



## בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 4893/14

לפני: כבוד השופט י' עמית  
כבוד השופט נ' סולברג  
כבוד השופטת ע' ברון

המערער: וליד חמודה זועבי

נגד

המשיבה: מדינת ישראל - משרד האוצר

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי נצרת בתיק א  
054162-07-12 שניתן ביום 30.06.2014 על ידי כבוד השופט  
י' אברהם

תאריך הישיבה: ט' בחשוון התשע"ו (22.10.2015)

בשם המערער: עו"ד אברהם באדר, עו"ד עמראן חטיב  
ועו"ד מנאל מסאלחה

בשם המשיבה: עו"ד שמרית גולן

### פסק-דין

השופט י' עמית:

בעליו של נכס מקרקעין משכיר את הנכס לפלוני. מחמת שינוי נסיבות  
הקשורות בסביבת המושכר, נמנע מפלוני להשתמש בנכס למטרת השכירות. לאיזה  
סעד, אם בכלל, זכאי המשכיר בעקבות ביטול הסכם השכירות על ידי פלוני? על כך  
נסב הערעור שבפנינו.

רקע עובדתי

1. המערער הינו הבעלים והמחזיק של מבנה בן שלוש קומות בנצרת (להלן:  
המבנה). ביום 1.3.2007 פרסמה המשיבה מכרז לאיתור שטח להשכרה המיועד למשרד  
הרווחה בנצרת. במכרז צוין כי חובה על הזוכה להתאים את המושכר על פי מפרט טכני  
שצורף לחוברת המכרז, כאשר דמי השכירות שישולמו בגין המושכר יכללו את עלות  
תכנונו והתאמתו של המושכר (סעיף 1.2.3 לחוברת המכרז). המערער, שזכה במכרז,  
נתבקש אפוא לבצע שינויים והתאמות במבנה בהתאם לאפיון הטכני שצורף למכרז,  
תוך השקעת סכומים נכבדים (להלן: הוצאות ההתאמה).

2. ביום 2.9.2008, נחתם בין הצדדים הסכם שכירות בלתי מוגנת (להלן: ההסכם או הסכם השכירות). על פי ההסכם, המשיבה שכרה שטח של 738 מ"ר ברוטו בקומה השנייה של המבנה ו-7 מקומות חניה (להלן: המושכר). נקבע כי המושכר ישמש כמשרדים ממשלתיים ו/או יחידות סמך או כל גוף אחר על פי החלטת מינהל נכסי הדיור הממשלתי. בפועל, שימש המושכר כמשרדים של שירות המבחן לנוער ולמבוגרים של משרד הרווחה. תקופת השכירות נקבעה ל-15 שנים מיום מסירת החזקה במושכר, עם אפשרות יציאה בתום שנת השכירות העשירית, בהודעה מראש של חצי שנה. לצד הסכם השכירות נחתם בין הצדדים חוזה ניהול תחזוקה (להלן: ההסכם התחזוקה), לפיו המשיבה תשלם למערער או לחברת ניהול מטעמו דמי תחזוקה חודשיים. מסירת המושכר למשיבה התבצעה ביום 24.2.2009.

3. במהלך שנת 2010 התרחשו מספר אירועי אלימות חמורים בסביבת המבנה, עקב סכסוך בין משפחתו של המערער למשפחה אחרת, כלהלן:

ביום 26.9.2010 התבצע ירי אוטומטי לעבר קומת החנויות במבנה ונגרם נזק לחזית הבניין;

ביום 16.11.2010 פוצץ מטען חבלה בכניסה למבנה ונגרמו נזקים למערכת החשמל ולמעלית, שמנעו מעובדי המשרד להשתמש במבנה. עוד באותו יום נשלח מכתב למערער המתריע בפניו כי הישארות המשיבה במושכר מוטלת בספק, וכלשון המכתב: "...אירועים מסוג זה מטילים ספק כבד על יכולת משרדנו להישאר במושכר";

למחרת, ביום 17.11.2010 נורו לעבר המבנה יריות שחדרו דרך החלונות אל חדרי קציני המבחן (להלן: האירוע הפלילי השלישי). כתוצאה מאותו אירוע, עובדי המשיבה פונו מהמושכר עוד באותו היום.

