



בס"ד, כ"ח בכסלו תשפ"ה

29 בדצמבר 2024

תיק מס' 1-85007

פסק דין חלקי

לבין	בעניין שבין
הנתבעים	התובעים
נתבע 1, נתבע 2	חברה למכירת כלי בית
משכירי קרקע החנות	תובע 1, תובע 2 – בעלי חברה, שוכרי החנות
להלן: הנתבעים	להלן: התובעים

א. רקע ועובדות מוסכמות

תובע 1 ותובע 2 הינם בעלי המניות בחברה בע"מ (להלן: "התובעת", ברבים: "הנתובעים"). התובעת מפעילה חנות שמתמחה בכלי בית מעוצבים. התובעת ביקשה לשכור מהנתבעים 1,2 (להלן ברבים: "הנתבעים") חנות שבבעלותם (להלן: "הנכס").

ביום י' אדר א' תשפ"ד (19.2.2024) חתמו נתבע 1 והתובעת, באמצעות תובע 2, על הסכם לשכירות הנכס. יצוין כי נתבע 2 מופיע כצד להסכם השכירות, אולם הוא אינו חתום על ההסכם היות ולא היה בארץ בעת החתימה על ההסכם.

בהסכם נקבע כי תקופת השכירות תהיה ל-60 חודשים, עם אופציה לשוכרים להאריך את תקופת השכירות בעוד 60 חודשים. לאחר מכן ישנה אופציה שנייה לשכור לתקופה של עוד 60 חודשים (סה"כ: חמש עשרה שנים). בתמורה לשכירות ישלמו התובעים סך של 38,000 ₪ בחודש בתוספת מע"מ (כאשר בתקופת האופציה הראשונה תשלום השכירות עולה ב-10% וכן בתקופת האופציה השנייה התשלום עולה בעוד 10%).

הצדדים מודים כי קיומה של מעלית בעסק מסוג זה של התובעת הינו צורך הכרחי להפעלת העסק. על כן בסעיף 8 להסכם נקבע כי הנתבעים יפעלו בכל הכלים העומדים לרשותם בכדי לקדם בניית מעלית בפיר שכבר קיים במבנה, ובכך תהיה גישה לחנות דרך רחוב מרכזי. אומנם בגלל סיבות שונות (שיפורטו בפסק הדין הסופי) המעלית לא הותקנה, והתובעים בשלב זה לא משלמים את מלוא דמי שכירות לנתבעים מספר חודשים. התובעים הגישו תביעה על סך 2,361,000 ₪ בגין מספר ראשי נזק, אחד מראשי הנזק הוא עלות הפינוי של הנכס, בתגובה הנתבעים הגישו תביעה נגדית כספית ודרישה מיידיית לפינוי הנכס.

בדיון השני שהתקיים ביום י"ח כסלו תשפ"ה (19.12.2024), בית הדין הודיע לצדדים כי טרם ההכרעה בכלל התביעות ההדדיות בית הדין ייתן פסק דין חלקי שיעסוק בשאלת פינוי הנכס, מתוך הנחה שיש להבחין בין התביעה שעוסקת **בעבר**, ובין המשך השהות של התובעים בנכס **בעתיד**, נכון להיום ללא תשלום דמי שכירות. עניינה של החלטה זו הוא בשאלת מועד פינוי הנכס.



ב. טענות הצדדים

בקליפת אגוז, התובעים הגישו תביעה לפיצוי מחמת נזקים שנגרמו לה כתוצאה מהפרת התחייבות הנתבעים להתקנת מעלית. אחד מראשי הנזק של התביעה היא עלות הפינוי על ידי הנתבעים, להלן ציטוט מ"סיכומי הטענות של התובעים" שמסביר את עילת התביעה לראש נזק זה "נמצא שהנתבעים חייבים להחזיר את הוצאות המעבר, מדין "לך ואבוא אחריך", בין מדין מזיק, בין מדין ערב, כמבואר בריטב"א (בבא מציעא עג); בחתם סופר (ה, קעח); נודע ביהודה (תניינא חו"מ כד)".

בדיון התובעים אמרו שהם אינם מעוניינים להמשיך לשכור את הנכס כשהוא ללא מעלית, אולם כתנאי לפינוי הנכס הם דורשים כי הנתבעים יממנו כבר עכשיו את פינוי הנכס באופן שיתבצע על ידי חברת הובלה כולל אריזה מקצועית. להערכת התובעים מדובר בעלות של כמאה אלף ₪, סכום שאינו נמצא היום ברשות התובעת היות והחנות לא הייתה פעילה באופן תקין בגלל העדר מעלית. לחלופין, הנתבעים יפקידו ערבות בסך חצי מיליון ₪ בקופת בית הדין, שכן התובעים חוששים ממצב בו הנתבעים לא יוכלו לשלם את הפיצוי הכספי שיקבע על ידי בית הדין בפסק הדין הסופי.

