



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

לפני כבוד השופטת מיכל נד"ב, אב"ד
כבוד השופטת חנה קיציס
כבוד השופטת יסכה רוטנברג

אייסוניק קיד מערכות בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד עתי צמחוני

המערערת

נגד

לה ריין יזמות ואירועים בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד יעקב לאור ועו"ד סבטה קיפניס

המשיבה

פסק דין

1 השופטת מ' נד"ב והשופטת י' רוטנברג
2 ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בכפר סבא (כב' השופט ש' דניאלי) בתפ"מ 14106-05-21
3 מיום 21.02.2022. בפסק הדין נדחתה תביעת פינוי שהגישה המערערת נגד המשיבה, בגין אי תשלום
4 דמי שכירות בתקופה של 13 חודשים, עבור מושכר המשמש לאולם אירועים.
5 טענת ההגנה העיקרית היא שאי התשלום נובע מנסיבות הכרוכות במגפת הקורונה.
6

7 רקע
8 1. ביום 13.08.2017 נחתם הסכם שכירות בין הצדדים לפיו השכירה המערערת למשיבה נכס
9 באזור התעשייה עמק חפר, הידוע כחלקה 143 בגוש 8389, מבנה בשטח של כ- 3,000 מ"ר
10 (להלן: "הנכס"), למטרת ניהול אולם אירועים (להלן: "הסכם השכירות"); למען הדיוק, הסכם
11 השכירות נעשה עם הבעלים של חברה בהקמה עבור החברה שתוקם, אולם עובדה זו אינה
12 משליכה על הסוגיות שבמחלוקת). תוקף ההסכם המקורי היה עד ליום 13.08.2021, והוענקו בו
13 לשוכרת שתי אופציות להארכת הסכם השכירות (ראשונה עד ליום 12.08.2025 ושנייה עד ליום
14 12.08.2027).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

- 1 .2. חודשים ספורים לאחר חתימת הסכם השכירות, ביום 22.02.2018, הגישה המערערת תביעה
2 ראשונה לפינוי הנכס (תא"ח (שלום-כפר סבא) 53312-02-18, התביעה הוגשה נגד חברה בשם
3 "תשיעי לחמישי 95 בע"מ", ששמה שונה לאחר מכן לשם המשיבה). התביעה שם הסתיימה
4 בהסכם פשרה מיום 06.05.2018 שבו הוספו ותוקנו הוראות הסכם השכירות המקורי. בין היתר
5 ניתנה לשוכרת (היא המשיבה) אופציה נוספת להארכה שלישית של הסכם השכירות, עד ליום
6 12.08.2032. הסכם הפשרה כלל גם תנאים וחיובים רבים נוספים.
- 7 .3. מחודש יולי 2019 החלה המשיבה לקיים אירועים בנכס.
- 8 .4. דמי השכירות בתקופה הרלבנטית לתביעה עמדו על 132,000 ₪ לחודש.
- 9 .5. החל מחודש מרץ 2020 ועד חודש מרץ 2021 (13 חודשים, להלן ולעיל: "התקופה הרלבנטית")
10 חדלה המשיבה לשלם למערערת דמי שכירות עבור שכירות הנכס. תשלומי השכירות חודשו רק
11 בחודש אפריל 2021.
- 12 .6. ביום 25.05.2020 שלחה המערערת למשיבה מכתב שבו הודיעה על ביטול ההסכם בשל מספר
13 הפרות: אי תשלום דמי שכירות במשך 3 חודשים, ביצוע עבודות בניה ללא היתר, הפעלת אולם
14 אירועים ללא רישיון עסק וללא הסדרת תשלום דמי שימוש חורג, הכל בניגוד להסכם בין
15 הצדדים.
- 16 .7. כחלוף כחודשיים, בחודש יולי 2020, הגישה המערערת תביעת פינוי נגד המשיבה, בגין כלל
17 ההפרות האמורות (ת.א. 15713-07-20, וזו תביעת הפינוי השנייה). לאור ריבוי העילות בכתב
18 התביעה הורה בית המשפט על העברת הדיון בתביעה לפסים רגילים, ובקשת רשות ערעור
19 שהוגשה לבית המשפט המחוזי נדחתה ביום 21.04.21 (רע"א 49561-12-20). לאור זאת, הגישה
20 המערערת בקשה למחיקת התביעה, ולאחר מכן, בחודש מאי 2021, שבה והגישה תביעת פינוי
21 נוספת (שלישית במספר), רק בעילה של אי תשלום דמי שכירות. תביעה זו, היא התביעה נושא
22 דיונו.
- 23 בתביעתה טענה המערערת שהמשיבה הפרה את הסכם השכירות הפרה יסודית ולא שילמה דמי
24 שכירות תקופה ארוכה מאוד, תוך שימוש ציני במגפת הקורונה.
- 25 המשיבה טענה שהמערערת מנצלת את המצוקה אליה נקלעה, מבקשת לסלקה מהנכס בחוסר
26 תום לב כדי להשכירו במחיר גבוה יותר, ותוך התעלמות מהאילוצים של מגפת הקורונה.
- 27
- 28





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

- 1 **תמצית פסק הדין של בית משפט קמא**
- 2 8. בית משפט קמא ניתח בצורה מעמיקה את דין הסיכול, והחליט לדחות את התביעה ללא צו
3 להוצאות.
- 4 9. נקבע כי מגפת הקורונה היא אירוע דרמטי, שהשפיע בצורה משמעותית על מערכות חיים רבות.
5 אחת הנגזרות שלה הייתה צמצום התקהלויות ואירועים, בין במסגרת הגבלות חוקיות ובין
6 מרצון, בשל חשש מהידבקות במחלה. ענף האירועים הוא אחד מענפי המשק שנפגע בצורה
7 הקשה ביותר כתוצאה ממגיפת הקורונה.
- 8 10. המגבלות על התקהלות ועל קיום אירועים מצאו ביטוי גם בתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה
9 החדש – הגבלת פעילות), התש"ף-2020 שנכנסו לתוקף ביום 22.03.20, והטילו הגבלות שונות
10 על תנועה מחוץ לבתים. תקנות אלו שונו באופן תכוף, בחלק מהתקופה הפעילות באולמות
11 אירועים נאסרה לחלוטין, בחלקה הותרה רק בשטח פתוח, בחלקה הותרה במגבלת משתתפים,
12 שאף מספרם שונה מפעם לפעם. רק בחודש מרץ 2021, שבו אולמות האירועים לפעול.
- 13 11. בשל המגבלות שהוטלו הוכח שהתקיימו במושכר אירועים בודדים בלבד, ושהמשיבה נפגעה
14 כלכלית באופן קשה (אף שלא הציגה מסמכים חשבונאיים או אחרים לתמיכה בטענות).
- 15 12. הונחה תשתית ראייתית לכך שהמשיבה השקיעה כספים רבים ומאמץ בהכשרת הנכס לאולם
16 אירועים (אף שלא הוצגו מסמכים), עם זאת לא הוכחה הטענה כי ההשקעה עמדה על 20 מיליון
17 ש"ח, או קרוב לכך.
- 18 13. לאור המצוקה שנוצרה, שני הצדדים נהגו בתום לב בקיום ההסכם. שניהם נפגעו ממגיפת
19 הקורונה, כל אחד ניסה להיחלץ מהמצב שנוצר ולהגן על אינטרסים לגיטימיים שלו. על כן אי
20 תשלום דמי השכירות אינו נחשב כהתנהלות חסרת תום לב. עם זאת גם בהתנהגות המערערת
21 אין חוסר תום לב בקיום ההסכם, אף לא בסירובה לקבל הצעות פשרה של בית משפט. גם
22 הדרישות לביטול ההסכם ולפינוי המשיבה אינן יכולות להיחשב כפעולות חסרות תום לב, קל
23 וחומר לאור סכסוכים והליכים משפטיים קודמים שהתקיימו בין הצדדים (ר' סע' 21, 22 בפסק
24 הדין).
- 25 14. חלק מהבטוחות החוזיות שהמשיבה נתנה למערערת היה פיקדון כספי בסכום של 550,000 ש"ח
26 אך המערערת סירבה לעשות בו שימוש לשם הקטנת חוב דמי השכירות. גם בכך אין משום
27 חוסר תום לב מצד המערערת, שכן הפיקדון נועד להבטיח את כלל התחייבויות המשיבה על פי
28 ההסכם, לרבות השבת המצב לקדמותו בתום תקופת השכירות. עם זאת, קיום הפיקדון הוא
29 כן נתון בעל משקל, שכן חלק ממנו נועד להבטחת תשלומי דמי שכירות.





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

15. בנסיבות עניינינו מתקיימים שלושת התנאים שבסעיף 18(א) בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) (תשל"א - 1970 (להלן: "**חוק התרופות**")) לקיומו של סיכול חוזה. מתקיים התנאי של היעדר צפייה של הנסיבות שגרמו לסיכול החוזה, שכן לא ניתן היה לצפות את פרוץ המגיפה כמו גם את היקפה ואת ההגבלות שיוטלו על המשק בעטיה. גם שני התנאים הנוספים הקבועים בסעיף, דהיינו שקיום החוזה הפך בלתי אפשרי ושהמפר לא יכול היה למנוע את הנסיבות שגרמו לכך, התקיימו. זאת מאחר שבהתאם לתקנות וההנחיות שנקבעו בתקופה הרלבנטית ניתן היה על פי חוק לקיים מספר אירועים מצומצם, על כן המשיבה הייתה מנועה מלקיים את ההסכם.
16. תוצאת הסיכול בנסיבות המקרה דנן, היא שהמערערת אינה יכולה לדרוש את פינוי הנכס. אמנם תוצאת הסיכול לפי סעיף 18 (א) בחוק התרופות, היא שלילת תרופת האכיפה והפיצויים אך לא תרופת הביטול, שהוא הסעד שלו עותרת המערערת. ואולם, מסעיף 18(ב) בחוק התרופות יש להסיק כי בית משפט רשאי להגיע לתוצאות נוספות, כפי שנראה לו "**צודק לעשות כן בנסיבות העניין ובמידה שנראה לו**", על כן ביטול החוזה אינה התוצאה היחידה האפשרית במקרה של סיכול חוזה.
17. עקרון תום הלב מאפשר להשלים את שהחסירו הצדדים לחוזה, ולקבוע כי במקרה של סיכול חוזה בנסיבות של מגפת הקורונה, ובפרט עת מדובר בסיכול לפרק זמן מסוים, אף שהמשיבה היא המפרה, עומדת גם לה הזכות לדרוש את המשך קיום החוזה תוך קבלת פטור מלא או חלקי מקיום התחייבויותיה. כל זאת כפי שנראה לבית המשפט "**צודק לעשות כן בנסיבות העניין ובמידה שנראה לו**". לחלופין, היא יכולה לטעון כי בנסיבות בהן סוכל החוזה, אי תשלום דמי השכירות אינו עולה כדי הפרה יסודית של ההסכם, המצדיקה את פינויה מהנכס.
18. לשם מתן תשובה לשאלה - אם בנסיבות שבהן לא שולמו למערערת דמי שכירות למשך תקופה של 13 חודשים יש להורות על פינוי המשיבה מהנכס, לנוכח האינטרס הלגיטימי של המערערת בקבלת דמי השכירות - יש לשקול את מכלול נסיבות ההתקשרות בין הצדדים שהן בעניינינו:
- 13 החודשים שבגינם לא שולמו דמי השכירות הם תקופה ממושכת ביותר, ולמערערת נגרם הפסד כלכלי משמעותי; עם זאת 13 חודשים הם פרק זמן קצר יחסית בתקופת ההתקשרות רבת השנים בין הצדדים, שהחלה בשנת 2017 ואמורה להסתיים בשנת 2032.
- הסכם ההתקשרות ארוך השנים הוא נתון בעל משמעות הנוגע גם להשקעה הכספית המשמעותית של המשיבה בנכס לשם הכשרתו כאולם אירועים; הסכם ארוך טווח זה מלמד על אומד דעת הצדדים, שהתכוונו להתקשר בעסקה רבת שנים במערכת יחסים חוזית מתמשכת, בה מטבע הדברים, מתעוררים לא פעם קשיים ואתגרים במישור החוזי; במערכת יחסים מתמשכת מעין זו, עקרון תום הלב מחייב התחשבות הדדית ואף אי עמידה דווקנית על זכויות על פי החוזה; יש ליתן משקל לעובדה שהמשיבה הציעה לשלם חלק מחובה, סכום של 210,000





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

1 נח (גובה הסכום שהוצע לשלם ובתשלומים) אף אם באיחור משמעותי; יש ליתן משקל מסוים
2 לפיקדון בסכום של 550,000 ₪ המצוי בידי המערערת שנועד להבטיח, בין היתר, את תשלום
3 דמי השכירות; סיבת מניעת קיום החוזה היא מניעה חוקית; רק בחודש יולי 2019 החלה
4 פעילות האולם בנכס והיו לכך השלכות על תזרים ההכנסות של המשיבה.

