננו, ועל כן – לא אדרש אליה.

2. דמי השכירות לחודש מרץ 2020 שולמו במלואם, אם כי התובעת טענה שדמי השכירות לחודש זה היו מופחתים, על מנת לאפשר לנתבעת להתארגן לתחילת פעילותה. מכל מקום, כבר במחצית מרץ 2020 החלו מחלוקות בין הצדדים, אשר טענו זה כלפי זה לאי-עמידה בהוראות ההסכמים. מחלוקות אלה – וטענות התובעת בגינן – אינן רלוונטיות לענייננו, ולא אדרש להן.

3. אין מחלוקת בין הצדדים, כי השיק שמסרה הנתבעת לתשלום דמי השכירות של חודש אפריל, ואשר נמשך ליום 1.4.2020, חולל באי-פירעון, מחמת שניתנה הוראת ביטול בגינו. אין מחלוקת, כי כך היה גם ביחס לשיק שנמשך ליום 1.5.2020.

4. אין גם מחלוקת בין הצדדים, כי במהלך התקופה שבין חודש אפריל 2020 ועד להגשת התביעה ולניהולה, המשיכה הנתבעת להפעיל את המלון, אם כי פרסמה אותו להשכרה

לטווח בינוני במקום השכרה לטווח קצר (קרי – השכרה לשבועות או למספר מצומצם של חודשים ולא ללילות בודדים, וראו לעניין זה סעיף 21 ו-22 לתצהיר התומך בכתב ההגנה).

5. למעשה, עד להגשת כתב התביעה, וגם נכון למועד הדיון שהתקיים לפניי ביום 24.6.2020, לא חזרה הנתבעת לשלם דמי שכירות.

6. אם נזקק את טענת התביעה, וננפה ממנה את הטענות, שחלקן הועלו רק במעמד הדיון, להפרות שונות, ההפרה היסודית של הסכם השכירות, הפרה אשר מקימה זכות לבטל את ההסכם, הייתה אי-תשלום דמי השכירות בגין חודש אפריל, ואי-תיקון ההפרה לאחר התראה שנשלחה.

7. הנתבעת מצדה מעלה שתי טענות עיקריות:

א. אף שהשיקים שנועדו לתשלום דמי השכירות בוטלו, ועל כן – לא נפרעו, אין חוב בגין דמי שכירות, שכן התובעת חילטה את הבטוחות שנמסרו לה במסגרת הסכם השכירות; מאחר שהתובעת לא טענה בכתב התביעה שההפרה המקימה זכות ביטול היא אי-חידושן של הערבויות, יש לקבוע כי דמי השכירות שולמו, ומשכך – הסכם השכירות לא הופר;

ב. הנתבעת לא הייתה אמורה לשלם את דמי השכירות כלל בגין התקופה שבין 15.3.2020 ובין 26.5.2020, שכן בתקופה זו היא לא יכלה להפעיל את עסקה בהתאם למתכונת המתוכננת בזמן חתימתה הסכם השכירות (להלן: "**תקופת קורונה**"). טענה זו של הנתבעת היא מבססת על הוראות סעיף 15 לחוק השכירות והשאילה, התשל"א - 1971 (להלן: "**חוק השכירות**" ו-"**סעיף 15**"), על הוראות סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1971 להלן: "**חוק התרופות**" ו-"**סעיף 18**") ועל הוראות סעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג – 1973 (להלן: "**סעיף 39**").

8. להשלמת התמונה אציין, כי ביום 7.6.2020 הגישה הנתבעת בקשה לסעד זמני, שעניינו – מתן צו שיאסור על התובעת ועל מנהלה להפריע להחזקת המושכר ולעשות סעד עצמי. במסגרת הדיון מיום 10.6.2020 החלטתי כי הדיון יתקיים בהליך העיקרי חלף דיון בסעד הזמני, והתיק נקבע לשמיעת ראיות ליום 24.6.2020.