מאידך, הנתבעים דורשים פינוי מידי של הנכס ללא שום תנאי, לדבריהם התובעים הפרו את החוזה ביניהם, במספר אירועים ששיאם היעדר תשלום דמי שכירות. כמו כן הם כופרים בטענת התובעים להפרת חוזה על ידם בנוגע להתקנת המעלית. זאת ועוד, לדבריהם הודאת התובעים שאין להם כספים לפינוי היא זו שמוכיחה שאין להם מספיק כספים למימון שכירות הנכס. עוד מבקשים הנתבעים, שהתובעים ישיבו את המקום כפי שהיה בעבר, כמקום שמיועד לאולם שמחות.

בדיון שהתקיים בבית הדין טענו שני הצדדים כי כבר אין אמון ביניהם, ולפיכך הם מעוניינים לסיים את ההתקשרות החוזית ביניהם, אולם כפי שנכתב לעיל הצדדים נחלקו באופן סיום ההתקשרות ופינוי הנכס.

ג. דיון והכרעה

כאמור, שני הצדדים מעוניינים בפירוק ההתקשרות, וכך אמרו הנתבעים בדיון השני (פרוט' עמ' 1 שורה 20): "לא יכולים להמשיך עם חברינו בשום פנים ואופן. איבדנו כל אמון מינימלי". ולאחר מכן (עמ' 2 שורה 4): "אני לא מוכן שהם ימשיכו גם עם ערביות... אני רוצה שיצאו. שיצאו כבר אתמול". וכך גם אמרו התובעים (פרוט' עמ' 2 שורה 21): "אנחנו גם אבדנו אמון וגם רוצים לצאת מהר. ושהנתבעים ידאגו להובלה". בסעיף 6 להסכם נקבע כי דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר בתחילת כל חודש, כאשר התשלום יועבר בהעברה בנקאית. אולם מזה מספר חודשים התובעים לא משלמים את מלוא דמי השכירות. בשו"ת מהרי"ט (חלק א סימן קיג) כתב: שוכר שלא יכול לשלם את שכר הדירה (גם אם בשל קשיים כלכליים) - רשאי המשכיר להפסיק את החוזה ולפנותו מהבית. "וכי לא יוכל לומר לו צא מביתי, שעל מנת כן לא השכרתי לך, ולמה תתחייב במה שאין אתה יכול לפרוע... אבל אצל ביתו - נראה דבר פשוט דמצי מסלק ליה, שלא השכיר לו אלא על מנת שיפרע לו חדש בחדש". וכך כתב גם הרשב"ש (סימן צא): "הילכך בעל קרקע זה שהיה צריך ליטול שכירות מהשוכר והשוכר הלך חוץ לעיר - כדין עשה להשכירו לאחר". מכאן ניתן ללמוד שככל



שהשוכר לא משלם את דמי השכירות, ניתן לסיים את ההתקשרות בין הצדדים (וכן נפסק בפס"ד ארץ חמדה גזית 72097).

בסעיף 16 להסכם נקבע כי התובעים יפקידו ערבות אישית לקיום החוזה, וכן ימסרו 12 שיקים בגובה התשלום החודשי כבטוחה. הכסף הקדשים (בסוף סימן שיז) כתב, שהמשכיר "צריך להיות בטוח על הממון". כלומר ככל שיש חשש שהשוכרים לא ישלמו דמי שכירות, ניתן לסיים את ההתקשרות. במקרה זה התובעים לא הגישו בטוחות ולא אמרו שהם מוכנים להגיש בטוחות לתשלום דמי שכירות לעתיד. לפיכך יש לדחות את הצעת הפשרה שהגיש ב"כ התובעים, שהנתבעים יתקינו את המעלית באופן מידי והתובעים ימשיכו בשכירות המקום.

אומנם התובע חושש שאם הוא יעזוב את המקום, הוא יצטרך לרדוף אחרי הנתבע כדי לקבל את הכסף שמגיע לו לטענתו. לדבריו: "אני לא רוצה לרדוף אחרי הכסף. כרגע יש לי לחץ יש לי מנוף". בית הדין דוחה טענה זו, כי לא ניתן להישאר בנכס ללא תשלום¹. טענה שכזו הייתה נכונה אילו התובע היה מוחזק, אך הרמב"ם (הלכות שכירות פרק ז הלכה ב) כבר פסק, "שקרקע מושכרת היא בחזקת בעליה, ואין מוציאין דבר מיד בעל הקרקע אלא בראיה ברורה". כלומר המשכירים הם אלו שנחשבים למוחזקים בנכס כי הנכס נמצא בבעלותם. כך ניתן להוכיח מדברי השולחן ערוך במספר מקומות (שולחן ערוך חו"מ סימן שיב סעיף טו; סימן שטו סעיף ג; סימן שיז סעיף א; סימן שיז סעיף ב²).

