



## בית משפט השלום בירושלים

ת"א 10815-04-20 טוראי קליבר בע"מ נ' די.ג'יי. אסושיאטס, אינק. ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת בלהה יהלום

מבקשת

טוראי קליבר בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד אבי סגל

נגד

משיבים

1. די.ג'יי. אסושיאטס, אינק.  
ע"י ב"כ עו"ד הילה פמיליה

2. בנק המזרחי טפחות בע"מ

### החלטה

1 המבקשת הינה חברה המפעילה מסבאה בשם "תרל"ח" בפתח תקווה, במקרקעין  
2 השייכים למשיבה 1 (להלן: "המשיבה"). הסכם השכירות בין השתיים נכרת בחודש  
3 נובמבר 2013 ולפיו דמי השכירות החודשיים עומדים על סך של 20,000 ₪.  
4 אין מחלוקת כי דמי השכירות לחודש מרץ האחרון שולמו במלואם, אך דמי השכירות  
5 של חודש זה (אפריל), שהיו אמורים לעבור ביום 1.4.20 לא שולמו. משכך, הודיעה  
6 המשיבה למבקשת כי תפעל למימוש הערבות הבנקאית, בתוך 7 ימים.  
7 ביום 13.4.20 עתרה המבקשת לסעד דחוף ובהול של מתן צו מניעה זמני למימוש  
8 הערבות הבנקאית, על יסוד הבקשה בכתב ניתן צו ארעי והחלטה זו ניתנת לאחר  
9 שהצעת בית המשפט בדיון שהתקיים ביום 16.4.20 לפתרון ביניים לא התקבלה.

10

11 טענות המבקשת

12 2. המבקשת עמדה, בהרחבה, על כך שהמציאות בה אנו מצויים היום בשל התפשטות נגיף  
13 הקורונה היא חסרת תקדים ולא היה אירוע דומה לה בכל שנות קיומה של המדינה  
14 ומערכת המשפט. מדובר בנסיבות נדירות וקיצוניות מאין כמותן. המבקשת מנועה  
15 מהפעלת העסק ואינה יכולה להתקרב אליו לאור הגבלות התנועה הקיימות, מצב  
16 עובדתי זה מהווה "סיכול" כמשמעותו בסעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת  
17 חוזה), תשל"א – 1970 (להלן: "החוק החוזים (תרופות)"), אשר יש בו כדי לפטור אותה  
18 מהתחייבויותיה.

19 המבקשת טוענת כי בעוד הסכם השכירות קובע כי על המשיבה להתריע, 14 יום טרם  
20 מימוש הערבות הבנקאית, התריעה המשיבה רק 7 ימים קודם לפעולת המימוש.  
21 התנהלות זו שלא אך שאינה מתחשבת במצב החירום השורר בעולם, אלא גם לא עומדת



## בית משפט השלום בירושלים

ת"א 10815-04-20 טוראי קליבר בע"מ נ' די.ג'יי. אסושיאטס, אינק. ואח'

תיק חיצוני:

1 במועדים שנקבעו בהסכם, מהווה בריונות של ממש, חריגה קיצונית מהחובה לנהוג  
2 בתום לב, במיוחד שעה שעם שוכרים של נכסים אחרים שבבעלותה הגיעה להסדרים  
3 מתחשבים. על כן, מבקשת היא כי בית המשפט ימנע את מימוש הערבות עד להתבהרות  
4 המצב העובדתי והמשפטי במסגרת ההליך העיקרי שיתנהל בין הצדדים. המבקשת  
5 הפנתה לסעיף 23 לתשובת המשיבה שטענה כי טענת הסיכול היא "טענה נכבדת אשר  
6 תידרוש דיון משפטי, ציבורי חברתי נרחב ואין מקום בהליך של צו מניעה זמני כדי  
7 לקבוע בה מסמרות", משכך יש להיעתר לבקשתה להקפיא את המצב כפי שהוא וליתן  
8 צו מניעה עד לבירור התביעה לגופה.

9

### טענות המשיבה

10 לתגובת המשיבה לא צורף תצהיר תמיכה, לא הוגש תצהיר מאוחר יותר ולדיון לא  
11 התייצב נציג מטעמה, משכך לא ידונו טענותיה שבעובדה.

