



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ח 20-05-4492 מ.ג. יצחקי נכסים בע"מ נ' ח.י.א שותפויות בע"מ ואח'

לפני כבוד השופט עמית יריב

התובעת: מ.ג. יצחקי נכסים בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד רוני יקותיאל

נגד

הנתבעים: 1. ח.י.א שותפויות בע"מ  
2. חגי כהן  
3. טל אלרון  
4. יוסי סדן  
5. עידן סנקר  
ע"י ב"כ עו"ד צפרייר אשכנזי

### פסק דין

1. לפני תביעה לפינוי מושכר שהוגשה בסדר הדין המיוחד הקבוע בפרק ט"ז 4 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד – 1984, ואשר בה עותרת התובעת, היא בעלת נכס מסחרי ברחוב המלאכה 47 חולון, הידוע גם כגוש 6785 חלקה 8 (להלן: "המקרקעין" או "הנכס").
2. על עובדות היסוד – אין מחלוקת בין הצדדים, ואלה הן:

א. ביום 26.1.2020 נכרת בין התובעת ובין הנתבעים הסכם לשכירות הנכס (נספח ג') לכתב התביעה, להלן: "הסכם השכירות";

ב. בהסכם השכירות נקבע כי דמי השכירות יהיו 65,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין לחודש (76,050 ₪ כולל מע"מ), וכן על השוכרים מוטלת החובה לשלם תשלומים נלווים דוגמת ארנונה, חשמל, מים, ועד בית וכו';

ג. בהסכם השכירות נקבע, כי הנכס מושכר לשימוש כאולם אירועים, ולמטרה זו בלבד;

ד. ביום 30.3.2020 הודיעו הנתבעים לתובעת, באמצעות בא-כוחם, כי בשל משבר קורונה, אולם האירועים שפעל בנכס נסגר, ולא ניתן להפעילו מכוח תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש – הגבלת פעילות), תש"ף – 2020, ועל כן, אין בכוונתה להעביר תשלום בגין חודש אפריל.

ה. אין מחלוקת, כי המשיבים לא שילמו את דמי השכירות לחודשים אפריל, מאי ויוני, וזאת אף שכבר בראשית יוני החלו להתקיים אירועים בנכס.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ח 20-05-4492 מ.ג. יצחקי נכסים בע"מ נ' ח.י.א שותפויות בע"מ ואח'

3. לטענת התובעת, הימנעות הנתבעים מתשלום דמי השכירות מהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות, באופן המקים לתובעת זכות לסעד של פינוי.
4. הנתבעים לעומת זאת טוענים, כי משבר קורונה, וצווי החירום שהוצאו בעטיו מהווים גורם מסכל, אשר מביא להחלת הוראות סעיף 15 לחוק השכירות והשאילה, התשל"א – 1971 (להלן: "חוק השכירות"), ולחלופין – הוראות סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1971 (להלן: "חוק התרופות"). לשיטתם של הנתבעים, מתקיימים בענייננו היסודות שהוכרו בחוק ובפסיקה המהווים סיכול, ועל כן – אין לראות באי-התשלום הפרה של ההסכם המזכה בסעד של פינוי. עוד טוענים הנתבעים, כי עמידתה של התובעת על תשלום דמי השכירות בתקופה שבין 12.3.2020 (תחילת תוקפן של תקנות שעת חירום) ובין 15.6.2020 (המועד שבו ניתן היה להחזיר את אולמות האירועים לפעילות סדירה פחות או יותר) (להלן: "תקופת קורונה") מהווה חוסר תום לב.
5. הנתבעים טענו גם כי התביעה הוגשה תוך עקיפת הליכי חדלות פירעון של השוכר הקודם בנכס, שבמסגרתו הוצא צו איסור דיספוזיציה על נכסי השוכר הקודם, אולם טענה זו נדחתה כבר בהחלטתי מיום 8.6.2020, במסגרת בקשה לסילוק על הסף, ואינני רואה טעם או צורך לחזור על הדברים. למען שלמות התמונה אציין, כי צו איסור הדיספוזיציה היה על נכסיה של השוכרת הקודמת – ואין ספק כי המקרקעין אינם נמנים על נכסים אלה, ועל כן – לא חל הצו עליה, ובנוסף – איסור הדיספוזיציה במיטלטלין המצויים פיזית בנכס אינו אוסר את הוצאתם מן הנכס.
6. נותרנו אפוא עם השאלה המהותית, והיא – סיכול הסכם השכירות בתקופת קורונה.
7. כאמור, הנתבעים מעלים שלוש טענות משפטיות, שיש בהן, לשיטתם, כדי לשלול את זכותה של התובעת לקבל סעד של פינוי:
  - א. תחולתו של סעיף 15 לחוק השכירות, לאור מניעת השימוש בנכס מכוח צווי החירום בתקופת קורונה (סיכול בדיני השכירות);
  - ב. תחולתו של סעיף 18 לחוק התרופות;
  - ג. טענה לחוסר תום-לב בעצם הגשת התביעה.להלן אדון בטענות לפי הסדר.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ח 20-05-4492 מ.ג. יצחקי נכסים בע"מ נ' ח.י.א שותפויות בע"מ ואח'