בנוגע לתביעת התובעים שהנתבעים יממנו את עלות ההובלה, כי הם הזיקו להם בכך שלא התקינו את המעלית ועליהם לסלק את הנזק ולסייע במימון היציאה מהמתחם – בית הדין יכריע בכך בפסק הדין הסופי. כדי שניתן יהיה להעריך את עלות הפינוי בית הדין ימנה מומחה שיגיע למקום עוד טרם הפינוי, וישלח לבית הדין הערכת מחיר לעלות פינוי המקום.

¹ עיינו בשו"ת מהרי"ל (סימן עז) שכתב: "ומה שכתב ראובן להחזיק בבית מחמת תביעות שיש לה על בעלה, לאו מילתא היא דאפילו בעל חוב גמור לא מצי גבי מנכסי מלוג דאשה וכן הפירות אין לו לתפוס מהשתא ואילך כיון דהיא עצמה צריכה לו. ואפילו הבעל לא מצי למכור קרקע לפירות משום ריוח בית, והיא צריכה לבית בעצמו לדור בו כמו שטענה. ומטעם זה כתבתי לעיל דיכולה לסלק השוכר כיון דהיא צריכה לבית". עוד עיינו בספר פרח מטה אהרן (סימן מב, מחבר: הרב אהרן הכהן פרחיה) שכתב שאפשר לפנות אפילו בחורף שוכר שלא משלם דמי שכירות.

² הרמ"א (חו"מ שיז, ב) הביא את שיטת הנימוקי יוסף (דף נט: ד"ה אמר), שלאחר זמן השכירות - השוכר נאמן, שכן יש שוכר נאמן במיגו שכלל לא שכר אצלו, או לומר שכבר פרע. אומנם הש"ך (שם, ס"ק ה) ונתיבות המשפט (שם, ס"ק ב) חלקו על הרמ"א, לדעתם גם כאשר אין לשוכר טענת מיגו - השוכר נאמן, כי התביעה היא על כסף ולא על הקרקע. עוד כתב נתיבות המשפט (כללי תפיסה, ס"ק כב): בכל וויכוח בין השוכר למשכיר על גובה התשלום - השוכר נחשב למוחזק. לדעת נתיבות המשפט יש מוחזקות לשוכר גם בקרקע. והוא מחלק בין וויכוח על זכות מגורים בדירה, אז המשכיר נאמן, (כגון משכיר טוען שזמן השכירות הסתיים, והשוכר טוען שמועד השכירות עדיין לא הסתיים), כי קרקע בחזקת בעליה, לבין וויכוח על גובה התשלום, אז השוכר נאמן.

החלטה זו לא דנה בעניין וויכוח כספי על גובה דמי השכירות, אלא הוויכוח כאן הוא בבקשת המשכירים מהשוכרים שיפנו את המקום, כך שלכולי עלמא יש חזקת קרקע למשכיר ולא לשוכר.



נדגיש כי בשלב זה איננו מכריעים האם הנתבעים חייבים או פטורים מלשלם על תביעה זו, אלא אנו רק מוודאים שלא ייגרם נזק ראייתי לתובעים שימנע את קבלת הסעדים אותם הם מבקשים. לפיכך בית הדין ימנה מומחה שיבוא למקום במהירות האפשרית לפני פינוי הנכס בכדי להעריך את עלות הפינוי.

בסעיף 12 להסכם נקבע כי התובעים ישלמו את כלל המיסים, הארנונה, מים, חשמל וכל הוצאה הנוגעת לשימוש בנכס, על הנתבעים להמציא לבית הדין אסמכתאות על התשלומים שבוצעו לגופים הנ"ל, וכפי שנקבע בסעיף 12 להסכם, בשלב זה טרם התבררה התביעה בית הדין אינו מורה לתובעים להשלים את התשלומים לגופם הנ"ל היות ולטענת התובעים הנתבעים חייבים להם כספים.