דיון והכרעה

9. כאמור, הטענה המהותית שמעלה התובעת היא כי משבוטלו ההמחאות לתשלום דמי השכירות, הפרה הנתבעת את הסכם השכירות הפרה יסודית המקימה לתובעת זכות לביטול החוזה. אדון בטענות ההגנה על פי סדרן.

10. טרם תחילת הדיון אציין, כי התובעת הציגה דוח חקירה שערכה בעניינו של מנהל הנתבעת, המייחס לו התנהלות כזו או אחרת. לא ראיתי לייחס כל משקל או משמעות לדוח זה או לטענות העולות ממנו. המועד לבדוק בציציותיו של הצד האחר לחוזה הוא **לפני** כריתת החוזה, ואין כל טענה שהמידע ה"דרמטי" המוצג בדוח לא יכול היה להתגלות לפני ינואר 2020. יש קושי להלום מצב שבו צד מתקשר בחוזה, ורק לאחר כריתת החוזה, כאשר הוא מבקש למצוא עילה לביטולו של החוזה, הוא עורך בדיקות ובחינות של הצד שכנגד. על כן, בין שהדברים האמורים בדוח החוקר נכונים ובין שאינם נכונים – אין בהם דבר המשפיע על ההליך שלפניי.

11. עוד אציין, לעניין הבקשה לסעד זמני, שאני מוצא טעם לפגם בהתנהלות התובעת ומנהלה. בכל הכבוד הראוי, במדינת חוק אדם אינו רשאי לנקוט סעד עצמי, אלא על פי דין. משהוגשה תביעת פינוי, הנתיב המתאים לבירור טענות הצדדים הוא בבית המשפט, ועל פי הוראות החוק. יש לראות בחומרה את התנהלותו של מנהל התובעת, אשר עשה דין לעצמו, ופעל לפינוי הנתבעת עוד טרם הוגש כתב התביעה, ובוודאי טרם ניתן פסק דין.

אלא שבהתנהלות זו – שהיא פסולה בכל קנה מידה – אין כדי לייתר בירור של טענות התובעת לגופן, שהרי גם אם נהג מנהל התובעת שלא כדין בניסיון לפנות את הנתבעת, עדיין אין בכך כדי להקים לנתבעת זכויות שאין בידה מכוח הדין או מכוח החוזה.

12. על כן יש לבחון את טענות ההגנה שהעלתה הנתבעת, ולבחון אם יש בהן ממש.

<u>הטענה להיעדר עילת פינוי בהיעדר חוב</u>

13. אין מחלוקת בין הצדדים, כי ביום 27.5.2020 חילטה התובעת את הערבות הבנקאית שהפקידה הנתבעת מכוח התחייבויותיה בהסכם השכירות בסך 245,000 ₪. לטענת הנתבעת, בכך סולק חוב דמי השכירות, ועל כן – אין בפי התובעת עילת פינוי נגדה.

14. אין בידי לקבל טענה זו. סעיף 12 (ד) להסכם השכירות קובע כי:

> "מוסכם בין הצדדים, שפיגור של 14 ימים בתקבולים המגיעים למשכיר מכוח הסכם שכירות זה יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, כאשר מבלי לפגוע בזכויות המשכיר בהסכם זה, פיגור של מעל 30 ימים יזכה את המשכיר לחלט את הערבויות והביטחונות שהופקדו בידיו בכפוף למסירת הודעה מוקדמת בת 30 ימים לפחות במהלכם תתוקן ההפרה ורק בדרך של תיקון ההפרה בתוך תקופת 30 הימים תישלל מהמשכיר הזכות לחלט את הערבויות כאמור. [...]"

מנוסח הסעיף ברור אפוא, כי אין בחילוט הערבויות כדי לשלול את עצם ההפרה: הטענה כי חולטו הבטוחות עשויה להשליך על תביעה כספית בין הצדדים – בטענה כי חוב דמי השכירות סולק, אך ודאי אין בו כדי למחוק את ההפרה – המקימה עילת פינוי.