5 19. לאור מכלול הנסיבות האמורות ונוכח סיכול החוזה, אף שעל פי הסכם השכירות אי תשלום
6 דמי שכירות מהווה הפרה יסודית של ההסכם שברגיל הייתה מצדיקה את פינוי המשיבה
7 מהנכס, בנסיבות שפורטו אי התשלום אינו עולה כדי הפרה יסודית של ההסכם המצדיקה את
8 ביטולו.

9 20. על כן אין להורות על פינוי המשיבה, ודין תביעת הפינוי להידחות.

10 אין בכך כדי לפטור את המשיבה מהתחייבויותיה הכספיות למערערת על פי ההסכם או מתן
11 פטור בגין החוב שנוצר בשל אי תשלום דמי השכירות. שאלה זו אינה חלק מההליך והיא אמורה
12 להידון בהליך נפרד.

13 21. על פסק הדין הגישה המערערת, היא המשכירה, את הערעור שבפנינו.

14

15 **תמצית טענות המערערת**

16 22. המשיבה הפרה את ההסכם הפרה יסודית בכך שהפסיקה לשלם דמי שכירות במשך תקופה של
17 13 חודשים בסכום של 132,000 ₪ לחודש, ובסכום כולל של יותר מ- 1.7 מיליון ₪. המשיבה
18 ביטלה באופן חד צדדי את כל השיקים שנמסרו למערערת לשם הבטחת תשלום דמי השכירות
19 בטענה שההסכם סוכל בשל מגפת הקורונה. המערערת הודיעה למשיבה על ביטול ההסכם עקב
20 הפרה זו.

21 אין זו ההפרה הראשונה שהמשיבה הפרה את ההסכם השכירות לרבות בדרך של אי תשלום דמי
22 שכירות. כמפורט לעיל תביעה זו היא תביעת פינוי שלישית.

23 23. מגפת הקורונה אינה אירוע שהוא גורם מסכל. התנאי הראשון בסעיף 18(א) בחוק התרופות
24 מתקיים רק אם בזמן המיועד לקיום ההתחייבות שובשה לחלוטין האפשרות לביצוע החוזה,
25 מניעה של קבע. מניעה זמנית אינה מגבשת עילת סיכול (פרידמן וכהן, חוזים 2003 (להלן):
26 "פרידמן וכהן", כרך ג' עמ' 421). במשך 13 החודשים שהמשיבה לא שילמה דמי שכירות ניתן
27 היה לקיים אירועים במושכר, אף שבהיקף מצומצם יותר, אף זאת לא לאורך כל התקופה, על
28 כן לא מדובר במניעה של קבע. גם התנאי של העדר יכולת למנוע את הנסיבות המסכלות לא



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

- 1 מתקיים בענייננו שכן המשיבה שידעה על המגפה ותוצאותיה החמורות, יכולה הייתה לבטל
2 את ההסכם או להסכים לביטול.
- 3 24. מכל מקום, ככל שאכן אירע סיכול, התרופה היחידה שעומדת למערערת היא תרופת הביטול,
4 שכן החוק שולל את תרופות האכיפה והפיצויים. אין בסיס בדין לזכות שיצר בית משפט קמא
5 למשיבה, לדרוש את קיום ההסכם, תוך שליחת המערערת להגשת תביעה נוספת לקבלת דמי
6 שכירות.
- 7 25. המשיבה לא הוכיחה טענותיה. לא הוכח שלא ניתן היה לקיים אירועים על פני כל התקופה ולא
8 הוכח היקף האירועים שכן התקיימו. לא הוכח גם היקף ההשקעות בשיפוץ הנכס, והמשיבה
9 הסתירה מסמכים ונתונים, לרבות דוחות כספיים.
- 10 26. פסק הדין של בית משפט קמא, שהכיר בקורונה כאירוע מסכל הוא חריג בפסיקות בתי המשפט
11 שנדרשו לתביעות דומות. גם משרד המשפטים בנייר העמדה שפרסם ביום 07.07.2020 בנוגע
12 לטענת הסיכול (מסקנות הצוות הבין-משרדי לבחינת השפעות משבר הקורונה על קיום חוזים
13 צורפו כנספח א' לכתב ההגנה; להלן: "מסקנות הצוות הבין-משרדי"), לא הגיע למסקנה כי
14 מגפת הקורונה היא אירוע מסכל, על כן המליץ לצדדים לקיים מו"מ ולנסות להתאים את
15 ההסכם לנסיבות המשתנות או להגיע להסכמות בדבר מועד סיום ההסכם.
- 16 27. אין לקבל את נימוקי בית המשפט להעדפת זכותה של המשיבה על פני זו של המערערת.
- 17 הקביעה כי אי תשלום דמי שכירות במשך 13 חודשים בתקופת הסכם של 15 שנה אינה עולה
18 כדי הפרה יסודית, שגויה. הסכם השכירות הבסיסי היה לארבע שנים (13.08.2017 –
19 12.08.2021), המשיבה הפסיקה את התשלומים בחודש מרץ 2020 והמערערת שלחה לה הודעת
20 ביטול עקב הפרה יסודית כבר בחודש מאי 2020, על כן לא מדובר בהתקשרות ארוכת טווח אלא
21 בהתקשרות לארבע שנים, ופרק זמן של 13 חודשים של אי תשלום דמי שכירות מתוך התקופה
22 הבסיסית הוא משמעותי.
- 23 הפיקדון שמחזיקה המערערת בסכום של 550,000 ₪ אינו רלבנטי. הוא נועד לשמש את
24 המערערת להבטחת התחייבויות המשיבה מכוח חוזה השכירות לכל התקופה.
- 25 המשיבה לא פעלה בתום לב בקיום ההסכם עת הפסיקה את תשלום דמי השכירות באופן חד
26 צדדי לתקופה ארוכה, ובכך שעד היום לא פרעה את החוב של כ-1.7 מיליון ₪. ניסיון מאוחר
27 לשלם סכום זניח נועד אך להליך המשפטי.
- 28



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

1 תמצית טענות המשיבה

2 28. מדובר בהסכם ארוך טווח שהמשיבה הסתמכה עליו עת הקימה את אולם האירועים תוך
3 השקעה עצומה של עשרות מיליוני שקלים. זמן קצר לאחר תחילת הפעילות התפרצה מגיפת
4 הקורונה, איש לא יכול היה לצפותה, וודאי לא את היקפה, והיא נפלה על המשיבה בתקופה
5 קריטית דבר שלא איפשר לה לשלם את דמי השכירות.

6 29. מגיפת הקורונה שיבשה לחלוטין את קיום ההסכם וסיכלה קיומו. בדין נפסק כי בנסיבות
7 שנוצרו אין לאפשר למערערת לבטל את ההסכם, ויש לאפשר למשיבה לדרוש את המשך קיומו.
8 הזכות לבטל את ההסכם השכירות כפופה לעיקרון תום הלב, ומכוחו המערערת אינה רשאית
9 לעמוד על ביטולו.

10 30. המשיבה תומכת בכל נימוקי בית משפט קמא ובקביעותיו.

11

12

דין

13 31. ההכרעה בערעור אינה פשוטה, אין ספק כי מגפת הקורונה זימנה לצדדים מצב לא צפוי, אשר
14 השפיע מהותית על יכולתה של המשיבה לעמוד בהתחייבויותיה החוזיות ולשלם את דמי
15 השכירות. אין גם ספק שהמערערת ניזוקה קשות, עת תקופה ארוכה מאוד לא הפיקה הכנסות
16 מנכס המשמש לה מקור פרנסה.

17 לאור זאת, נעשו ניסיונות לגבש הסכמות, הן במסגרת מו"מ שניהלו הצדדים ישירות, הן בבית
18 משפט השלום הן בבית משפט זה. אלא שהסכמות לא הושגו, ולא נותר אלא להכריע במחלוקת
19 על פי דין.

20 כפי שנבאר, הגענו למסקנה כי יש לקבל את הערעור, וכי המערערת זכאית לסעד של פינוי.

21 32. בית משפט קמא קבע כי התקיימו בענייננו נסיבות של סיכול חוזה. עוד קבע שחרף זאת, ואף
22 שברגיל תרופת הביטול היא התרופה היחידה העומדת לזכות הנפגע בתנאים של סיכול, בענייננו
23 אף תרופה זו אינה עומדת למערערת. זאת משום שבמכלול הנסיבות, אי תשלום דמי השכירות
24 אינו עולה כדי הפרה יסודית של ההסכם, ועל כן המערערת אינה רשאית לתבוע את ביטולו.

25 33. דעתנו שונה. אנו סבורות כי בענייננו לא מתקיימים כל התנאים שנקבעו בחוק התרופות לקיומו
26 של סיכול. ובכל מקרה גם לו הייתה מתקיימת עילת הסיכול, לא ניתן לשלול מהמערערת את
27 תרופת הביטול שהיא היחידה העומדת לה בנסיבות של סיכול. גם עיקרון תום הלב, אינו
28 מצדיק, בנסיבות שבפנינו, לשלול מהמערערת את זכותה לביטול ההסכם השכירות.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

נפרט מסקנותינו.

טענת הסיכול

34. סעיף 18(א) לחוק התרופות, שכותרתו "פטור בשל אונס או סיכול חוזה" קובע את דין הסיכול, וזו לשונו:

"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."

35. דין הסיכול אם כן מיועד למקרים שבהם החוזה הופר, והוא מקנה למפר הגנה מפני תביעת אכיפה או פיצויים, בהתקיים שלושה תנאים שנקבעו בסעיף. **התנאי הראשון** הוא תנאי אי הצפיות, ולפיו סיכול מתייחס לנסיבות שהמפר לא ידע ולא היה עליו לדעת על קיומן בעת כריתת החוזה. **התנאי השני** הוא תנאי ההשפעה על החוזה, ולפיו סיכול מתייחס לנסיבות שנוכח התקיימותן הפך קיום החוזה בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם. **והתנאי השלישי** הוא תנאי המניעה, ולפיו הסיכול מתייחס רק לנסיבות שהמפר לא יכול היה למנוע קיומן (למשל ע"א 5054-11 ספיר וברקת נדל"ן (הולילנד) בע"מ נ. עו"ד יעקב אמסטר (07.03.2013); (להלן: "עניין ספיר וברקת", והאסמכתאות שם).