12

13  
14 3. המשיבה מתנגדת לעצם פניית המבקשת, ומפנה לסעיף 20(ב) להסכם השכירות בו  
15 וייתרה המבקשת על זכותה לסעד של צו מניעה זמני או קבוע כנגד המשכירה בכל הנוגע  
16 למימוש הביטחונות. במצב דברים זה, כך טוענת היא, מנוע בית המשפט מלדון בבקשה  
17 לכתחילה, ובדיעבד, בוודאי שלא התקיימו אותם מצבים חריגים ונדירים בהם יתערב  
18 בית המשפט בהתנהלותם האוטונומית של הצדדים וימנע מימוש ערבות בנקאית  
19 שכידוע, מנותקת מעסקת היסוד.

20 באשר לטענה כי טרם חלפו 14 ימים שנקבעו בהסכם השכירות מאז מתן ההודעה על  
21 הכוונה למימוש הערבות, טוענת המשיבה כי היות שהמבקשת כבר גילתה דעתה שאין  
22 בכוונתה לשלם את שמי השכירות הרי שאין כל רבותא בהמתנה של 14 יום ומכל מקום  
23 "על מנת להפיס את דעתו של בית המשפט" היא אינה מתנגדת להמתין 7 ימים נוספים  
24 עד למימוש הערבות. הסדר זה, כך טוענת המשיבה, גובר על דיני הסיכול. ומכל מקום  
25 טענות סיכול פורשו בצורה מצומצמת ביותר במהלך השנים, כאשר הגישה הרווחת  
26 בפסיקה היא כי כמעט הכל צפוי ו"ייתכן שבעולמנו הנוכחי, דווקא אפשרות של אירוע  
27 רפואי גדול מימדים צפוי יותר מאירועים שהיו צפויים בעבר כמו מלחמה ונזקי טבע"  
28 (סי' 18 סיפא). המשיבה עמדה על כך שקבלת עמדת המבקשת באופן גורף תביא לפגיעה  
29 חמורה בציבור המשכירים שהתקשרו עצמם בהתחייבויות שונות בהסתמך על דמי  
30 השכירות שאמורים להיות משולמים להם כסדרם. במה עדיפה המבקשת על המשיבה  
31 שדמי השכירות הם מקור הכנסתה. ובכל מקרה, הוסיפה, כי לא ברור מה עשתה  
32 המבקשת כדי להתמודד עם המצב, האם ביקשה סיוע כלכלי מהמדינה, האם הוציאה





## בית משפט השלום בירושלים

ת"א 10815-04-20 טוראי קליבר בע"מ נ' די.ג'יי. אסושיאטס, אינק. ואח'

תיק חיצוני:

- 1 את עובדיה לחופשה ללא תשלום, האם ניסתה להמשיך לעבוד בדרך של משלוחים וכן  
2 הלאה על זו הדרך.
- 3  
4 המשיבה הוסיפה וטענה כי אין למבקשת עילת תביעה רצינית ומאזן הנוחות פועל  
5 לטובתה, וכי "מקום בו ניתן לפצות את המבקש בכסף, לא נהגו בתי המשפט להעניק  
6 סעד זמני (פרק י-ם) 719-07-15 חפציבה נ.ת. (בפירוק) נ' כונס הנכסים הרשמי  
7 (21.7.15)) והוסיפה כי המבקשת אינה פועלת בתום לב ובניקיון כפיים ומעלימה מבית  
8 המשפט כי חוזה השכירות עתיד להסתיים בסוף חדש מאי הקרוב, ומבקשתה עולה כי  
9 לא תוכל גם לעמוד בהתחייבותה להשיב את המושכר לקדמותו וכן הפנתה לכך כי בין  
10 הצדדים מתנהל הליך נוסף בבית משפט זה בנוגע לחוב כספי נטען.  
11
- 12 4. בתשובתה, טענה המבקשת כי יש לראות בתגובת המבקשת משום הודאת בעל דין כי  
13 פעלה למימוש הערבות הבנקאית טרם חלוף המועד, ובחוסר ניקיון כפיים אשר יש בו  
14 כדי להיעתר לבקשה, וכי התביעה האחרת שבין הצדדים, גם בה יש כדי ללמד על אופן  
15 ההתנהלות של הנתבעת בחוסר תום לב שהגישה תביעה על סך 50,000 ₪ שעה שרוב  
16 סכום התביעה, למעלה מ- 32,000 ₪ שולמו לה טרם הגשת התביעה.  
17
- 18 5. בדיון ביום 16.4.20 שבו הצדדים על טענותיהם, מנהל המבקשת פרט כי כל העובדים  
19 הוצאו לחופשה ללא תשלום (חל"ת) וכי הוא עצמו אינו מקבל שכר ובא כוחו הלין על  
20 התנהלותה הכוחנית של המשיבה, שדווקא בימים אלו לא מגלה שום התחשבות שהיא,  
21 אלא להפך מבהירה שוב ושוב כי תעשה כל שביכולתה לגבות את דמי השכירות  
22 במלואם, ולמעשה אף ביתר שכן חוב השכירות עומד על כ- 20,000 ₪ והערבות אותה  
23 היא מבקשת לממש עומדת על סך של כ- 50,000 ₪. יצוין כי לאמר שמיעת דברי בית  
24 המשפט הסכימה המשיבה כי הערבות תחולט באופן חלקי כך שרק דמי השכירות של  
25 חודש אפריל יועברו כעת.  
26
- 27 **דיון והכרעה**
- 28 לאחר ששקלתי את טענות הצדדים (כולל האסמכתא שצירפה המשיבה היום), אני  
29 מוצאת כי דין הבקשה להתקבל ויש מקום ליתן צו מניעה זמני.  
30
- 31 6. אכן, ערבות בנקאית אוטונומית היא מכשיר פיננסי חשוב המבטיח את יכולתו של  
32 המוטב לקבל לידיו את כספי הערבות (ראו: ת.א. (מחוזי ת"א) 38363-04-17 א.ב. קרן  
33 פרוייקטים בע"מ נ' אם דבליו גרופ (ישראל) בע"מ (החלטה מיום 24.4.17) הניתוח