טענה זו נדחית אפוא.

<u>הטענה לפטור מקיום החוזה בשל תקופת קורונה</u>

15. הנתבעת טענה, כי לא קמה לה חובה לשלם את דמי השכירות לחודשים אפריל ומאי 2020 בשל תקופת הקורונה, וכי יש לפטור אותה מחובת התשלום – ובהתאם לקבוע כי לא הפרה את הסכם השכירות – משלושה טעמים:

    א. התקיימה של עילת הסיכול לפי סעיף 15 לחוק השכירות;

    ב. התקיימה של עילת הסיכול לפי סעיף 18 לחוק התרופות;

    ג. מניעות הקמה לתובעת לתבוע פינוי מכוח סעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי).

סעיף 15 לחוק השכירות

16. במסגרת הסיכומים, נראה כי הנתבעת חזרה בה מן הטענה לתחולתו של סעיף 15 לחוק השכירות (וראו לעניין זה עמ' 13 לפרוטוקול, ש' 27-28), ובדין עשתה כן, וזאת משני טעמים עיקריים: ראשית, כפי שנקבע ופורש בפסק דינו של בית המשפט העליון בע"א 4893/14 **וליד חמודה זועבי נ' מדינת ישראל – משרד האוצר** (2016) (להלן: "**עניין זועבי**"), תחולתו של סעיף 15 פרושה רק כאשר המניעה לעשות שימוש במושכר נוגעת למושכר לבדו, ולא למשק כולו (וראו לעניין זה פסקה 43 לפסק דינו של כב' השופט יצחק עמית; לניתוח מפורט יותר של הפטור לפי סעיף 15 ראו תא"ח 4492-05-20 **מ.ג. יצחקי נכסים בע"מ נ' ח.י.א שותפויות בע"מ** (23.6.2020) (להלן: "**עניין יצחקי**", פסקאות 8-11 לפסק הדין).

שנית, תניית הפטור לפי סעיף 15 חלה רק במצב שבו נמנע מן השוכר לעשות שימוש במושכר למטרתו כלל, קרי – למצב של הפסקת הפעילות באופן מוחלט. בעניינו, אין מחלוקת, והנתבעת מודה בכך בפה מלא, הנתבעת הפעילה את המושכר למטרתו – מלון, גם אם לא באופן המדויק שאליו התכוונה (וראו, כאמור, סעיף 22 לתצהיר התומך בכתב התביעה). הנתבעת עשתה שימוש במושכר, הפיקה ממנו הכנה – וזאת בדיוק לתכלית שלשמו הושכר המושכר – קרי, שימוש כמלון.

17. לא נעלמה ממני הטענה, כי התובעת עצמה טענה שהנתבעת לא השתמשה בנכס כמלון אלא כמאגר דירות להשכרה לתקופה בינונית. אין בכך כדי לשנות את מסקנתי, שלפיה די בכך שהנתבעת הפעילה במושכר עסק שמהותו – השכרת חדרי מלון לדיירים, ועל כך אין היא חולקת – כדי להוציא את עניינה מתחולת סעיף 15.

סעיף 18 לחוק התרופות

18. משלא התקיימה עילת פטור לפי סעיף 15 לחוק השכירות, טוענת הנתבעת כי חלות הוראות סעיף 18 לחוק התרופות. לטענת הנתבעת, הפעילות העסקית שקיימה במושכר, שונה במהותה, בהיקפה ובמידת הרווחיות שלה מן הפעילות המקורית (וראו לעניין זה סעיף 22 לתצהיר התומך בכתב ההגנה), עד שיש לקבוע כי נסיבות תקופת קורונה הביאו לכך ש"קיום החוזה באותן נסיבות הוא בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם עליו בין הצדדים", כלשון סעיף 18. אלא שגם בטענה זו אין כדי להועיל לנתבעת.