36. בחינת הנסיבות שבפנינו מלמדת כי לא התקיימו כל התנאים הדרושים לקיומו של סיכול. טרם פירוט נדגיש. אמנם התביעה דן הוגשה בחודש מאי 2021, לאחר שהמשיבה שבה לשלם את דמי השכירות, אולם כפי שפורט, מדובר בתביעת המשך לתביעה קודמת שהוגשה בחודש יולי 2020 בעיצומה של מגפת הקורונה, עת המשיבה לא שילמה דבר עבור השכירות מחודש מרץ 2020, וגם הודיעה שתמשיך לשלם את דמי השכירות רק לאחר הסרת המגבלות שהוטלו.

37. בכל הקשור לתנאי הראשון, תנאי אי הצפיות, אנו מוכנות לצאת מהנחה כי המשיבה הוכיחה התקיימותו. אמנם קיימת פסיקה ענפה הקובעת פרשנות מצמצמת לתנאי זה, פסיקה לפיה כמעט הכל הוא בגדר הצפוי, אולם קיימות גם פסיקות אחרות. זאת ועוד, גם אם מגפה כשלעצמה אינה בהכרח אירוע לא צפוי, קשה לומר כי נסיבות מגפת הקורונה, משכה, השפעתה על המשק והמגבלות שהוטלו בעטיה - צפויות. לאור זאת, ומבלי לקבוע מסמרות, אנו מוכנות לצאת מהנחה כי תנאי אי הצפיות התקיים.

נציין כי זו גם מסקנת הצוות הבין-משרדי. הצוות מדגיש במסקנותיו כי תנאי אי הצפייה מוסב



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

- 1 על השלכותיו המעשיות של האירוע המסכל ולא רק על עצם התרחשותו, על כן קשה לומר
2 שהאירוע החריג של משבר הקורונה והנסיבות החריגות והנדירות שנגרמו בעטיו יכולים
3 להיחשב כצפויים.
- 4 38. עם זאת, אין די בהתקיימות התנאי הראשון כדי לקבוע שהסכם השכירות הופר בנסיבות של
5 סיכול, ועל המשיבה להוכיח התקיימותם של שני התנאים הנוספים. בכך היא לא עמדה.
- 6 39. התנאי השני הדורש כי קיום החוזה הפך בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם,
7 פורש בפסיקה ובספרות כמניעה קבועה המשבשת לחלוטין את קיום החוזה. קיום חלקי או
8 מניעה זמנית אינם מביאים לסיכול החוזה, אלא כאשר העיכוב גורם לדחיה בלתי סבירה במועד
9 הקיום שעליו הוסכם בחוזה או כאשר מועדי הביצוע הם מעיקרי החוזה (**פרידמן וכהן עמ' 421**;
10 **עניין ספיר וברקת**, פסקה 49 לפסק הדין).
- 11 בענייננו מדובר בהסכם שכירות שבו לשוכרת 3 אופציות להארכתו, לתקופה כוללת של 15 שנה.
12 ההגבלות שהוטלו מנעו את קיום האירועים הסדירים במשך כשנה, כאשר מדובר במגבלות
13 משתנות ולתקופות מוגדרות.
- 14 בית משפט קמא קבע כי בתקופה האמורה קיימה המשיבה מספר אירועים מצומצם ביותר
15 שהניבו הכנסות דלות.
- 16 העד גדי כהן מטעם המשיבה העיד: **"היתה תקופה שכן נתנו באולמות סגורים וכן נתנו עד 150**
17 **איש, זה נכון, אבל אתה לא יכול לבוא לבן אדם ולהגיד לו שיש אירועים של 500 - 400**
18 **משתתפים תעשה אירוע של 150 איש. הוא לא יעשה את זה"** (פר' עמ' 15 ש' 26-30).
- 19 בנסיבות אלו לא מדובר במניעה סופית וקבועה כנדרש בפסיקה. ואכן המשיבה ממשיכה
20 בפעילותה מאז אפריל 2021.
- 21 לעניין זה נציין כי מסקנת בית משפט קמא כי יש לכלול במשך הסיכול גם את תקופת ספירת
22 העומר, החגים ועוד אינה מקובלת עלינו. גם אם בתקופות אלו לא נערכות שמחות, אין לכך כל
23 קשר למגפת הקורונה. באותו אופן שיקולי כדאיות בקיום אירועים מצומצמים, אינם יכולים
24 להיחשב נסיבות של סיכול.
- 25 אפילו נקבל שמניעה זמנית די בה, דבר שאינו עולה מן הספרות והפסיקה, היקף המניעה
26 הזמנית לא הוכח.
- 27 המשיבה לא הביאה ראיות כי אכן לא היו לה הכנסות בתקופה שבה לא שילמה דמי שכירות.
28 היא לא הציגה מסמכים וראיות לגבי היקף האירועים שהתקיימו במהלך 13 החודשים שבהם



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

- 1 לא שילמה דבר על חשבון דמי שכירות, היא אף לא מסרה נתונים לגבי היקף ההכנסות שהיו
2 לה אותה עת (ונציין שלפי הסכם השכירות עומדת לה האפשרות להשכיר חלק מהנכס בשכירות
3 משנה (ס' 9)). גדי כהן עד המשיבה, נשאל בחקירתו מדוע לא הגיש דוחות כספיים או אישור
4 מר"ח שלא היו הכנסות בתקופה הרלבנטית, והשיב שמוכן להגיש תוך 24 שעות (פר' עמ' 16
5 שו' 1-2), אלא שדבר לא הוגש.
- 6 בנסיבות אלו, המשיבה לא הוכיחה את התקיימות התנאי השני, עת הנתונים בידיה אך היא
7 בחרה שלא להביאם, וודאי שלא הוכיחה התקיימות התנאי השני על פני תקופה של 13 חודשים
8 שבהם לא שולם דבר על חשבון דמי השכירות, וחרף זאת המשיבה המשיכה להחזיק בנכס.
- 9 40. התנאי השלישי הוא שהמפר לא יכול היה למנוע את נסיבות הסיכול אף אם לא הוא שגרם להן.
10 בדוח הצוות הבין-משרדי (ס' 15) צוין כי עמידה בתנאי זה מטילה נטל פוזיטיבי להוכיח לא רק
11 שהמפר לא היה זה שגרם לנסיבות המסכלות, אלא שהוא גם לא יכול היה למנוע את השפעתן
12 על החוזה. צוין כי בתי המשפט עמדו על כך שעל הטוען לסיכול לעשות כל מאמץ לפתור את
13 הבעיה והשלכותיה וכי עליו להגיע למצב של חוסר ברירה.
- 14 ולענייננו, נראה כי גם תנאי זה לא הוכח. כפי שהובא לעיל המשיבה לא הציגה ראיות שילמדו
15 על היקף האירועים שנערכו (או לא נערכו) בתקופה הרלבנטית, ראיות שהיה בהן כדי להצביע
16 על היקף השפעת המגבלות על האירועים על ביצוע הסכם השכירות.
- 17 חסר זה בולט גם על רקע עדותו של עד המערערת, עת נחקר על השיפוצים שנערכו בנכס לאחר
18 קבלת החזקה, ולפיה לזכרונו הותקן בנכס גג נפתח, עניין שעשוי להיות רלבנטי לקיומם של
19 אירועים בשטח פתוח. וכך העיד:
- 20 **"ש. היום המקום הזה מקורה? 700 מטר הללו?**
21 **ת. אני זוכר שכאשר ביקרתי הוא פירק את הקירוי שלי והחליף בקירוי נפתח,**
22 **חשמלי כזה"** (עמ' 9 שורות 32 – 33 לפרוטוקול).
- 23 על כן בהעדר נתונים על התנהלות העסק, המשיבה לא הוכיחה אם יכלה למנוע את ההשפעה
24 של הנסיבות המסכלות או חלקן, על ביצוע ההסכם.
- 25 41. מכל האמור, מסקנתנו היא כי המשיבה לא הוכיחה כי הפרה את הסכם השכירות בנסיבות של
26 סיכול.
27
28





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

תוצאות הסיכול

1

2 42. אפילו ניתן היה לקבל כי היה סיכול בחלק מהתקופה, לא היה בכך כדי לאפשר למשיבה להימנע
3 כליל מתשלום דמי שכירות על פני תקופה של 13 חודשים. למעשה המשיבה קיבלה החלטה חד
4 צדדית, כעולה ממכתב התשובה של המשיבה להודעת הביטול (עמ' 223 במוצגי המשיבה ס' 11)
5 לשנות את תניות הסכם השכירות, כך שתמשיך להחזיק בנכס מבלי לשלם מאומה כדמי
6 שכירות עד אשר יוסרו מגבלות הקורונה.

7 אלא שדין הסיכול נועד, בין היתר למנוע מנפגע מן ההפרה תוצאת הסיכול, לתבוע מהמפר
8 בנסיבות של סיכול, אכיפה ופיצויים. הוא לא נועד לאפשר למפר להקפיא את החוזה חד צדדית,
9 קרי לא לשלם דמי שכירות, וגם להמשיך להחזיק בנכס (במקרה של חוזה שכירות שסוכל) ולא
10 לאפשר למשכיר לקבל את הנכס ולהפיק ממנו רווחים בדרך שימצא לנכון. דין הסיכול אינו
11 מאפשר לצד להחליט חד צדדית על שינוי תנאי החוזה או על השעייה זמנית של קיום חיוביו.
12 טענת סיכול כשלעצמה אינה מהווה עילה לכפות על הצד האחר התאמה של תנאי החוזה
13 לנסיבות החדשות (ראו לעניין זה פרידמן וכהן (כרך ג 2003 עמ' 454)).

14 זו גם מסקנת הצוות הבין-משרדי המסיק בדו"ח שהגיש כי צדדים לחוזה אינם רשאים להתנער
15 מחיוביהם, אלא עליהם לעשות מאמץ לקיים את החוזה שערכו ולהתאימו לנסיבות שהשתנו.

16 המשיבה לא נהגה כך. היא הודיעה למערערת באופן חד צדדי כי לא תשלם את דמי השכירות,
17 ותמשיך להחזיק בנכס. בכך למעשה החליטה חד צדדית להשעות חיוביה עד לאחר הסרת מלוא
18 המגבלות על פעילותה.

19 43. זאת ועוד. אפילו היינו קובעות כי הסכם השכירות סוכל, התוצאה הייתה כי למערערת, כמי
20 שנפגעה מהפרת ההסכם, עומדת האפשרות לבטלו כפי שעשתה. זו למעשה התרופה היחידה
21 שנותרת לנפגע בגין הפרת הסכם בנסיבות של סיכול חוזה לפי סעיף 18(א) בחוק התרופות.

22 44. גבריאלה שלו, דיני חוזים – החלק הכללי: לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי (2005),
23 (להלן: "שלו") נדרשת לנושא הסיכול וכך היא כותבת:

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



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

1 לבטלות החוזה, אלא רק מעניק לנפגע ברירה: ברצותו יבטל את
2 החוזה, וברצותו לא יבטל אותו" (שלו, 645, ההדגשה שלנו).

3 בתנאח (ת"א) 4492-05-20 מ.ג. יצחקי נכסים בע"מ נ' ח.י.א. שותפויות בע"מ (23.6.2020) נדרש
4 בית המשפט לשאלת סיכולו של הסכם שכירות בשל מגיפת הקורונה, לאחר אי תשלום שלושה
5 חודשי שכירות וקבע:

6 "בשונה מהסיכול בדיני השכירות (סעיף 15 לחוק השכירות), כאשר
7 מדובר בסיכול על פי דיני החוזים הכלליים, זכות הביטול היא
8 מיידיה, ואינה טעונה המתנה עד חלוף "זמן סביר". רוצה לומר:
9 במקרה של הפרת החוזה מחמת סיכול – התרופה היחידה שנתנה
10 בסל הכלים של הנפגע מן ההפרה (ובענייננו – התובעת) היא תרופת
11 ביטול החוזה – וזהו הסעד היחיד שנתבע בענייננו, והסעד היחיד
12 שניתן לתבוע בתביעה מכוח פרק ט"ז 4 לתקנות סדר הדין האזרחי"
13 (ההדגשה שלנו).