ביום 21.2.2012, כשנה לאחר פינוי עובדי המשיבה מהמושכר, הונחה מכונית תופת בסמוך לכניסה למבנה, אך המטען שבה לא התפוצץ במלואו.

4. בעקבות האירועים הפליליים המתמשכים ונוכח הסיכון לחייהם ולשלומם של העובדים והמבקרים במשרדי המשיבה, ובהתאם לעמדת אגף הביטחון של משרד הרווחה, פונו כאמור עובדי המשיבה בעקבות האירוע הפלילי השלישי מיום 17.11.2010.

ביום 3.1.2011, שלחה המשיבה למערער הודעה על הקפאת תוקפו של הסכם התחזוקה, ובמכתב נאמר כי "החלטה זו תישאר בתוקף עד שביטחון העובדים יוחזר באופן מלא ומוחלט. הכל בתיאום עם משטרת ישראל". המערער מצידו, הודיע על התנגדותו להקפאת הסכם התחזוקה.

במכתב מיום 5.3.2012 הודיעה המשיבה למערער כי הודעה בעניין החלטתה בנושא תוקף השכירות תישלח אליו בהקדם האפשרי. בעקבות האירוע הפלילי האחרון, של מכונית התופת, הודע למשכיר במהלך פגישה בחודש מרץ, כי בכוונת המשיבה להפסיק את הסכם השכירות.

ביום 21.5.2012 הודיעה המשיבה למערער כי "כיון שלא ניתן להשתמש במושכר בשל מעשי החבלה שאירעו במבנה (ובראשם האירוע מיום 21.2.2012...) לא נותרה למשיבה ברירה אלא להחליט על פינוי המושכר וביטול ההסכם והפסקת תשלומי השכירות.

המערער דחה את הודעת הביטול וציין כי היא מהווה הפרה של הסכם השכירות. המושכר הוחזר למערער ביום 29.5.2012 והחל מיום 31.5.2012 הפסיקה המשיבה לשלם דמי שכירות. יודגש כי עד לביטול ההסכם, שילמה המשיבה דמי שכירות כסדרם, למרות שבפועל פינתה את המושכר כבר מיום 17.11.2010. דהיינו, המדינה שילמה דמי שכירות משך כשנה וחצי, מבלי לעשות שימוש במושכר. עד למועד ביטול ההסכם, שילמה המשיבה למערער דמי שכירות בסך כולל של 1,331,900 ₪.

5. המערער הגיש תביעה לאכיפת ההסכם אך זו נמחקה בהמלצת בית המשפט, ובמקומה הגיש המערער תביעה כספית בגין הפרת חוזה – היא התביעה נשוא הערעור דנן – לפיצויים על הנזקים שנגרמו לו כלהלן: פיצוי בשל הכשרת המבנה להתאמתו לדרישת המשיבה – 3.2 מליון ₪; פיצוי עבור כל שנות השכירות שנותרו עד לסיום התקופה של 15 שנות שכירות – כ-5.22 מליון ₪; תשלומי ארנונה ותשלומים נוספים למשך כל תקופת השכירות – כ-676,000 ₪; הפסד רווחים מהסכם התחזוקה לאורך כל תקופת השכירות – 1.92 מליון ש"ח; ופיצוי לא ממוני – 300,000 ₪. המערער העמיד את תביעתו על סכום של 10 מליון ₪ לצרכי אגרה.

6. בית משפט קמא דחה את טענת המערער כי ייתכן שהאירועים הפליליים כוונו כנגד עובדי או מבקרי משרד הרווחה. נקבע כי מחומר הראיות, לרבות המידע במשטרת ישראל, עולה שהאירועים האלימים היו על רקע סכסוך דמים בין שתי משפחות, שמשפחת המערער נמנית על אחת מהן, והגם שהמערער אינו קשור ישירות לאירועים, הרי שבניו לקחו חלק בסכסוך האמור. נקבע כי המערער ידע שהאירועים הפליליים בסביבת המושכר נבעו מסכסוך הדמים בין המשפחות, וגם נכסים נוספים של המערער ניזוקו כתוצאה מכך.