19. ההלכה הפסוקה צמצמה, במהלך השנים, צמצום ניכר ומשמעותי את האירועים שייחשבו כמקימים טענת סיכול לפי סעיף 18 הנ"ל (לסקירה של דיני הסיכול והפסיקה בעניינם ראו: גבריאלה שלו, **דיני חוזים – החלק הכללי: לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי** (2005), 628, להלן: "**שלו**"), אלא שגם אם אניח, לטובת הנתבעת, כי ניתן לראות במגיפת קורונה גורם מסכל שלא ניתן היה לצפות אותו במועד כריתת החוזה (וזו הנחת מוצא שאינה נקייה מספקות, לאור העובדה שבמועד כריתת החוזה, 2.2.2020 כבר הייתה התפרצות קורונה מחוץ לישראל בבחינת עובדה ידועה ומפורסמת), אין בכך כדי לסייע לנתבעים להתמודד עם תביעה שעניינה פינוי.

20. סעיף 18 לחוק התרופות שולל מן הנפגע מהפרה כתוצאה מסיכול שתי תרופות: הוא אינו רשאי לתבוע אכיפה של החוזה, ואינו רשאי לתבוע פיצויים בגין הפרת החוזה. סעיף 18 אינו שולל מן הנפגע מהפרה את סעד **הביטול.** סעד זה נותר הסעד היחיד ב"ארגז הכלים"

של הנפגע מהפרת חוזה מחמת סיכול (לעניין זה ראו **שלו,** 645 ; ע"א 6328/97 **רגב נ' משרד הביטחון** פ"ד נד (5) 506)

21. יש לציין, כי בשונה מהסיכול בדיני השכירות (סעיף 15 לחוק השכירות), כאשר מדובר בסיכול על פי דיני החוזים הכלליים, זכות הביטול היא מיידית, ואינה טעונה המתנה עד חלוף "זמן סביר". רוצה לומר: במקרה של הפרת החוזה מחמת סיכול – התרופה היחידה שנותרה בסל הכלים של הנפגע מן ההפרה (ובענייננו – התובעת) היא תרופת ביטול החוזה – וזהו הסעד היחיד שנתבע בענייננו, והסעד היחיד שניתן לתבוע בתביעה מכוח פרק ט"ז 4 לתקנות סדר הדין האזרחי.

22. מכאן שגם אילו הנחתי את הנחות המוצא הנוחות ביותר לנתבעים – וגם אם קבעתי כי מתקיימים תנאי סעיף 18 לחוק התרופות, גם אז לא היה בכך כדי לשלול מאת התובעת את הסעד של פינוי המושכר, שהוא במהותו סעד של ביטול ההסכם. על כן שגם בחינת המצב באספקלריה של הוראות סעיף 18 לחוק התרופות אין בה כדי להצדיק את דחיית התביעה, ומתן רשות לנתבעים להמשיך ולהחזיק במושכר.

23. בהקשר זה אציין, כי לאור המסקנה שאליה הגעתי, שלפיה אין בסעיף 18 כדי להצדיק את שלילתו של סעד הפינוי, אינני קובע ממצאי עובדה או מסקנות משפטיות בשאלה אם קורונה היא "אירוע מסכל" או אם ההבדל בין התכנון העסקי של הנתבעת ובין הביצוע בפועל מהווה שוני "יסודי". עניין זה יתברר, ככל שיתעורר הצורך בכך, בהליך נפרד בין הצדדים.

טענת תום הלב

24. אם נתמצת את טענת הנתבעת בהיבט תום-הלב, הרי היא זו: תקופת הקורונה אינה תקופה רגילה; היא מזמנת אתגרים עסקיים חדשים לצדדים, וחובת תום הלב המעוגנת בסעיף 39 מחייבת את הצדדים לבוא בדברים על מנת להתאים את החוזים ביניהם למצב העסקי, הכלכלי והחברתי החדש שנוצר (ראו והשוו גם מול "השלכות משפטיות (חוזיות) של מגיפת ה-COVID-19 (סיכול, התאמת חוזה לנסיבות משתנות, תום לב, פרשנות וכוח עליון)", חוות דעת שהגישה לשכת עורכי הדין לשר המשפטים ביום 6.4.2020).