14 מכאן, כי בנסיבות של סיכול, התרופה העומדת לנפגע היא תרופת הביטול. ואם זו התרופה
15 היחידה שהותיר המחוקק לנפגע, המשיבה אינה יכולה לטעון כי אף שהסכם השכירות סוכל
16 אין למערערת זכות לבטלו. למעשה, די בטעם זה לבדו כדי לדחות את טענת המשיבה נגד תביעת
17 הפינוי, שכן התוצאה של סיכול היא זכותו של הנפגע לבטל את החוזה – ובענייננו מביא הביטול
18 לקבלת תביעת הפינוי.

19 45. ניתן ללמוד לענייננו גם מסעיף 15 בחוק השכירות והשאילה תשל"א - 1971. סעיף 15 קובע:

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

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

31 סעיף זה נדון בע"א 4893/14 וליד חמודה זועבי נ' מדינת ישראל – משרד האוצר (2016) (להלן:
32 "עניין זועבי") וכב' השופט עמית מבהיר כי (פסקה 24 לפסק הדין):

33 "סעיף 15 לחוק השכירות הוא הוראה ספציפית המאפשרת לשוכר להשעות
34 את חיובו לשלם דמי שכירות. במצב דברים זה, ועל מנת שהמשכיר לא יעמוד
35 בפני מצב בו השוכר משעה את חיובו לשלם דמי שכירות אך לא מסיים את
36 השכירות ולא מפנה את המושכר, ניתנת למשכיר האפשרות 'כעבור זמן סביר
37 בנסיבות הענין, לבטל את החוזה..."



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

1 משמע, במקרה של סיכול חוזה שכירות על פי סעיף 15, עת ניתנת זכות לשוכר להשעות חיוביו,
2 קרי לא לשלם את דמי השכירות, הזכות מוגבלת בזמן, דהיינו, מוגבלת בזכות המשכיר לבטל
3 את החוזה "כעבור זמן סביר בנסיבות העניין". לא כל שכן בדין הסיכול הכללי שבחוק
4 התרופות, שבו אין הוראה המזכה את השוכר להשעות חיוביו.
5 46. בית משפט קמא השתית מסקנתו גם על סעיף 18(ב) לחוק התרופות, אולם גם סעיף זה אינו
6 מקור לשלילת תרופת הביטול. סעיף זה קובע כך:

7 **"במקרים האמורים בסעיף קטן (א) רשאי בית המשפט, בין אם**
8 **בוטל החוזה ובין אם לאו, לחייב כל צד להשיב לצד השני מה**
9 **שקיבל על פי החוזה או, על פי בחירה כאמור בסעיף 9, לשלם לו**
10 **את שווי, ולחייב את המפר בשיפוי הנפגע על ההוצאות הסבירות**
11 **שהוציא ועל ההתחייבויות שהתחייב בהן באופן סביר לשם קיום**
12 **החוזה, והכל אם נראה לבית המשפט צודק לעשות כן בנסיבות**
13 **הענין ובמידה שנראה לו".**

14 סעיף 18(ב) נותן אמנם בידי בית משפט כלים כדי לאזן בין עניינם של הצדדים, אך זאת לא
15 באמצעות שלילת תרופת הביטול אלא בעניינים מוגדרים שנקבעו בסעיף.

16

17 הפרה יסודית של הסכם השכירות

18 47. בית משפט קמא קבע שהמערערת לא הייתה זכאית לבטל את הסכם השכירות מהטעם
19 שבנסיבות שנוצרו, הפרתו על ידי המשיבה לא הייתה הפרה יסודית. גם בעניין זה דעתנו שונה.

20 הסכם השכירות קובע שחובת תשלום דמי שכירות היא הוראה יסודית, שהיא חלה גם עת
21 השוכר אינו עושה שימוש במושכר, וכי הפרתה היא הפרה יסודית. ולא רק שכן נקבע בהסכם
22 השכירות אלא שהדעת נותנת כי אי תשלום דמי שכירות היא הפרה יסודית שלו.

23 המערערת הודיעה למשיבה על ביטול ההסכם, לאחר שזו לא שילמה דמי שכירות במשך תקופה
24 של שלושה חודשים ונצבר חוב של כ – 400,000 ₪. מדובר בחוב משמעותי שמשמעו כי הפרת
25 ההסכם היא משמעותית ויסודית.

26 48. זאת ועוד. המשיבה ביטלה את השיקים שמסרה לשם תשלום דמי השכירות, ואף הודיעה כי
27 לעמדתה היא פטורה מתשלום דמי שכירות עד אשר יתאפשר לה לקיים במושכר אירועים, על
28 כן היא תמשיך "לשלם את דמי השכירות במלואם בהתאם לחוזה מיד לאחר הסרת המגבלות"
29 (מכתב מיום 27.05.2020, נספח 14 לכתב ההגנה). משגילתה המשיבה דעתה כי לא תמשיך לשלם
30 את דמי השכירות, הפרה את ההסכם הפרה יסודית ואין היא יכולה להישמע בטענה כי במועד
31 הביטול לא הייתה ההפרה יסודית שכן לא שילמה את דמי השכירות "רק" במשך 3 חודשים.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

- 1 ומכל מקום מדובר בהפרה צפויה המקנה למערערת את כלל התרופות הנתונות לה על פי חוק.
2 על אחת כמה וכמה, עת במועד הגשת תביעת הפינוי השלישית עמד חוב דמי השכירות על כ –
3 1.7 מיליון ₪ ודמי שכירות לא שולמו במשך 13 חודשים.
- 4 49. ולא רק זאת, עד היום לא שילמה המשיבה את חובה (הוצע תשלום חלקי מאוד, של 210,000 ₪
5 שישולמו בשבעה תשלומים חודשיים של 30,000 ₪ החל מחודש ינואר 2022).
- 6 50. בנסיבות אלו, המשיבה הפרה את הסכם השכירות הפרה יסודית, והמערערת הייתה רשאית
7 להודיע על ביטול ההסכם.
8

9 תום לב

- 10 51. המשיבה טוענת שהמערערת דרשה את ביטול ההסכם בחוסר תום לב, תוך התעלמות
11 מהנסיבות החריגות שנכפו על הצדדים, על כן מכוח עקרון תום הלב יש לקבוע כי הסכם
12 השכירות לא הופר, ולכל הפחות כי המערערת אינה רשאית לעמוד על ביטולו.
- 13 52. החובה לנהוג בתום לב בקיום חוזים בתקופת מגיפת הקורונה נדונה גם היא בדו"ח האמור
14 שהגיש הצוות הבין-משרדי. בפתח הדו"ח נכתב כי "מטרת העל" היא לקבוע מדיניות שתביא
15 לצמצום השפעות המשבר על הסכמים, ובמידת האפשר תתמרץ צדדים להמשיך ולקיים את
16 החוזה תוך כדי המשבר ולאחריו. בהתאם, ההמלצה הראשונה בתמצית המלצות היא כי
17 הצדדים לחוזה ינהלו מו"מ בתום לב ויפעלו בשיתוף פעולה כדי להתמודד עם השפעת משבר
18 הקורונה על ביצוע החוזה. בכלל זה יפעלו לקיום החוזה בקירוב, להשעות את החיובים
19 החוזיים, ואם קיום החוזה אינו אפשרי או איננו מעשי יפעלו לסיום ההתקשרות בדרך של
20 פשרה.
- 21 53. בענייננו, הצדדים כשלו בניסיונות הפשרה, לאחר ההודעה החד צדדית של המשיבה שלא תשלם
22 את דמי השכירות כאמור. בית משפט קמא קבע כי שני הצדדים תמי לב, ועל כן אין לקבל את
23 טענת המשיבה כי עמידתה של המערערת על זכות הביטול היא עמידה על זכות חוזית שלא
24 בתום לב.
- 25 54. מעבר לכך, אנו סבורות כי נוכח נסיבות לא ניתן לייחס למערערת עמידה על זכות חוזית שלא
26 בתום לב, ולהלן טעמינו.
- 27 כאמור, במועד ביטול ההסכם המשיבה צברה חוב דמי שכירות ניכר ואף הודיעה כי אין בדעתה
28 לשלם את דמי השכירות עד אשר תוכל לשוב לפעילות. אותה עת לא ניתן היה לדעת מתי תחודש



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

- 1 הפעילות, ובפועל חזרה המשיבה לשלם את דמי השכירות רק כחלוף 13 חודשים, לאחר שצברה
2 חוב של כ- 1.7 מיליון ₪. מדובר בסכום גבוה ביותר, ועמידה על ביטול הסכם השכירות
3 בנסיבות אלו אינה יכולה להיחשב חסרת תום לב, בעיקר לאחר שניסיונות לגבש הסדר לא
4 צלחו.
- 5 כפי שכבר פורט לעיל בהקשר לתנאי השני הנדרש להקמת טענה של סיכול (ר' סעיף 39 לעיל)
6 המשיבה לא הביאה ראיות כי אכן לא היו לה הכנסות בתקופה שבה לא שילמה דמי שכירות
7 אף שהייתה לה הזדמנות לעשות כן.
- 8 המשיבה גם לא שילמה דבר על חשבון דמי השכירות, אף לא חלק מהסכום שנקבע בהסכם
9 השכירות.
- 10 בחודש מרץ 2021 שבה המשיבה לקיים בנכס אירועים והחל מחודש אפריל 2021 החלה לשלם
11 את דמי השכירות השוטפים. חרף זאת לא שילמה דבר על חשבון החוב הרב שנצבר, ובאחור
12 ניכר נשלחו שיקים בסכום של 210,000 ₪ בלבד, ואף זאת בשבעה תשלומים בסכום של 30,000
13 ₪ כל אחד, הראשון בחודש ינואר 2022 ואילך.
- 14 המשיבה לא הניחה תשתית לטענותיה באשר להיקף השקעותיה בנכס (לעניין זה נעיר כי אף
15 שבכתב ההגנה נטען כי ההשקעות הן בסדר גודל של 22 מיליון ₪ במכתב מיום 27.05.2020 כתבה
16 כי היקף ההשקעות הוא יותר מ- 12.5 מיליון ₪ (כולל דמי שכירות, נספח 14 לכתב ההגנה)).
- 17 55. טוענת המשיבה כי המערערת החליטה לבטל את הסכם השכירות כדי להשכיר את הנכס בדמי
18 שכירות גבוהים יותר, ומכאן שביטול ההסכם נעשה בחוסר תום לב. טענה זו לא הוכחה. אין
19 בכך שעד המערערת העיד שכיום ניתן להשכיר את הנכס בדמי שכירות גבוהים יותר כדי להוכיח
20 שביטול ההסכם כשנתיים קודם לכן, נעשה ממניעים זרים. ויותר מכך, עולה שהמערערת עמדה
21 על ביטול ההסכם עוד בשיא מגפת הקורונה, ואותה עת ודאי שלא ידעה מה ילד יום.
- 22 56. סיכומו של דבר, במכלול הנסיבות, תוך דגש על משך תקופת ההפרה, לא ניתן לייחס למערערת
23 עמידה על זכות הביטול, בחוסר תום לב.
- 24
- 25 **מסקנה**
- 26 57. לאור האמור, אנו מקבלות את הערעור ומורות על פינוי המשיבה מהנכס.
- 27 58. בפנינו אך תביעת **פינוי**, וככל שיש לצדדים תביעות נוספות הן יוכלו להתברר על פי תשתית
28 עובדתית ראויה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

- 1 59. בהתחשב בכך שנכון להיום דמי שכירות משולמים, בהתחשב בצורך ליתן למשיבה תקופת
 2 התארגנות, בפרט לאור האפשרות כי צדדים שלישיים שכבר הזמינו אירועים ייפגעו, אנו מורות
 3 כי מועד הפינוי יהא בתוך 90 יום ממועד מתן פסק הדין.
 4 60. המשיבה תישא בהוצאות המערערת בסכום של 20,000 ₪.
 5 הפיקדון שהפקידה המערערת – יושב לה.
 6

יסכה רוטנברג, שופטת

מיכל נד"ב, שופטת

7

8

השופטת ח' קיציס

- 9 1. חברותיי סבורות שהמשיבה לא הוכיחה קיומו של סיכול, שהיא הפרה את הסכם השכירות
 10 הפרה יסודית ושהמערערת זכאית לבטלו. אני סבורה כי יש לדחות את הערעור, לאשר את
 11 תוצאת פסק דינו של בית משפט קמא ולדחות את תביעת הפינוי. להלן אפרט את נימוקיי
 12 למסקנה זו.