## בית משפט השלום בירושלים

ת"א 10815-04-20 טוראי קליבר בע"מ נ' די.ג'יי. אסושיאטס, אינק. ואח'

תיק חיצוני:

1 המשפטי והאסמכתאות הרבות שהובאו שם), ואכן, הסכם השכירות שולל, לכתחילה,  
2 מהמבקשת את האפשרות לעתור לצו מניעה כמו זה שמתקבל כאן (סעיף 20 להסכם  
3 השכירות הקובע: "למרות האמור לעיל, השוכרת מוותרת בזאת על זכותה לסעד של צו  
4 מניעה זמני או קבוע כנגד המשכירה בכל הקשור... למימוש הבטחונות ע"י  
5 המשכירה...". ברם, המשיבה מודה כי פעלה למימוש הערבות תוך שהיא אינה מקפידה  
6 של מניין הימים שנקבעו, ולהתנהלות זו נודעת חומרה יתרה שעה שמדובר הן בזמן  
7 חירום והן בימי הפסח. במה דברים אמורים? דמי השכירות היו אמורים לעבור ביום  
8 1.4.20 ככל שלא עברו ביום זה, הרי שהיה על המשיבה לפנות אל המבקשת להתריע על  
9 הכוונה לפעול לחילוט ערבות שלא היתה אמורה להתממש לפני 15.4.20 הוא חג הפסח,  
10 שהשנה "ינהנה" מכפל פגרה, ולמעשה מדובר במועדים שלכתחילה לא ברור אם היו  
11 אמורים להימנות במניין הימים למימוש הערבות שכן מדובר בפעולה בעלת אופי  
12 משפטי וימי חג הפסח וחול המועד הם פגרה, והן בשים לב למועד החירום שיצר גם הוא  
13 "פגרה" בה מניין הימים אינו נמנה.  
14