25. לפי גישתה של הנתבעת, על התובעת חלה חובה לנהל משא ומתן עם הנתבעת בדבר תיקון החוזה והתאמתו לתנאים המשתנים, ובעצם העמידה הדווקנית על קיום החוזה – יש משום חוסר תום לב המצדיק את דחיית התביעה לפינוי.

26. לחיזוק עמדתה, הפנתה הנתבעת לשורה של החלטות שניתנו, חלקן בעיצומו של מצב החירום המיוחד, בבקשות לסעדים זמניים, ואשר הדגישו כולן את החשיבות שיש ליתן לתנאים המיוחדים של תקופת קורונה. בין היתר הפנתה הנתבעת להחלטות שניתנו בת"א 10815-04-20 **טוראי קליבר בע"מ נ' די. ג'יי. אסושיאטס אינק.** (החלטה מיום 19.4.2020); ת"א 25129-04-20 **ריקושט 3000 בע"מ נ' שיש האלונים בע"מ** (החלטה מיום 23.4.2020); ת"א 8831-04-20 **בוטיק יעקב בע"מ נ' אנקום גרופ בע"מ** (החלטה מיום 7.5.2020); ה"פ 40082-03-20 **איסתא ישראל בע"מ נ' IATA** (החלטה מיום 31.3.2020).

אלא שרשימה ארוכה זו של החלטות שיפוטיות – אין בה כדי לסייע לנתבעת. החלטות אלה עניינן בבקשות לסעדים זמניים. כידוע, מערך השיקולים המכתיב את ההחלטה בבקשה לסעד זמני שונה תכלית השינוי מזה המשפיע על מתן פסק דין בהליך עיקרי, ועניינו – סיכויי ההליך ומאזן הנוחות. ברוב ההחלטות שציטטה הנתבעת בסיכומיה, שימשה תקופת קורונה כאינדיקציה שיש בה כדי להשפיע על מאזן הנוחות. בעניינו, יש לשקול את השפעתה של תקופת קורונה בהליך העיקרי – וכאן, כאמור, נדרש בית המשפט לבחינת הנסיבות באופן רחב הרבה יותר.

27. אני שותף לעמדת הנתבעת, כי ראוי היה שהצדדים יבואו בדברים בדבר התאמת תנאי החוזה לנסיבות המשתנות. אני סבור שכך ראוי תמיד, וכך ראוי, כמובן, בעת משבר ומצוקה – בין במשק כולו ובין של מי מהצדדים לעסקה. אלא שאני מתקשה לקבל את טענתה של הנתבעת, שלפיה היה על התובעת לבוא עמה בדברים בנוגע להפחתת דמי השכירות, וזאת משני טעמים עיקריים:

   א. התנהלותה של הנתבעת עצמה;

   ב. משך הזמן הקצר שבו התקיים החוזה עד לשינוי הנסיבות.

28. אשר להתנהלותה של הנתבעת עצמה – יש לזכור, כי הנתבעת הפרה את החוזה הפרה חד-צדדית, ללא התראה מוקדמת (וראו לעניין זה: התכתובת בין באי-כוח הצדדים מיום 6.4.2020 ו-7.4.2020, נספח 8 לכתב ההגנה). נקיטת צעד חד-צדדי כזה, אשר רק שישה ימים אחרי ביצועו טורחת הנתבעת להודיע כי היא רואה עצמה "מופטרת" מתשלום דמי השכירות, וראו לעניין זה מכתבו של ב"כ הנתבעת מיום 7.4.2020, סעיף 12.1), מהווה – כשהוא לעצמו – התנהגות שאינה בתום-לב ובדרך מקובלת בקיום הסכם.