13

14

ההסכם

- 15 2. הצדדים התקשרו ביום 13.08.2017 בהסכם שכירות למטרת ניהול עסק של אולם אירועים
 16 ולמטרה זו בלבד (סעיף 4 בהסכם השכירות). במועד חתימת הסכם השכירות, ניתן היה
 17 להשתמש בנכס למטרת מבנה לפעילות ספורט ולמתקני משחקים, זאת בהתאם לייעודו על פי
 18 היתרי הבניה (נספח 6 לכתב ההגנה). בהתאם להוראות הסכם השכירות התחייבה השוכרת
 19 לקבל רישיון עסק וכל רישיון אחר הדרוש על פי דין להפעלת המושכר למטרת השכירות, ולקבל
 20 היתר בניה לשם התאמת המושכר למטרת השכירות (סעיף 5.1 בהסכם). בהתאמה לעובדה
 21 שהיה על השוכרת לבצע שינויים במושכר ולקבל רישיונות מתאימים להפעלתו כאולם אירועים,
 22 נקבעו דמי השכירות לארבעת החודשים הראשונים בסכום של 260,010 ₪ (כ-65,000 ₪ לחודש),





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

- 1 ובהמשך בסכום של 130,000 ₪ לחודש (בתוספת עלייה מתונה והדרגתית בחלוף כל שנת
2 שכירות).
- 3 . המשיבה פעלה על פי התחייבויותיה בהסכם השכירות לקבלת הרישיונות הנדרשים. ביום
4 10.01.2019 אישרה ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר את בקשת
5 המשיבה לשימוש חורג במושכר לאולם אירועים לתקופה של חמש שנים ובתנאים (נספח 10
6 לכתב ההגנה).
- 7 . המשיבה החלה להפעיל את המושכר כאולם שמחות בחודש יולי 2019. עד למועד זה ובמשך כ-
8 18 חודשים שילמה את דמי השכירות החודשיים בסך של 132,000 ₪, על אף שרק החזיקה
9 במושכר ולא נהנתה מפירותיו.

10

11 נגיף הקורונה והגבלת פעילות אולמות האירועים

- 12 .5 ביום 15.03.2020 ובעקבות התפרצות נגיף הקורונה נאסרה פעילותם של אולמות האירועים.
13 בתחילה הוטל האיסור מכוח סעיף 3ג לצו בריאות העם (נגיף הקורונה החדש) (בידוד בית
14 והוראות שונות) (הוראת שעה), התש"ף-2020 ובהמשך מכוח תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה
15 החדש- הגבלת פעילות), התש"ף-2020 (תקנה 5 (2)).
- 16 החל מיום 17.05.2020 ניתן היה לקיים אירועים בשטח פתוח בלבד (תקנות שעת חירום) (נגיף
17 הקורונה החדש-הגבלת פעילות (תיקון מס' 13) התש"ף-2020).
- 18 ביום 12.06.2020 תוקנו התקנות ונקבע שהחל מיום 14.06.2020 ניתן לקיים חתונה או אירוע
19 לציון טקס דתי באולם, בתנאי שמספר המשתתפים אינו עולה על 250 איש, ואירוע שאינו כזה
20 יש לקיים בשטח פתוח בלבד.
- 21 ביום 22.06.2020 הוחלפו התקנות בחוק לתיקון ולקיום תוקפן של תקנות שעת חירום (נגיף
22 הקורונה החדש – הגבלת פעילות), התש"ף-2020, שתחילתו ביום 23.06.2020. בתוספת (סעיפים
23 12-13) נקבע שניתן לקיים חתונה או אירוע לציון טקס דתי באולם ובתנאי שמספר המשתתפים
24 אינו עולה על 250 איש, ואירוע שאינו כזה יש לקיים בשטח פתוח בלבד.
- 25 נוכח עלייה בתחלואה הוצא ביום 30.06.2020 צו הקובע כי חתונה או בר מצווה יתקיימו במגבלה
26 של 250 איש ואירוע לציון טקס דתי אחר במגבלה של 50 איש. עוד נקבע כי בתקופה שבין



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

- 1 10.07.2020 ועד 31.07.2020 מספר המשתתפים באולם סגור באירוע חתונה או בר מצווה לא
2 יעלה על 100 איש.
- 3 חמישה ימים לאחר מכן, ביום 05.07.2020, הוצא צו נוסף שקבע כי החל מיום 06.07.2020
4 תותר הפעלת אולמות וגני אירועים רק אם מספר המשתתפים אינו עולה על 50 איש. ההוראה
5 תוקנה שוב ביום 7.7.2020 ונקבע כי החל מיום 08.07.2020 חל איסור מוחלט על הפעלת אולמות
6 אירועים.
- 7 6. ביום 17.09.2020 ועם הטלת הסגר השני, הותקנו תקנות סמכויות מיוחדות להתמודדות עם
8 נגיף הקורונה החדש (הוראת שעה) (הגבלת פעילות והוראות נוספות) התש"ף-2020. בסעיף 7
9 בתקנות אלו נאסרה הפעלת עסקים שונים למעט עסקים שפתיחתם הותרה במפורש. אולמות
10 אירועים לא נמנו ברשימת העסקים שהותרה פתיחתם. הסגר השני הסתיים ביום 17.10.2020
11 ואולם התקנות האוסרות על הפעלת אולמות האירועים לא שונו.
- 12 ביום 30.10.2020 תוקנו התקנות והאיסור על הפעלת אולמות אירועים עוגן בתקנה 11 א.
13 בהתאם לתקנה זו, האיסור על הפעלת אולמות אירועים לא שונה אך הותר לאדם שמחזיק
14 במקום שאינו ציבורי לקיים חתונה או טקס דתי במגבלה של 10 אנשים במבנה סגור (ס"ק ב)
15 (ג) ו-(ד)).
- 16 בחודש ינואר 2021 הוטל סגר נוסף.
- 17 ההוראה האוסרת על בעלי עסק לקיים אירועים שונתה רק ביום 07.03.2021, שאז אושר קיום
18 אירועים בנכס עסקי במגבלת התו הירוק.
- 19 7. העולה מן המקובץ הוא שמאז 15.03.2020 נאסרה כליל הפעלת אולמות אירועים (במקום סגור)
20 לתקופה של כ-11 חודשים. תחילה הופסקה הפעילות לתקופה של שלושה חודשים ברצף.
21 בסיומה ניתן היה לקיים חתונות או אירועים לציון טקס דתי במגבלה של 250 איש לתקופה
22 של 16 יום, ובהמשך לפרק זמן של חמישה ימים ניתן היה לקיים חתונות או בר מצוות במגבלה
23 של 250 איש ואירועים אחרים לציון טקס דתי במגבלה של 50 איש לאירוע. לבסוף, במשך
24 יומיים, ניתן היה לקיים אירועים במגבלה של 50 איש. ביום 08.07.2020 שוב הופסקה פעילות
25 אולמות האירועים, הפעם לשמונה חודשים. רק ביום 07.03.2021, ניתן היה לחדש את הפעילות
26 במגבלת התו הירוק.
- 27
- 28



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

- 1 הסיכול
- 2 8. בית משפט קמא קיבל את טענת המשיבה שהתקיימו נסיבות של סיכול הסכם השכירות. אני
3 סבורה שאין להתערב במסקנה זו. לטעמי המשיבה אכן הוכיחה שלא היה באפשרותה לצפות
4 את נסיבות המגפה בעת חתימת הסכם השכירות, שקיום החוזה הפך לבלתי אפשרי, ושנסיבות
5 הסיכול היו בלתי נמנעות.
- 6 9. **קיום ההסכם בלתי אפשרי** - בהסכם השכירות נקבע שיש להשתמש בנכס למטרת אולם
7 אירועים בלבד. שימוש זה הפך לבלתי אפשרי או בלתי מעשי בתקופה הרלוונטית, שכן המחוקק
8 אסר על קיום אירועים בחלק גדול מתקופה זו או התיר לקיימם תוך הגבלה משמעותית על
9 מספר המשתתפים כך שהנכס לא התאים לייעודו. בתקופה שבה נאסר כליל לקיים אירועים
10 הפך ביצוע הסכם השכירות לבלתי אפשרי, ובתקופה שבה ניתן היה לקיים אירועים בהגבלת
11 מספר המשתתפים הפך ביצועו של ההסכם לבלתי מעשי, שכן התועלת מקיום אירוע מוגבל
12 בהתחשב בנתוני הנכס נמוכה בהרבה ממה שצפו הצדדים.
- 13 10. המערערת טוענת שיש לפרש את התנאי שקיום ההסכם בלתי אפשרי כמקים מניעה של קבע
14 המשבשת לחלוטין את קיומו של ההסכם, להבדיל ממניעה זמנית.
- 15 11. אכן, בעניין **ספיר וברקת** נקבע שהכרה בטענת סיכול מותנית בכך שהמניעה היא מניעה של
16 קבע, אולם גם שם הפנה כב' השופט זילברטל לעמדתם של פרידמן כהן (עמ' 422 בספרם),
17 הסבורים שמניעה זמנית הגורמת לדחייה בלתי סבירה במועד קיום חיובי ההסכם עשויה
18 להביא לסיכול חוזה.
- 19 על כן, לסברתי, ניתן לפרש את התנאי כמקים מניעה זמנית הנמשכת לתקופה בלתי סבירה ולא
20 רק כמקים מניעה של קבע. בענייננו, המניעה נמשכה לתקופה בלתי סבירה שכן תקופת
21 השכירות הראשונה (ללא האופציות) הייתה ל-4 שנים, והמניעה להשתמש בנכס לייעודו כאולם
22 אירועים נמשכה כרבע מתקופה זו.
- 23 12. המשיבה גם עמדה בנטל להוכיח שקיום ההסכם הפך לבלתי מעשי או בלתי אפשרי בתקופה
24 הרלוונטית.
- 25 מנהל המשיבה העיד שבתקופה זו התקיימו בנכס מספר מצומצם של אירועים בשל הסגרים
26 ובשל הגבלות התקנות, שכן קיומו של אירוע המוגבל ל-50 איש אינו תואם את אופיו של הנכס
27 (מבנה בשטח של כ-3,000 מ"ר). בית משפט קמא נתן אמון מלא בעדותו ולא מצאתי מקום
28 לשנות ממסקנה זו. אני סבורה שהעובדה שהמשיבה לא הציגה ראיות ומסמכים לגבי אותם
29 אירועים שהתקיימו אינה פועלת לחובתה.. העובדה שנבצר מהמשיבה לקיים אירועים בשל