סעיף 15 לחוק השכירות

האם יש תחולה לסעיף 15 בנסיבות העניין?

8. בסעיף 15 לחוק השכירות נקבע כדלקמן:

"(א) היה הנכס המושכר מקרקעין ונמנע מן השוכר להשתמש בו למטרת השכירות מחמת נסיבות הקשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו והשוכר לא ביטל את החוזה בשל כך, פטור הוא מתשלום דמי השכירות בעד הזמן שהשימוש נמנע כאמור; המשכיר רשאי, כעבור זמן סביר בנסיבות העניין, לבטל את החוזה, זולת אם הודיע לו השוכר לפני כן שהוא מוותר על הפטור מתשלום דמי השכירות.

(ב) הפטור האמור יחול רק אם בעת כריתת החוזה לא ידע השוכר על הנסיבות האמורות בסעיף קטן (א) ולא היה עליו לדעת עליהן, או לא ראה אותן ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען."

9. הפסיקה פירשה את הוראותיו של סעיף 15 הנ"ל כמקנות לשוכר זכות להימנע מתשלום לא רק אם לא הייתה אפשרות לעשות שימוש במושכר כלל, אלא אם לא הייתה אפשרות לעשות שימוש במושכר **למטרת השכירות**, וכפי שציין בית המשפט העליון ע"א 4893/14 **וליד חמודה זועבי נ' מדינת ישראל – משרד האוצר** (2016) (להלן: **"עניין זועבי"**)

"המשכיר הוא האחראי לכך שהשוכר יוכל להשתמש במושכר, וחלה עליו חובה מוגברת לצפות אירועים העלולים לסכל את חוזה השכירות וליידע את השוכר אודותיהם. במצב הדברים הרגיל, ערב החתימה על חוזה השכירות, לשוכר יש פחות מידע בהשוואה למידע שברשות המשכיר, ולכן יכולתו לצפות את האירוע המסכל פחותה. במובן זה, המשכיר הינו "נושא הסיכון העדיף" (Superior Risk Bearer) כך שגם בבחינת ניתוח כלכלי של חלוקת האחריות במסגרת חוזה השכירות, ראוי להטיל על המשכיר את הסיכון למקרה של סיכול מטרת החוזה" (עניין **זועבי**, פסקה 35 לפסק דינו של כב' השופט יצחק עמית)

אלא שבפסקה 43 לפסק דינו של כב' השופט עמית בעניין **זועבי** מבהיר כב' השופט עמית כי:

"[...] סעיף 15 לחוק השכירות נסב על נסיבות הקשורות במושכר, להבדיל מנסיבות הקשורות במצב הכללי, כמו בצורת, מגפה, שביתת מסחר כללית, מצב מלחמה... (סוכובולסקי, עמ' 442). לכן, כאשר המצב הביטחוני בארץ או בעיר מסוימת גורם לירידה רבתי במספר



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ח 20-05-4492 מ.ג. יצחקי נכסים בע"מ נ' ח.י.א שותפויות בע"מ ואח'

הלקוחות, או גורם לחשש של העובדים או של הלקוחות להגיע למושכר, יחולו דיני הסיכול הרגילים.