התנהלות זו – של ביטול חד-צדדי של שיק, מבלי לטרוח אפילו להודיע מראש לצד שכנגד על הכוונה לבטלו, משקפת בריונות עסקית, שבינה ובין תום-לב – רב המרחק עד מאוד.

ודוק: השיק שנמשך ליום 1.4.2020 לא חזר בהיעדר כיסוי מספיק, אלא בשל הוראת ביטול שניתנה. רוצה לומר: הנתבעת **תכננה מראש שלא לשלם את דמי השכירות לחודש אפריל 2020**, כלומר – תכננה מראש לפעול בניגוד להוראותיו הברורות של הסכם השכירות. אילו ביקשה הנתבעת לנהל משא ומתן על עדכון תנאי החוזה בהתאם לנסיבות המשתנות – אני סבור שהיה עליה לפנות אל התובעת מראש, לפני מועד התשלום, ולנסות להגיע להסדרים שיהיה בהם כדי להקל עליה.

הנתבעת לא נהגה כך, אלא בחרה – בחוסר תום-לב – לבטל את השיק, ואת אלה שאחריו. רק חודש ו-10 ימים לאחר ביטולו של השיק, פנתה הנתבעת אל התובעת בהצעה לבוא בדברים בנוגע לסכום דמי השכירות שישולם (ראו נספח 18 לכתב ההגנה) – ועל כן יש קושי להידרש לטענתה שלפיה סירובה של התובעת להידבר עמה – לאחר הפרה בוטה, חד-צדדית ומתוכננת של ההסכם – מהווה חוסר תום-לב.

29. הטענה השנייה שבעטיה אני מתקשה לקבל את טענת הנתבעת נוגעת למשך חיי החוזה עד פרוץ תקופת הקורונה. כפי שציינתי בפסק הדין בעניין **יצחקי**, אני סבור כי מידת ההתחשבות שיש לדרוש מצדדים לחוזה מתמשך, דוגמת הסכם שכירות, עולה לאורך חיי החוזה. כלומר – אם יחסי השוכר והמשכיר מתקיימים במשך שנתיים, יש מקום לדרוש מהמשכיר להתחשב בקשייו של השוכר יותר מאשר כאשר יחסי השוכר והמשכיר מתקיימים במשך חודש וחצי, כבענייננו. מכאן שלהשקפתי, היקפה המעשי של חובת תום הלב הולכת וגדלה במהלך חיי החוזה. לא ניתן לדרוש ממשכיר לוותר לשוכר על תנאים יסודיים בחוזה שאך זה החל, גם אם מדובר במשבר משקי, והתוצאה הסבירה יותר – כאשר מדובר במשבר שהיה בלתי צפוי ופגע ביכולתו של השוכר לעמוד בחיוביו – היא ביטולו של החוזה (לאחר זמן קצר) והשבה הדדית. גם מטעם זה, אין לקבל את טענת הנתבעת להתנהלות בחוסר תום-לב של התובעת.

סוגיות נוספות שהעלתה הנתבעת

30. הנתבעת התייחסה בסיכומיה להצעת חוק דיני ממונות, ולהצעה שהועלתה במסגרתה לקבוע אפשרות ל"השעיית חיובים", כתחליף לסיכול. אפשר כי "השעיית חיובים" כאמור היא בבחינת דין רצוי (וקטונתי מלהביע עמדה בעניין זה), אין ספק כי אין זה הדין המצוי. ברי כי לא ניתן ללמוד על דרך הפרשנות הנכונה של הדין המצוי מהצעת חוק שטרם אושרה, ולמעשה – נמצאת בהליכי חקיקה ודיון מזה שנים רבות.