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

- 1 תקנות הקורונה אינה נדרשת להוכחה נוספת, וחזקה שהמשיבה פעלה בהתאם להוראות הדין.
2 כמפורט לעיל, במשך כ-11 חודשים כלל לא ניתן היה לקיים אירועים בנכס. באשר ליתרת
3 התקופה (שלושה שבועות ויומיים בחודשים יוני ויולי 2020 ושלושה שבועות בחודש מרץ
4 2021) - יש לקבל טענת המשיבה שהוזמנו אירועים ספורים בתקופה זו, שכן טענתה מתיישבת
5 עם שורת ההיגיון. הנכס הוא מבנה של כ-3,000 מ"ר, ועל פי טיבו אינו מתאים לעריכת אירועים
6 מצומצמים. נוסף על כך, וכפי שקבע בית משפט קמא, הציפייה כי בכל אחד מהימים שבהם
7 הותרה פתיחה חלקית של אולמות אירועים, אכן יתקיימו אירועים בפועל מנותקת מהמציאות
8 העסקית הכרוכה בהזמנת אירועים רבי משתתפים, ובבחירתם של רבים לדחות את קיום
9 האירוע למועד נטול הגבלות. בפרט אמורים הדברים כאשר האיסור על הפעלת הנכס הוסר
10 לאחר תקופת השבתה ממושכת (פעם שלושה חודשים ופעם שמונה חודשים). ברור כי אנשים
11 אינם מזמינים אירוע, ובמיוחד אירוע מוגבל "מהיום למחר" ויש להתחשב בפרק זמן כלשהוא
12 הנדרש לעסק שכזה לחזור לפעילות מלאה.
- 13 13. ימי ספירת העומר והחגים אכן אינם בגדר נסיבה מסכלת, אך בתקופה הרלוונטית מועדים אלו
14 חפפו לחלוטין לתקופה שבה נאסרה פעילותם של אולמות האירועים (ימי ספירת העומר
15 הסתיימו בחודש מאי 2020 שאז כאמור עדיין נאסרה הפעלת אולמות אירועים וגם ימי חג
16 הפסח וחגי תשרי חלו במועדים שבהם נאסרה הפעילות).
- 17 14. בנסיבות אלו, בהם קיימת מניעה חוקית לקיום אירועים בנכס, גם לא עמדה למשיבה האפשרות
18 להשכירו לשוכר משנה שכן גם הוא היה מנוע מלהשתמש בנכס למטרת השכירות.
- 19 15. על כן, ולטעמי, אין לסטות ממסקנת בית משפט קמא שבמהלך התקופה הרלוונטית לא ניתן
20 היה להשתמש בנכס לייעודו על פי הסכם השכירות. בכלל הנסיבות שנמנו לעיל המשיבה עמדה
21 בנטל להוכיח שקיום ההסכם היה בלתי אפשרי במרבית התקופה הרלוונטית ובלתי מעשי
22 ביתרת התקופה.
- 23 16. **נסיבות הסיכול בלתי נמנעות** – התנאי השלישי שבסעיף 18 בחוק התרופות נוגע להתנהלות
24 הטוען לסיכול, ועליו להראות שלא היה ביכולתו למנוע את הנסיבות המסכלות. בענייננו, לא
25 מעשי המשיבה הפכו את השימוש בנכס לבלתי אפשרי או בלתי מעשי, אלא הוראות הדין. גם
26 לא עמדה בפני המשיבה האפשרות לעשות שימוש אחר בנכס שכן היא התחייבה להשתמש בו
27 לאולם אירועים, ולמטרה זו בלבד.
- 28 17. פרידמן וכהן מציינים שתי גישות להיותן של נסיבות הסיכול בלתי נמנעות. על פי גישה אחת
29 יכולת המניעה מתייחסת לנסיבות שגרמו לסיכול, ועל פי הגישה השנייה המחמירה יותר יכולת
30 המניעה מתייחסת להשפעת הנסיבות המסכלות על קיום ההסכם (עמ' 440).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

1 לטעמי המשיבה הוכיחה שנסיבות הסיכול היו בלתי נמנעות על פי כל אחת מהגישות הנ"ל.
2 השימוש בנכס או הגבלת השימוש בו נכפתה עליה ולא היה ביכולתה לשנות את החלטות
3 הממשלה או הכנסת. שתי עתירות שהוגשו לבג"ץ על ידי מפעילי אולמות אירועים אחרים,
4 הדורשות מהממשלה לאפשר פעילות אולמות אירועים במהלך התקופה הרלוונטית- נדחו
5 (בג"צ 5254/20 תל יא אירועי יוקרה נ' ממשלת ישראל ואח' (17.08.2020), בג"צ 8136/20 י.ג.
6 היכלי מלכות ואח' נ' ממשלת ישראל ואח' (08.12.2020)).

7 המשיבה גם הוכיחה שלא היה באפשרותה למנוע את השפעת הנסיבות המסכלות, שכן השימוש
8 בנכס הפך לבלתי אפשרי למשך 11 חודשים ולבלתי מעשי ביתרת התקופה.

9 לא מצאתי בראיות שלפנינו עיגון מספק לטענה שניתן היה לקיים בנכס אירועים בשטח פתוח.
10 עד המערערת העיד ש"שטח המבנה הוא כ-3,000 מ"ר רצפה ועוד 720 מטר ומשהו רצפה עם
11 קירות וקירוי חלקי" ולזיכרונו בשטח זה הותקן מנגנון קירוי חשמלי (עמ' 9 בפרוטוקול). אין
12 לדעת מעדות זה אם בכל אותו שטח של 700 מ"ר הותקן מנגנון קירוי נפתח או רק בחלק ממנו.
13 כך או אחרת, שטח זה נותר תחום בקירות גם לאחר התקנת אותו מנגנון נפתח, ועל כן הוא אינו
14 משנה את אופיו ואינו הופך ממבנה לשטח פתוח (ר' בענין זה הגדרת שטח פתוח בתקנות
15 סמכויות מיוחדות להתמודדות עם נגיף הקורונה החדש (הוראת שעה) (הגבלת פעילות),
16 התש"ף-2020 - "שטח פתוח – שטח שאינו במבנה").

17 לאור האמור, אין להתערב במסקנת בית משפט קמא שמטרת הסכם השכירות- שימוש בנכס
18 לאולם אירועים- סוכלה.

19

20 התאמת החוזה לנסיבות החדשות

21 18. בנסיבות של סיכול ההסכם לתקופה כה ממושכת המשיבה הייתה רשאית לדרוש את שינוי דמי
22 השכירות והתאמת ההסכם לנסיבות החדשות.

23 במקרה שלפנינו, שבו שונו נסיבות ההסכם באופן קיצוני, ניתן להתאים את גובה דמי השכירות
24 לצורך הגשמת תכליות ההסכם, ולבית המשפט הכוח לדון בשינוי הנדרש, בעקבות סיכול החוזה
25 (פרידמן וכהן בעמ' 466-460 ואסמכתאות הפסיקה שם). במקום אחר בספרם (עמ' 299)
26 מדגישים פרידמן וכהן שבנסיבות של סיכול חוזה וכאשר לא ניתן לבצע מרכיב מרכזי בחוזה
27 באופן שבו הוסכם עליו, והסטייה מהוראות ההסכם קשורה בגורם שאיננו באחריותו של צד
28 להסכם ואיננה בתחום הסיכון שנטל על עצמו, ניתן יהיה להתאים את החוזה לנסיבות
29 המשתנות תוך סטייה שאיננה דרסטית יתר על המידה:



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

1 " במקרה כזה יעמוד החוזה בעינו, אלא שהוא יותאם לאפשרי, כך שפלוגי,
2 החייב, יידרש "לבצע בקירוב" ואילו אלמוני, הנושה, יידרש לקבל "ביצוע
3 בקירוב".

4

5 אולם ההתאמה במקרה זה עשויה לחייב גם התאמת המחיר שמשלם אלמוני.
6 אמנם אין הוא זכאי לפיצויים, אך אין לדרוש ממנו תשלום עבור מה שאין הוא
7 מקבל. לפיכך נדרשת התאמת המחיר, כאשר הדרך הנאותה היא הפחתת חלק
8 יחסי מהמחיר המוסכם, בהתאם ליחס שבו פחת מה שניתן בפועל בהשוואה
9 למה שהובטח בחוזה" (הדגשה שלי – ח.ק).

10 19. שאלת גובה דמי השכירות שהיה על המשיבה לשלם על פי הסכם השכירות בתקופה שבה לא
11 ניתן היה להשתמש בנכס לייעודו, לא התבררה בבית משפט קמא. ספק בעיני אם ניתן היה
12 לדרוש מהמשיבה להמשיך ולשלם את דמי השכירות שנקבעו בהסכם השכירות, בתקופה
13 הרלוונטית, שבה לא ניתן היה להשתמש בנכס לייעוד שנקבע בהסכם.

14 גובה דמי השכירות נקבע בהתאם לשימוש האפשרי בנכס, הפעלתו כאולם אירועים, ונראה
15 שהצדדים לא צפו אפשרות של מניעה חוקית להשתמש בנכס שאינה באשמתו של מי מהם
16 (לפחות המערערת אינה טוענת שהצדדים צפו אפשרות זו במועד כריתת ההסכם). הדיון בעניינינו
17 תחום לטענת סיכול החוזה ואין צורך לדון בשאלה זו. אם היא תתברר בעתיד, יהיה מקום
18 להידרש גם לשאלת התחייבותה של המשיבה בסעיף 7.5 בהסכם השכירות, לשלם את מלוא
19 דמי השכירות עבור כל תקופת השכירות גם אם היא לא תשתמש "בפועל במושכר מסיבה
20 כלשהי", ולפרש, האם התחייבות זו מכוונת גם למקרה שבו המניעה להשתמש בנכס היא
21 מסיבות שאינן קשורות בה.

22 20. על כן היה באפשרות המשיבה לדרוש את שינוי תנאי הסכם השכירות והתאמת דמי השכירות
23 לנסיבות המשתנות. בחירתה להמשיך ולהחזיק בנכס ולא להחזיר את הנכס למערערת, חייבה
24 אותה לשלם סכום כלשהו המבטא את הנאתה מהנכס או את דמי השכירות הראויים בתקופה
25 זו.

26 המשיבה לא עשתה כן והודיעה שהיא פטורה מתשלום ותמשיך לשלם את דמי השכירות רק
27 כאשר יוסרו המגבלות. לגישה זו, שהיא פטורה מתשלום בשל שינוי הנסיבות - אין בסיס שבדין
28 ועל כן המסקנה היא שהמשיבה הפרה את ההסכם.

29

30

31



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

1 סיכול וביטול

2 21. ככלל, עיכוב ממושך באפשרות ביצוע ההסכם עשוי להקים לכל אחד מהצדדים את האפשרות
3 לבטל את ההסכם (פרידמן וכהן עמ' 459). גם גבריאלה שלו ואפי צמח בספר דיני חוזים
4 (מהדורה רביעית, 2019 [להלן: "שלו וצמח"]) סבורים שלפגע עומדת הזכות לבטל את ההסכם
5 ובתנאים מסוימים זכות זו אף עומדת למפר (עמ' 790-791).

6 22. יתכן שיש ממש בטענת המשיבה שהודעת הביטול שנשלחה בחלוף 3 חודשים בלבד נשלחה קודם
7 זמנה, ואולם אין צורך להרחיב בשאלה זו. עילת הפינוי שבכתב התביעה מבוססת על אי תשלום
8 דמי השכירות לתקופה של 13 חודשים. תקופה זו עולה כדי עיכוב ממושך בביצוע ההסכם
9 שמקים את אפשרות הביטול.

10 23. כאמור, המשיבה הייתה רשאית לדרוש את התאמת דמי השכירות למציאות המשתנה אך היא
11 בחרה שלא לעשות כן, והשעתה כליל את התשלום במשך 13 חודשים. גם כשחודשה פעילות
12 אולמות האירועים לא שילמה המשיבה תשלום כלשהו בגין התקופה הרלוונטית, ואף לא
13 הציעה דרך לפתרון המחלוקת הכספית. בכך הפרה המשיבה את ההסכם, ובנסיבות אלו קמה
14 למערעת הזכות לדרוש את ביטולו.