רוצה לומר: על פי ההלכה הפסוקה, הוראות הסיכול שבסעיף 15 לחוק השכירות והשאיילה רלוונטיות רק כאשר המניעה לעשות שימוש נובעת מהמושכר עצמו, וזאת, כעולה מפסקה 35 שצוטטה לעיל, בשל המידע העודף שיש למשכיר על פני שוכר. לעומת זאת, כאשר הגורם המסכל אינו ייחודי למושכר עצמו – כלומר, כאשר מדובר במצב רחב – אזי אין למשכיר יתרון ביכולת לצפות את הסיכון ולהיערך אליו, ואין תחולה להסדר המיוחד שבסעיף 15, ואנו חוזרים אל דיני הסיכול הרגילים – קרי להסדר הקבוע בסעיף 18 לחוק התרופות.

10. פרשנות זו של סעיף 15 נותנת מענה גם לעובדה, שאין מחלוקת שלא ניתן היה להפעיל את העסק במושכר כלל – וזאת מכוח צווי החירום. ההלכה הפסוקה מבחינה בין מניעה קונקרטית ביחס לנכס מסוים – למשל: אולם אירועים ספציפי שהוצא נגדו צו הריסה, ובין מניעה כללית ביחס לקבוצה רחבה של נכסים – למשל אולמות אירועים באופן כללי. בעוד המקרה הראשון חוסה תחת סעיף 15, ומצדיק הפסקת תשלום דמי השכירות, המקרה השני אינו חוסה תחת סעיף 15, ואינו מקים את הפטור האמור.

11. מכאן שאני קובע, שבענייננו, כאשר אין ספק שמניעת השימוש נובעת ממגפה (שהיא אחת הדוגמאות המובאות בעניין **זועבי**), וכאשר מניעת השימוש אינה ייחודית לנכס הקונקרטי, אין תחולה להוראות סעיף 15 לחוק השכירות, ודין טענת הנתבעים בעניין זה – להידחות.

האם היה בסעיף 15 לחוק השכירות כדי לסייע לנתבעים?

12. להשלמת התמונה, ובמידה רבה – למעלה מן הצורך, אציין כי להשקפתי, בנסיבותיו של תיק זה, גם אילו סברתי כי יש תחולה לסעיף 15 לחוק השכירות בענייננו, עדיין לא היה בכך כדי לשלול את זכותה של התובעת לתבוע פינוי מהמושכר. הטעם לכך נעוץ בסיפה לסעיף 15 (א), הקובע כי:

“המשכיר רשאי, כעבור זמן סביר בנסיבות הענין, לבטל את החוזה, זולת אם הודיע לו השוכר לפני כן שהוא מוותר על הפטור מתשלום דמי השכירות.”

13. כלומר – סעיף 15 מאזן בין זכותו של השוכר להימנע מתשלום דמי שכירות ובין זכותו של המשכיר שלא להמשיך ולהיות קשור בהסכם שכירות חינם, והשאלה המתעוררת בעניין זה היא מהו אותו “זמן סביר” שאחריו זכאי המשכיר לבטל את החוזה.

14. כאמור, בענייננו הדיון הוא בבחינת למעלה מן הצורך, אולם אציין, כי נתון מהותי בענייני לקביעת אותו זמן סביר הוא פרק הזמן שבו נמשכו היחסים החוזיים עד קרות האירוע



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ח 20-05-4492 מ.ג. יצחקי נכסים בע"מ נ' ח.י.א שותפויות בע"מ ואח'

המסכל. הטעם לכך הוא, שככל שהיחסים החוזיים ארוכים וממושכים יותר, קל והגיוני יותר לקבוע כי חובתם של הצדדים זה כלפי זה הולכת וגוברת. לעניין זה ניתן ללמוד, על דרך ההיקש, ממערכות יחסים חוזיות מתמשכות אחרות במשפט, ובהקשר זה – הסכמי שכירות שאינם נקובים בזמן (ראו לעניין זה: ע"א (מחוזי-חיפה) 56057-05-15 קרן הדר בע"מ נ' איטח (2015)), הסכמי סוכנות (וראו לעניין זה ע"א 442/85 משה זהר ושות' נ' מעבדות טרבנול בע"מ, פ"ד מד (3) 661, 707 (1990), והסכמי עבודה, כפי שיפורט להלן.