הנתבעת אף התייחסה בסיכומיה לחקיקה שהתקבלה במדינות זרות (בריטניה וארצות הברית) שעניינה שלילת סעד הפינוי ממשכירים בגין אי-תשלום דמי השכירות בתקופת

קורונה. גם הפניה זו – אף שלא נעשתה בדרך הראייתית הנכונה (שהרי חקיקה זרה היא בבחינת עובדה, ולראיה היא צריכה, על דרך של הגשת חוות דעת מומחה לדין הזר) – מזיקה לנתבעת יותר מכפי שהיא מועילה לה: אין ספק, שאילו רצה המחוקק לפטור את השוכרים – כולם או מקצתם – מתשלום דמי שכירות בגין תקופת קורונה, היה עושה כן בחקיקה מפורשת. הדבר לא נעשה – לא בחקיקה ראשית ולא בחקיקת משנה, ועל כן נדרש בית המשפט להחיל את הדין הקיים – ולא דין רצוי עתידי כלשהו – על מצב העובדות שלפניו.

31. בהקשר זה אציין, כי אף שבתביעות פינוי, יוצא הלב אל השוכרים – אלה המבקשים לקיים עסק, אך מתקשים לשלם את דמי השכירות, אלה המתגוררים בדירה, אך פוטרו, הוצאו לחל"ת או ספגו פגיעה אחרת בהכנסותיהם – לא ניתן להתעלם מכך שבצדה האחר של המשוואה, בצדם של המשכירים, אין מדובר בבעלי ממון מרושעים, המבקשים להתעמר בשוכרים. גם למשכירים יש זכויות בדין, וגם המשכירים זקוקים להכנסות דמי השכירות לשם קיומם – בין קיומם האישי ובין קיומם העסקי.

לא מצאתי כל סיבה להעדיף את האינטרס העסקי של הנתבעת כאן על האינטרס העסקי של התובעת.

32. בהקשר זה אציין, כי הנתבעת העלתה טענה שניתן להגדירה כטענת "*Così fan tutte*" ("כך עושות כולן"). טענתה הנתבעת גורסת, כי אם השוכרים הגדולים במשק, דוגמת קבוצות האופנה הגדולות, לא נדרשו לשלם דמי שכירות, וכי משכירים רבים הגיעו להסכמות עם שוכריהם (ראו לעניין זה סעיפים 26-27 לתצהיר התומך בכתב ההגנה).

גם טענה זו, שובת לב ככל שתהיה, אינה יכולה לסייע לנתבעת. כאשר מדובר בשוק הפרטי – זכאי כל משכיר לפעול בהתאם להבנתו-הוא את האינטרסים שלו. ברי, כי הודעה חד-צדדית של שוכר כי אין בדעתו לשלם את דמי השכירות מהווה הפרה של הסכם השכירות. ברי גם, כי לא בכל מקרה של הפרה, ואפילו הפרה יסודית, חלה חובה על המשכיר לפעול לביטול החוזה. אני סבור בהחלט כי יש מקום להידברות בין שוכרים ובין משכירים; אני סבור בהחלט כי משכירים שהשכילו לסייע לשוכריהם לעבור את התקופה הקשה – פעלו בצורה ראויה ונבונה. מכאן ועד קביעה שלפיה חלה חובה על משכיר למחול על דמי השכירות, או להפחית אותם – רחוקה הדרך.

סוף דבר

33. מכל הטעמים שלעיל, הגעתי למסקנה שיש לקבל את תביעת הפינוי, ולהורות על פינוי המושכר, כהגדרתו לעיל.

<u>הנתבעת תפנה את המושכר, ותשיב את החזקה בו, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך לה או למי מטעמה לידי התובעת לא יאוחר מיום 30.7.2020</u>.

מובהר, כי כל טענותיהם של הצדדים במישור הכספי – שמורות להם על פי כל דין.

34. לאור התנהלות התובעת, וניסיונותיה לעשיית דין עצמי, שלא כדין – אינני עושה צו להוצאות, וכל צד יישא בהוצאותיו.

ניתן היום, ב' תמוז תש"פ, 24 יוני 2020, בהעדר הצדדים.



עמית יריב, שופט