15

16 זכות הביטול ודרישת תום הלב

17 24. על אף שהמשיבה הפרה את הסכם השכירות, אני סבורה כי בנסיבות המיוחדות והחריגות של
18 המקרה שלפנינו אין מקום להורות על ביטול ההסכם, שכן בנדון דרישת המערעת לביטול
19 ההסכם היא בבחינת עמידה על זכות שלא בתום לב.

20 25. הפעלת זכות הביטול כפופה לעיקרון תום הלב (ע"א 6907/16 אקרמן נ' כפיר קבלנות בניין
21 בע"מ (20.12.2017)). עמידה דווקנית על שימוש בזכות זו עשויה בנסיבות מסוימות להיחשב
22 כשימוש בזכות בחוסר תום לב:

23 "דרישת תום הלב משמעותה כי בעל הזכות צריך להפעיל את זכותו ביושר
24 ובהגינות. תום הלב אינו מחייב את בעל הזכות להתעלם מהאינטרס העצמי
25 שלו. תום הלב אינו מניח "מידת חסידות" (השופט מ' אלון בע"א 148/77 רוט
26 נ. ישופה פ"ד ל"ג (1) 635,617). תום הלב מניח כי בעל הזכות דואג להבטחת
27 האינטרס העצמי. עם זאת, תום הלב מבקש למנוע הפעלת הזכות מתוך
28 התעלמות מקיומו של הצד האחר ובהתעלם מהאינטרס החברתי" (ע"א
29 9474/03 יורם גדיש תשתית ובנייה (1992) בע"מ נ' בהג'את מוסא
30 ((21.11.2006)).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

- 1 בפרט אמורים הדברים כאשר דיני הסיכול עצמם מבוססים על שיקולי הגינות הרואים בחוזה
2 ככלי להגשמת יעדים משותפים במהלך ביצוע החוזה, ובהתאם לכך מתחשבים בנסיבות
3 המונעות את קיום החוזה: "תפיסה זו מאפשרת הטמעת ערכים של תום לב צדק והגינות
4 במערכת היחסים החוזית כדי להגשים את שיתוף הפעולה" (שלו וצמח בעמ' 762).
- 5 26. התערבות בבחירתו של צד לממש את זכות הביטול אינה פשוטה, ועל בית המשפט להשתמש
6 בכלי זה במשורה ולפתרון מקרים קשים ומורכבים בלבד (ע"א 467/04 יתח נ' מפעל הפיס
7 (1.9.2005)).
- 8 פרידמן וכהן בספרם חוזים (כרך ב, מהדורה 2, 2020) מצביעים על אותם מקרים יוצאי דופן
9 אשר בהם השימוש בזכות הביטול מנוגד לעיקרון תום הלב (עמ' 537-538), וביניהם מקרה שבו
10 הביטול יגרום נזק חמור ביותר לצד השני מבלי שיש לשולח הודעת הביטול אינטרס ראוי
11 שבכוחו להצדיק תוצאה זו או מקרה שבו הביטול יביא לאובדן בלתי מוצדק של השקעותיו של
12 הצד השני.
- 13 27. לטעמי המקרה הנדון הוא אחד מאותם מקרים קשים המצדיקים את התערבות בית המשפט
14 בהסדרת השיבוש שנפל בתקופה הרלוונטית, כך שתישלל מהמערערת לעת הזאת האפשרות
15 לבטל את ההסכם, ויהיה על הצדדים לפתור את המחלוקת הכספית באמצעי מתון יותר.
- 16 28. בענייננו, נמנעה משני הצדדים האפשרות להפיק הנאה מן הנכס לתקופה זמנית בת 13 חודשים,
17 ומיד לאחריה חזרה המשיבה להפעיל את אולם האירועים ועמדה בהתחייבויותיה באופן שוטף.
18 אומנם בדיון לפנינו נטען שהמשיבה סתתה מהוראות הסכם השכירות ולא שילמה את התוספת
19 שנקבעה בו לתקופת האופציה הראשונה (החל מיום 08.08.2021), אולם המערערת גם לא דרשה
20 תשלום תוספת זו.
- 21 29. כאמור, אין מדובר בהפרה מכוונת של המשיבה אלא במציאות שנכפתה עליה בחקיקה לשעת
22 חירום, בעקבות אירוע גלובלי שהשפיע על מגזרים שלמים.
- 23 בהקשר להפרת המשיבה את הסכם השכירות יש להתחשב גם בשיקולים הבאים:
- 24 א. השקעות שהשקיעה המשיבה בנכס – המשיבה טענה בכתב ההגנה שהשקיעה כ-22 מיליון
25 ₪ בהסבת הנכס לאולם (במכתב מיום 27.05.2020 כתבה שהיקף ההשקעות הוא כ-12.5
26 מיליון ₪ כולל דמי השכירות), אך לא תמכה טענה זאת בתשתית עובדתית. עם זאת, גם
27 לשיטת המערערת מדובר בשינויים מפליגים בנכס והפיקדון בסכום של 550,000 ₪ אינו
28 מספיק להשבת המצב לקדמותו (עדותו של מנהל המערערת עמ' 6 בפרוטוקול).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

- 1 ב. השקעות שהשקיעה המשיבה בבקשה לשימוש חורג – על אף שבעניין זה לא הונחה
2 תשתית עובדתית מספקת, ברור מעבר לכל ספק כי נדרשו מהמשיבה משאבים רבים להביא
3 לשינוי התכנוני הנדרש לצורך הפעלת המושכר כאולם אירועים, השקעה בממון, בזמן
4 ובהליכים אדמיניסטרטיביים רבים (ר' נספח 11 לכתב ההגנה הכולל בין השאר אישורי
5 המשטרה, הכבאות, משרד הבריאות והוועדה המקומית ועוד רבים אחרים. כן ר' חקירת
6 נציג המערערת שבמהלכה הוצגו 2 קבלות בעניין תשלומים ששילמה המשיבה האחת על סך
7 של 419,100 ₪ עבור תשלום לקרן חניה, והשנייה תשלום למועצה המקומית בסך של
8 225,165 ₪).
- 9 ג. תקופת ההסכם הפוטנציאלית – הצדדים צפו התקשרות פוטנציאלית של עד 15 שנים וסיום
10 השכירות לאחר פחות מארבע שנים אינו סביר בכלל הנסיבות.
- 11 ד. תשלום דמי השכירות עד לחודש מרץ 2020 – המשיבה שילמה את דמי השכירות במלואם
12 גם בתקופה שקדמה להפעלת אולם השמחות וכאשר המניעה בהפעלת האולם רבצה לפתחה
13 היא נשאה בתוצאותיה.
- 14 ה. תשלום דמי השכירות מאז חודש אפריל 2021 – המשיבה חזרה לשלם את דמי השכירות
15 מיד לאחר שחזרה להפעיל את הנכס כאולם אירועים.
- 16 ו. הפיקדון הכספי שהופקד בידי המערערת – פיקדון זה אפשר לצדדים לגשר על החוסר
17 בהכנסות בתקופה הרלוונטית. ניתן היה להשתמש בו או לפחות בחלקו ועם חידוש הפעילות
18 לדרוש את הפקדתו מחדש.
- 19 ז. חוב דמי השכירות – המערערת טוענת לחוב של כ-1.7 מיליון ₪, אך מניעת האפשרות
20 להשתמש בנכס כאולם אירועים מאפשרת למשיבה לדרוש את התאמת דמי השכירות
21 למציאות זו.
- 22 30. אין לי ספק שגם למערערת נגרמו נזקים כספיים משמעותיים בתקופה זו (פרוטוקול הדיון מיום
23 11.07.2021) ואולם בשונה מהמשיבה היא לא טענה בעניין הנזקים שנגרמו לה במסגרת כתב
24 התביעה או בתצהיר שהגישה, ולא הצביעה על אינטרס ראוי המצדיק את ביטול ההסכם בכלל
25 הנסיבות שנמנו לעיל. בנסיבות של סיכול חוזה הדרישה לבטלו היא ברורה ומובנת; צדדים
26 מתקשרים בחוזה על מנת להשיג מטרות, וכאשר לא ניתן לממשן בשל סיכול החוזה, יש
27 לאפשר לכל צד לחתור להשאת התועלת שביכולתו להשיג. אינטרס זה הופך לפחות מובהק
28 כאשר הנסיבות המסכלות פקעו והיחסים החוזיים שבו על תיקונם. כאמור, תביעת הפינוי נושא
29 הערעור הוגשה בחודש מאי 2021, לאחר שהמשיבה שבה לשלם את דמי השכירות החודשיים
30 שנקבעו בהסכם השכירות.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

31. שלילת אפשרות הביטול באמצעות עקרון תום הלב אינה משנה מהסיכונים שנטלו על עצמם הצדדים בעת חתימת הסכם השכירות, אלא ממשיכה את העקרונות שנקבעו בו מתוך שאיפה לשמור על שיווי המשקל שבין התחייבויות כל צד להסכם. הצדדים לא צפו את השלכות הקורונה על ההסכם שנחתם, ולא הסדירו באופן מלא את מערך ההתחייבויות שלהם בקשר לאפשרות שלא ניתן יהיה להשתמש כלל בנכס ליעוד שנקבע בהסכם השכירות. במצב דברים זה, ומסקרה אירוע בלתי צפוי בסדר גודל שכזה, השימוש בעיקרון תום הלב יביא לחלוקת הסיכונים בצורה מאוזנת.

32. מכלל האמור, מסקנתי היא שעמידת המערערת על ביטול הסכם השכירות והשבת הנכס לידיה מהווה סטייה מחובתו של צד להסכם לקיימו בתום לב, שאין להשלים עמה.

10

11 האפשרות לתבוע דמי שכירות בתקופה הרלוונטית

33. המערערת טוענת כי בית משפט קמא שלל ממנה את הסעד היחידי שנוטר לה והוא ביטול הסכם השכירות, וכי קבלת טענת הסיכול משמעה שאין לה אפשרות לגבות את דמי השכירות לתקופה הרלוונטית. יש לדחות טענה זו. קבלת טענת הסיכול אינה מובילה בהכרח לתוצאה שהמשיבה פטורה כליל מן התשלום.

34. סעיף 18 (ב) בחוק התרופות מאפשר לבית המשפט לחייב כל צד לשלם לצד השני את שווי של מה שקיבל לפי ההסכם, גם כאשר ההסכם לא בוטל:

"(ב) במקרים האמורים בסעיף קטן (א) רשאי בית המשפט, בין אם בוטל החוזה ובין אם לאו, לחייב כל צד להשיב לצד השני מה שקיבל על פי החוזה או, על פי בחירה כאמור בסעיף 9, לשלם לו את שווי, ולחייב את המפר בשיפוי הנפגע על ההוצאות הסבירות שהוציא ועל ההתחייבויות שהתחייב בהן באופן סביר לשם קיום החוזה, והכל אם נראה לבית המשפט צודק לעשות כן בנסיבות הענין ובמידה שנראה לו".