15. נתחיל בהסכמי עבודה, מאחר שסוגיה זו עוגנה מפורשות בחקיקה ראשית. סעיף 3 לחוק הודעה מוקדמת לפיטורים ולהתפטרות, תשס"א – 2001 קובע כי:

"עובד במשכורת זכאי להודעה מוקדמת לפיטורים, כמפורט להלן:

(1) במהלך ששת חודשי עבודתו הראשונים - של יום אחד בשל כל חודש עבודה;

(2) במהלך התקופה החל בחודש השביעי לעבודתו עד תום שנת עבודתו הראשונה - של 6 ימים, בתוספת של יומיים וחצי בשל כל חודש עבודה בתקופה האמורה;

(3) לאחר שנת עבודתו הראשונה - של חודש ימים."

הוראה דומה קבועה בחוק זה גם ביחס לעובד בשכר (סעיף 4). מכאן שהמחוקק ראה יחס ישיר בין פרק הזמן הראוי להודעה על הפסקת התקשרות חוזית (במקרה דנן – חוזה העסקה) ובין פרק הזמן שבו התקיימו היחסים החוזיים.

16. 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.

17. בענייננו, נכרת הסכם השכירות בחודש ינואר 2020, ואילו תקופת קורונה החלה כחודשיים לאחר מכן. על כן, כאשר משך ההפרה שווה (או אף עולה) על משך התקופה שבה התקיימו היחסים החוזיים כתיקונם – אני סבור כי חודשיים הם זמן סביר להודעת ביטול, ועל כן – גם אילו סברתי שמתקיימים תנאי סעיף 15 – לא היה בכך כדי להצדיק, לטעמי, את מניעת סעד הפינני מאת התובעת.

סעיף 18 לחוק התרופות

18. שאלת הסיכול בדיני החוזים מעוגנת בסעיף 18 לחוק התרופות, הקובע כדלקמן:



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ח 20-05-4492 מ.ג. יצחקי נכסים בע"מ נ' ח.י.א שותפויות בע"מ ואח'

"היתה הפרת החוזה תוצאה מנסיבות שהמפר, בעת כריתת החוזה, לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהן או שלא ראה ושלא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען, וקיום החוזה באותן נסיבות הוא בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם עליו בין הצדדים, לא תהיה ההפרה עילה לאכיפת החוזה שהופר או לפיצויים."

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: גבראלה שלו, **דיני חוזים – החלק הכללי: לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי** (2005), 628, להלן: "שלו"), וכלשונה של שלו:

"על אף שבמציאות הבטחונית והחברתית במדינת ישראל ניתן היה להצביע על נסיבות מסכלות במגזר הכלכלי-עסקי, כמו האינתיפדה או הסגר בשטחים, לא איפשרו בתי המשפט לטועני הסיכול להתגבר על תנאי העדר הצפיה. מאורעות משבשים 'קלטיים' נחשבו במשפטנו בגדר הצפוי"

אלא שגם אם אניח, לטובת הנתבעים, כי ניתן לראות במגיפת קורונה גורם מסכל שלא ניתן היה לצפות אותו במועד כריתת החוזה (אף שנזכיר: החוזה נכרת ב-26.1.2020, מועד שבו התפרצות נגיף קורונה כבר הייתה עובדה ידועה, אם כי עדיין לא בישראל), גם אז אין בכך כדי לסייע לנתבעים, ואבאר.

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. ואכן, הפסיקה והספרות רואות את סעד הביטול כתרופה היחידה הנתונה למי שנפגע מהפרת חוזה מחמת סיכול. עמדה על כך שלו, וכתבה:

"במשפטנו קבועות כיום תוצאות הסיכול בסעיף 18 לחוק התרופות, אשר על-פיו אין החוזה פוקע מחמת סיכול אלא לחייב ששטם עומדת טענת הגנה ומעין-חסינות בפני תביעות אכיפה ופיצויים. כאשר מתקיימים בד בבד כל תנאיו המצטברים של סעיף 18 (א) – דבר שהוא נדיר ביותר – פטור החייב מיקום החוזה. לא ניתן לאכוף במישרין את החוזה המסוכל ולא ניתן גם לאכוף אותו בעקיפים, על-ידי תרופת הפיצויים. בידי הצד השני, הנפגע, נותרת רק תרופת הביטול, ואם אין הוא עושה בה שימוש אקטיבי החוזה ממשיך להתקיים ולחייב את שני הצדדים. הסיכול כשלעצמו אינו מביא לבטלות החוזה, אלא רק מעניק לנפגע ברירה: ברצותו יבטל את החוזה, וברצותו לא יבטל אותו."