בנוגע לתביעת התובעים להפקדת ערבויות בקופת בית הדין – בית הדין דוחה בקשה זו, עיקול נכסים של חייבים טרם הגעת מועד החיוב מחשש להברחת נכסים נידון על ידי השולחן ערוך והרמ"א (חושן משפט עג, ז), וכך כתב:

מי שיש לו שטר על חבירו לזמן, ובא בתוך הזמן לבית דין ואמר: מצאתי מנכסי פלוני ואני ירא שאם יבואו לידו יבריחם ממני ולא אמצא מקום לגבות חובי, אם רואה הדיין שום אמתלא לדבריו שלא יוכל לגבות חובו כשיגיע הזמן, מצוה על הדיין לעכב הממון עד שיגיע זמן השטר. וכן הדין בלוה לזמן ובתוך הזמן רואה המלוה שהלוה מבזבז נכסיו ואין לו קרקע, או שהלוה רוצה לילך למדינת הים, ותובע המלוה את שלו או שיתן לו ערב, שומעין לו.

הגה: והוא הדין בכל מקום שנראה לבית דין לעכב מעות הנתבע (פסקי מהרא"י סי' ס"ד).

מהשולחן ערוך עולה כי בית הדין מורה על עיקול במקום בו יש סיבה שניכרת לדיינים כי התובע לא יוכל לגבות את חובו (וכן נפסק בפסק דין ארץ חמדה גזית 76044). הש"ך (שם, ס"ק ז) כתב בשם המהרש"ל שאם הלווה אינו מבזבז את נכסיו, אע"פ שנכסיו מתמעטין אין לגבות ממנו תוך הזמן. אע"פ שהש"ך פקפק על דברי המהרש"ל, כתב הש"ך שהעיקר לדינא הוא כשיטה שאין מעקלים ממון טרם הגעת זמן החיוב, כפי שכתב בעל התרומות, שער טז חלק ג:

ומפני שנסתפקתי בהכרעתם שאלתי בזה ה"ר משה בר' נחמן ז"ל. וזה אשר השיב, אף על פי שאימת חכמת הרב מוטלת עלינו אין משוא פנים בדין, שלא מציינו בתלמוד למי שאינו מתחייב עדיין כלום שנעמיד ממונו בב"ד משום חששא זו שמא יזכו אחרים בממונו.

למרות שהעיקר לדינא כדברי בעל התרומות וראשונים נוספים שסוברים כמותו, הסכימו האחרונים וכן הוא המנהג, כדעת השולחן ערוך שכן מעקלים במקום בו יש לבית הדין סיבה ממשית לחשוש לחוסר יכולת פירעון של החייב.

בענייננו, בית הדין טרם הכריע בתביעת התובעים האם אכן הנתבעים חייבים להם כספים. בנוסף והוא העיקר, התובעים לא הביאו שום אינדיקציה לכך שהנתבעים לא יוכלו לשלם את חובם או שהם פועלים להבריא נכסים. לכן בית הדין הדוחה את התביעה להפקדת כספים בקופת בית הדין כתנאי לפינוי הנכס.



בנוגע לתביעת הנתבעים להחזרת המקום לקדמותו כמקום שמיועד לאולם שמחות – בית הדין יכריע בכך בפסק הדין הסופי, עם פינוי החנות על הצדדים לתעד את מצבה של החנות, למקרה בו בית הדין יכריע כי על התובעים להחזיר את המצב לקדמותו.

לסיכום: על התובעים לפנות את הנכס המושכר בתוך 21 יום, ולשלוח אסמכתאות לתשלומים שבוצעו עבור מים, חשמל וארנונה שמוטלים על הנכס. כמו כן בית הדין ימנה מומחה שיבחן את עלות הפינוי.

ד. החלטות

1. התובעים חייבים לפנות את הנכס המושכר השייך למשכירים.
2. פינוי הנכס המושכר יבוצע בתוך 21 יום מהמועד הנקוב על פסק הדין.
3. בית הדין ימנה מומחה שיבוא לנכס לפני הפינוי, בכדי להעריך את עלות הפינוי.
4. בשלב זה יישאו התובעים בעלות הפינוי, ובעזרת ה' בפסק הדין הסופי, נכריע בצורה סופית בעניין זה. כמו כן שאר טענות הצדדים יוכרעו בפסק הדין הסופי.
5. על התובעים לשלוח אסמכתאות לתשלומים שבוצעו עד כה עבור מים, חשמל וארנונה בנכס זה.
6. לאור הנזק שנגרם עד לפינוי, ניתן לערער על פסק דין חלקי זה בתוך 7 יום מהתאריך הנקוב עליו.

החלטה זו ניתנה ביום ראשון כ"ח בכסלו תשפ"ה, 29 בדצמבר 2024

בזאת באנו על החתום

הרב בנימין פלחיימר

הרב דניאל לונצר, אב"ד

הרב ישועה רטבי