15 המשיבה הפנתה לה"פ 12741-04-20 רב בריח (08) תעשיות בע"מ נ' פ.ל.א.ר יהול נכסים .7  
16 בע"מ ואח' (החלטה מיום 16.4.20) ולכך שבקשה דומה בהליך הנ"ל נדחתה. קראתי  
17 ודעתי בעניין שונה. גם אם "קורונה אינה מילת קסם", אין ספק כי הימים "אינם ימים  
18 רגילים" כבלשונו של כב' השופט י. עמית בבג"ץ 2435/20 נ' בנימין  
19 נתניהו ראש הממשלה ואח' (החלטה מיום 7.4.20): "מגפת הקורונה מותירה את  
20 חותמה בכל תחומי החיים. מאז התפרצה המגיפה בדצמבר 2019, מתמודדות מדינות  
21 העולם עם הנגיף המתפשט במהירות, שהותיר אחריו נכון להיום שובל ארוך של למעלה  
22 ממיליון חולים ורבבות מתים. מקומה של ישראל במאבק זה לא נפקד, ולמרבה הצער,  
23 נכון לכתובת שורות אלה, בישראל ישנם כבר למעלה מ-9,000 חולים מאובחנים  
24 ועשרות נפטרים. בהיבט המשפטי, המגפה מוליכה אותנו בארץ לא זרועה, במחוזות  
25 ובמשעולים חוקיים וחוקתיים שלא שיערו ראשונים ולא חזו גם רואי השחורות...  
26 הימים אינם ימים רגילים". מאז חלפו 12 יום ונכון לכתובת שורות אלה, ישנם בישראל  
27 כבר למעלה מ-13,000 חולים. בשעה שמהדורות החדשות נפתחות מדי ערב בספירת  
28 מתינו, ורוב מדינות העולם חדלו משגרתן ומניין הנספים עולה מיום ליום, ובמיוחד  
29 כאשר כל המסעדות במדינת ישראל, ובתוכן המבקשת, סגורות זה למעלה מחודש ועד  
30 להודעה חדשה שאינה צפויה להתקבל למצער בשבועיים הקרובים, כך שלמעשה  
31 המדינה אינה מאפשרת למבקשת לנהל את עסקיה בשום צורה שהיא, ניתן היה לצפות  
32 להתנהלות אחרת, ולכל הפחות, לכך שהמשיבה תפעל בהתאם לתנאי הסכם השכירות





## בית משפט השלום בירושלים

ת"א 10815-04-20 טוראי קליבר בע"מ נ' די.ג'יי. אסושיאטס, אינק. ואח'

תיק חיצוני:

1 שמכוחו מבקשת היא לממש הערבות. זאת לא נעשה, היות והמשיבה לא פעלה בהתאם  
2 להסכם השכירות ולא מסרה למבקשת התראה בת 14 יום, כאשר גם הפרשנות לאותם  
3 14 יום עוד מצריכה בירור, האם מניין ימי פגרת הפסח ופגרת החירום הנוכחית נמנים  
4 במניין ימים אלו, אני מוצאת כי יש מקום להיעתר לבקשה.  
5  
6 המשיבה הקשתה במה עדיפה המשיבה על פניה והלא דמי השכירות הם מקור פרנסתה  
8. (וגם בה"פ 12741-04-20 נדונה השאלה במה סמוק דמה של המבקשת משל המשיבה).  
7 ובכן, ראשית, מדובר בטענה עובדתית שכאמור לא אוכל להידרש לה בהעדר תצהיר  
8 ומצהיר מטעם המשיבה, ושנית, כך קבע המחוקק, סעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות)  
9 קובע כי הפרה מחמת סיכול לא תזכה בסעד של אכיפה או פיצוי, תוך שלצד שכנגד  
10 שמורות תרופות אחרות (סעיף 18(ב) לחוק החוזים (תרופות)). כלומר, החוק הוא  
11 שקובע סדר העדיפויות במקרה של סיכול. מכל מקום, הקביעה האם מצב החירום  
12 הנוכחי מהווה סיכול הוא אכן, כפי טענה המשיבה, "שאלה נכבדת אשר תידרוש דיון  
13 משפטי, ציבורי חברתי נרחב ואין מקום בהליך של צו מניעה זמני כדי לקבוע בה  
14 מסמרות", ואני נעתרת לבקשה ומורה כי מימוש הערבות הבנקאית יעוכב עד להכרעה  
15 בהליך העיקרי, בשל הטעמים שהובאו בסעיף 7 לעיל.  
16  
17  
18 הבקשה מתקבלת וניתן בזאת צו מניעה זמני עד להכרעה בתביעה העיקרית.  
19 על המבקשת להגיש התביעה עד ליום 27.4.20 (בשים לב לשעה בה נחתמת החלטה זו),  
20 שאם לא כן יפקע הצו.  
21 המשיבה תישא בהוצאות המבקשת בגין בקשה זו בסך של 7,500 ₪.

22

23

24

ניתנה היום, כ"ה ניסן תש"פ, 19 אפריל 2020, בהעדר הצדדים.



  
בלהה יהלום, שופטת

26

27