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ח 20-05-4492 מ.ג. יצחקי נכסים בע"מ נ' ח.י.א שותפויות בע"מ ואח'

(שלו, 645)

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.

סוגיית תום-הלב

23. שיקולים של תום-לב בקיום חוזה מוטמעם כבר בתוך דיני הסיכול (וראו לעניין זה עניין **זועבי**, פסקה 40 לפסק דינו של כב' השופט עמית, **שלו**, 623). על כן, מקום שבו יש לקבוע כי אין תחולה לדיני הסיכול (הסיכול החוזי הרגיל או הסיכול בדיני שכירות), יש קושי להידרש לטענה של חוסר תום-לב בקיום החוזה כשהיא נטענת כטענת הגנה עצמאית.

24. בענייננו, לא הצליחו הנתבעים להבהיר במה בא לידי ביטוי חוסר תום הלב של התובעת: אין חולק, כי הנתבעים הודיעו, באופן חד-צדדי, על אי-תשלום דמי השכירות, אף שלא הייתה להם זכות לכך – לא זכות חוזית, ואף לא זכות שבדין; לא נטען, כי הנתבעים 2-5, שהם בעלי מניות בנתבעת 1, לא היו מסוגלים לשלם את דמי השכירות, אלא שלאור אי-פעילותה של הנתבעת 1, הם בחרו שלא לעשות כן. אין מחלוקת, כי התובעת עצמה מימנה את רכישת הנכס באמצעות משכנתה, וכי היא נדרשת לשלם תשלומים חודשיים (גם אם יכלה לבקש לדחות תשלומים, גם תשלום שנדחה – יש לשלם בפרישה). על כן, אינני סבור שיש בהגשת התביעה חוסר תום-לב המצדיק, כשהוא לעצמו, את דחיית התביעה ואת שלילת הסעד.

אינני סבור כי ניתן לקבוע, שהתנהלותם של הנתבעים עמדה בכל אמות המידה החוזיות הנדרשות (ויוער: הודעה חד-צדדית על הפרת ההסכם היא, כשהיא לעצמה, לא פרקטיקה המעידה על תום-לב ביחסים חוזיים), ובוודאי לא ניתן לקבוע כי עמידתה של התובעת על זכויותיה מהווה חוסר תום לב.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תא"ח 20-05-4492 מ.ג. יצחקי נכסים בע"מ נ' ח.י.א שותפויות בע"מ ואח'

25. על כן, אין בידי לקבל גם את טענת הנתבעת לחוסר תום-לב.

סוף דבר

26. הפועל היוצא מן האמור הוא שיש לקבל את התביעה, ולהורות על פינוי המושכר, כהגדרתו לעיל.

27. אני ער לכך, כי מדובר בתוצאה שאינה קלה לנתבעים. אלא שהניתוח המשפטי מלמד, כי אין תוצאה אחרת. אכן, לא ניתן לתלות את האשם בנסיבות שהביאו להפרת ההסכם בנתבעים בלבד, אולם אין גם הצדקה לחייב את התובעת לשאת בעצמה ולבדה במלוא הנזק הנובע ממצב החירום.

28. אשר על כן, הנתבעים יפנו את המושכר וימסרו את החזקה בו, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך להם או למי מטעמם, וזאת לא יאוחר מיום 30.7.2020.

הנתבעים יישאו בהוצאות התובעת בסך 1,000 ₪ ובשכר טרחת עו"ד בסך 11,700 ₪. סכומים אלה יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

ניתן היום, א' תמוז תש"פ, 23 יוני 2020, בהעדר הצדדים.



יעמית יריב, שופט