גם אם לא בוטל הסכם השכירות, לבית המשפט סמכות לחייב את המשיבה לשלם למערערת בעבור טובת ההנאה שצמחה לה כתוצאה מהחזקתה בנכס. שלו וצמח מבהירים כי סמכות זו להורות על השבה בעקבות סיכול "מיועדת לאזן את האינטרסים הצדדים שהחוזה ביניהם סוכל ולחלק ביניהם את הנזק בצורה רציונלית וצודקת. ... שיקול דעת זה הוא רחב וגמיש ואפשרויות הגיוון של פסיקת בית המשפט הן רבות. מקרים של ביצוע חלקי של החוזה נראים כמקרים נאותים להפעלת שיקול הדעת השיפוטי על פי הרעיון המנחה של עשיית צדק בין צדדים שאירוע מסכל פגע בקשר החוזי ביניהם" (עמ' 794).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

- 1 על כן המערערת זכאית לדרוש מהמשיבה לשלם לה דמי שכירות בגין טובות ההנאה שצמחה
2 לה. כאמור, דרישת תום הלב מאפשרת שינוי תניות חוזיות, לצורך הגשמת תכלית ההסכם גם
3 בעקבות סיכול החוזה (סעיף 18 לעיל), כך שאין מניעה לברר מהו הסכום המגיע למערערת
4 בתקופה הרלוונטית ולחייב את המשיבה בתשלום סכום זה.
- 5 המשיבה אינה חולקת על כך שלמערערת מגיע תשלום בעבור החזקתה בנכס בתקופה
6 הרלוונטית. ביום 9.9.2021, לאחר הגשת התביעה, המשיבה העבירה למערערת 7 המחאות
7 בסכום כולל של 210,000 ₪ על חשבון חוב דמי השכירות בתקופה הנדונה, אך המערערת השיבה
8 שאין בכוונתה להפקיד לחשבונה את השיקים, והתשלום שהוצע הוא "**בבחינת מעט מזי**,
9 **מאוחר מזי**". גם בסיכומים שהגישה לבית משפט קמא הציעה המשיבה לקיים את ההסכם
10 בקירוב כך שבית המשפט יקבע את הסכום שעליה לשלם בגין החזקתה בנכס.
- 11 35. בענייננו, יש לברר את דמי השכירות המגיעים למערערת בהתחשב במציאות שנכפתה על
12 הצדדים. בשאלה זו יש לבחון, בין היתר, את השווי הפוטנציאלי של הנכס בתקופה זו בראיה
13 הסובייקטיבית של כל אחד מהצדדים. למערערת- כמי שיכולה להשכירו למטרת שימוש אחר,
14 ולמשיבה- כמי ששומרת על הנכס במטרה לחזור ולהפיק ממנו פירות עת תוסר המניעה.
- 15 36. ניתוב המחלוקת לאפיק כספי במקום ביטול ההסכם, תגשים את רצון הצדדים כפי שבא לידי
16 ביטוי בהוראות ההסכם, שבו המשיבה נטלה על עצמה התחייבויות כספיות ותכנוניות
17 משמעותיות, בידעה שניתנה לה תקופה ממושכת להחזיק בנכס ולהפיק ממנו פירות. היא תמנע
18 את פינוי המשיבה מהנכס ואת הפגיעה האנושה בה כתוצאה מכך. בד בבד, המשיבה אינה
19 יוצאת נשכרת, והיא אינה חסינה מדרישת התשלום בגין החזקתה בנכס בתקופה הרלוונטית,
20 אלא שכאמור שאלת היקף התשלום תתברר בעתיד על כל פרטיה ודקדוקיה.

21

22

עוד על הסיכול – משפט עברי

- 23 37. השאלה כיצד יש לאכוף התחייבויות חוזיות כאשר מטרת ההסכם סוכלת היא שאלה עתיקת
24 יומין וגם בה הדעות חלוקות. אביא להלן מעט מקורות העוסקים בשאלה (להרחבה ר' במאמרו
25 של חברי השופט צ. ויצמן–**התחייבויות חוזיות בתקופת קורונה משפט עברי**, עלון השופטים
26 ע"ש שמואל ברוך, גיליון מס' 106 (מאי 2020) עמ' 154).

- 27 במסכת בבא מציעא דף קה עמוד ב נדונה השאלה האם מחויב חוכר לשלם דמי חכירה כאשר
28 נשללה ממנו האפשרות להפיק פירות מהמושכר-



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

- 1 "המקבל שדה מחבירו ואכלה חגב או נשדפה, אם מכת מדינה היא - מנכה לו
2 מן חכורו, אם אינה מכת מדינה - אין מנכה לו מן חכורו. רבי יהודה אומר: אם
3 קיבלה הימנו במעות - בין כך ובין כך אינו מנכה לו מחכורו".
- 4 לדעת תנא קמא אם לא ניתן להפיק פירות מן המוכר בשל מכת מדינה רשאי החוכר שלא
5 לשלם את דמי החכירה, ואם הגורם המסכל אינו מכת מדינה חייב החוכר במלוא התשלום.
6 לעומתו, סבור רבי יהודה שבמקרה שבו התחייב החוכר לשלם דמי חכירה בכסף (ולא בחלק מן
7 היבול) יהא עליו לשאת בכל תוצאות הסיכון ולשלם את דמי החכירה.
- 8 38. סיכול חוזה בשל מכת מדינה נדון גם בשאלה שהובאה לפני המהר"ם מרוטנבורג (מאיר ב"ר
9 ברוך מרוטנבורג אשכנז המאה ה-13): ראובן שכר בית משמעון ושילם לו דמי שכירות שנתיים
10 מראש, אלא שבשל פיקוח נפש עזבו ראובן ויהודים נוספים את העיר לזמן מה. ראובן דרש החזר
11 דמי שכירות לתקופה שבה לא התגורר בנכס. שמעון טען שראובן יכול היה להמשיך ולהתגורר
12 במושכר והוא אינו צריך לשאת בתוצאות מניעת הסיכון. המהר"ם מרוטנברג שהיה מגדולי
13 הפוסקים האשכנזים בתקופתו סבר כי על שני הצדדים לחוזה השכירות לחלוק בנזק שנגרם
14 להם כתוצאה מהאירוע הפתאומי והבלתי נמנע, ובלשונו –
- 15 "דין על ראובן ששכר בית משמעון לשני שנים והקדים ונתן לו השכר של שני
16 שנים, ובתוך אותן ב' שנים ברחו היהודים מן העיר מפני פיקוח נפש וברח גם
17 הוא והניח הבית ריקם, ואח"כ חזרו וגם הוא חזר ורוצה שישלם לו שמעון מה
18 שהיה חוץ מביתו, ושמעון משיב ביתי היה לפניך ואתה ברכת ואיני משלם לך.
19 נראה בעיני טענת ראובן טענה ברורה לפי שמכת מדינה הוא, אף על פי כן
20 יחלוקו ההפסד שמעון ינכה לראובן חצי מה ששהה חוץ מביתו ושאר חצי ישלם
21 לו לפי ששמא יהודי אחר שלא נגזר עליו היה שוכר הבית שהרי מיעוט הקהל
22 נשאר ולא היה נפסד כלום וכיון דאיכא לספוקי יחלוקו עכ"ל. והא דאמרינן
23 הכא דאם פשטה המכה ברוב השדות הוי מכת מדינה ולא אזלינן בתר מיעוטא
24 ואפילו כבר הקדים בשכירות צריך להחזיר, התם המכה באנשים ולא בבתים
25 וכיון דמיעוט אנשים נשארו אמרינן שהיה שוכרו זה שלא ברח, אבל הכא
26 דהמכה בשדות וזו השדה נמי נשדפה בכלל הרוב ואם היה משכיר זו השדה
27 לאיש אחר גם כן לא היה משלם כיון דנשדפה" (הדגשה שלי – ח.ק).
- 28 לשיטת המהר"ם מרוטנברג, לכאורה, על פי הדין בגמרא השוכר צודק בדרישתו, ואולם הדין
29 הוא שהצדדים יחלקו בהפסד והמשכיר זכאי רק למחצית הסכום. זאת נוכח הסיכוי האפשרי
30 שאדם אחר, שלא ברח מהעיר היה שוכר את הדירה.
- 31 39. כמפורט לעיל גם במשפט העברי קיימות דעות שונות מי ראוי שיישא בהפסד שהורתו ב"מכת
32 מדינה" או אירוע של כוח עליון. קיימות דעות הרואות בשוכר כצד החלש יותר הראוי להגנה
33 בצד דעות הסוברות כי נוכח הנסיבות המיוחדות ראוי ששני הצדדים יחלקו בנזקים כתוצאה
34 מסיכול החוזה. יפה לעניין זה תשובתו של החת"ם סופר לעניין תשלום שכרם של מורים



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

1 שנאלצו לשובות ממלאכתם בשל מלחמה שפרצה (מלחמת צרפת ואוסטריה באחת ממלחמות
2 נפוליאון):

3 "אתם תבצעו הדין על דרך הפשרה (=תגיעו לחלוקה בפשרה), לשלם חציו
4 ויפסיד המלמד חציו. וטעמו ונימוקו, כי ברור הוא שהוא כדין מכת מדינה...
5 ומסברא נראה דמזל שניהם גרם, על כן עשיתי פשר מרצון שניהם וחפצם,
6 שיהי' ההפסד על שניהם, אבל דין תורה לא ידעתי, עד יבוא מי שלבו יותר
7 שלם ויוציא דין לאמתו" (בחיבורו ספר הזכרון, ירושלים תשי"ז, עמ' נא, שתיעד
8 בו המלחמה ש"אירעה בשנת תקס"ט" (1809) אשר במהלכה נלחמו אנגליה
9 ואוסטריה נגד צרפת)).

10 היינו גם החת"ם סופר, הסתפק מהו דין התורה במצב של "מכת מדינה", לפיכך המליץ לנקוט
11 בדרך הפשרה כאשר כל אחד מהצדדים נושא בחלק מההפסד שנגרם.

12

13 סוף דבר

14 40. המניעה שהוטלה על המשיבה להפעיל את אולם האירועים היא מניעה מכוח דין. שני הצדדים
15 לא צפו את האיסור הגורף להפעלת אולמות אירועים לתקופה ממושכת. כל עוד המניעה להפעיל
16 את אולם האירועים הייתה קשורה במשיבה שלא השיגה את הרישיונות הנדרשים היה עליה
17 לשאת במלוא הסיכון ולשלם את דמי השכירות שנקבעו. לטעמי, כאשר המניעה אינה קשורה
18 במשיבה ובהתחייבויות שנטלה על עצמה, והסכם השכירות סוכל מכוח הוראת הדין, אין זה
19 צודק להטיל את מלוא הסיכון והנזק שנגרם בעקבותיו על המשיבה בלבד.

20 41. לפיכך, וכפי שקבע בית משפט קמא את תביעת הפינוי שהגישה המערערת יש לדחות.

21 בצד זה עומדת למערערת הזכות להגיש תביעה כספית לגבי התקופה הרלוונטית, כאשר בית
22 המשפט יידרש להכריע בשאלה מה שיעור דמי השכירות הראויים בנסיבות העניין.

23 על כן, ולו דעתי הייתה מתקבלת, דין הערעור להידחות.

חנה קיציס, שופטת





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 11146-04-22 אייסוניק קיד מערכות בע"מ נ' לה ריין יזמות ואירועים בע"מ

1 הוחלט ברוב דעות השופטות, מיכל נד"ב ויסכה רוטנברג, כנגד דעתה החולקת של השופטת חנה
2 קיציס, לקבל את הערעור.

3 המשיבה תפנה את הנכס בתוך 90 יום ממועד מתן פסק הדין.

4 המשיבה תישא בהוצאות המערערת בסכום של 20,000 ₪.

5 הפיקדון שהפקידה המערערת – יושב לה.

6

7

8 המזכירות תשלח העתק מפסק דין זה לב"כ הצדדים.

9

10

11 ניתן היום, כ"ה אב תשפ"ב, 22 אוגוסט 2022, בהעדר הצדדים.

12

13

14

יסכה רוטנברג

יסכה רוטנברג, שופטת

חנה קיציס, שופטת

מיכל נד"ב, שופטת

15

16

17

18

19

20

21

22

23