בית המשפט דחה את טענות המשיבה לתחולתם של סעיפים מסוימים בהסכם השכירות, דחה את הטענה להפרה צפויה מצד המערער, וקבע כי גם הוראת סעיף 15 לחוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971 (להלן: חוק השכירות או החוק) אינה רלוונטית, מאחר שסעיף זה עניינו בנסיבות הקשורות למושכר או לדרכי הגישה אליו. עם זאת, נקבע כי בהתאם להלכת ההשתחררות מחוזה, המדינה הייתה זכאית להשתחרר מחוזה השכירות על מנת שלא לסכן באופן ממשי את שלום הציבור וחיי עובדיה. לכן, אין לראות את המדינה כמי שהפרה את ההסכם, אלא כמי שהשתחררה מההסכם על פי זכות שבדין.

בהמשך, קבע בית המשפט כי על פי הלכת ההשתחררות המערער אינו זכאי לפיצויי קיום אלא לפיצוי בגין הוצאות ההתאמה של המושכר. בית המשפט דחה את חוות דעתו של מומחה המערער, לפיה השקיע המערער בהתאמת הנכס הסך של כ-3.7 מליון ₪ (כולל מע"מ), וביכר על פניה את חוות דעתו של מומחה המשיבה, לפיה הוצאות ההתאמה עמדו על סך של 2,507,544 ₪ (כולל מע"מ). לסכום זה הגיע מומחה המשיבה לאחר שנטל כבסיס את הסכום שנקבע על ידי מומחה המערער, הפחית סכומים מסויימים בגין עבודות ששירתו את הבניין כולו (כמו עבודות האלומיניום במעטפת הבניין) והעריך את העלות בפועל ב-80% מהסכומים בהם נקב מומחה המערער.

בנוסף, קבע מומחה המשיבה כי אם יהיה צורך להתאים את המושכר לשוכר אחר, עלויות ההתאמה יגיעו לכל היותר לסכום של 531,000 ₪, וזאת בהנחה שתידרש התאמה בכל שטח המושכר. לעניין זה, המשיבה הגישה חוות דעת נוספת מטעמה, של שמאי מקרקעין, שהעריך את עלות התאמת הנכס למשרדים לשוכר אחר, בסכום שאינו עולה על 393,000 ₪.

7. על בסיס סכומים אלה חישב בית המשפט את הפיצוי המגיע למערער. נקבע כי על פי הלכת ההשתחררות זכאי המערער להוצאות התאמת הנכס, שהועמדו כאמור על הסך של 2,507,544 ₪ (כולל מע"מ). אלא, שבית המשפט ייחס למערער אשם תורם, מאחר שידע כי בין משפחתו לבין משפחה עבריינית אחרת בנצרת מתקיים מאבק דמים "ובנסיבות אלה, ומכוח חובת תום הלב בניהול מו"מ היה צריך התובע למצער לגלות פרט זה למדינה על מנת שתביאו במכלול שיקוליה בבואה להתקשר בהסכם". מנגד, ובהתחשב בכך שבידי המדינה האמצעים להגיע למידע זה בעצמה, העמיד בית המשפט את האשם התורם של המערער על 50%, ובהתאם, חייב את המדינה במחצית הוצאות ההתאמה בלבד בסך של 1,253,777 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום 29.7.2012. בית המשפט דחה את תביעת המערער לפיצוי בגין עלות התאמת הנכס לשוכר אחר, שהוערכה כאמור בסכומים שבין 393,000-531,000 ₪, כיוון שעל פי הלכת ההשתחררות הפיצוי ניתן בגין הוצאות לשם קיום החוזה, ולא בשל הוצאות בעקבות הפרתו.

בנוסף לסכום הפיצוי שנקבע לעיל, חייב בית המשפט את המדינה בהוצאות משפט ושכר טרחה בסך 100,000 ₪.

על מיעוט הפיצויים שנפסקו לזכותו, הלין המערער בערעור שלפנינו. המדינה, מצידה, קיבלה עליה את פסק דינו של בית משפט קמא, ולא הגישה ערעור שכנגד.

תמצית טענות הצדדים בערעור

8. לטענת המערער שגה בית המשפט בקביעתו כי האירועים הפליליים כונו כנגדו ולא כנגד עובדי ומבקרי משרד הרווחה. נטען כי לא היה מקום לייחס למערער אשם תורם באשר האירועים הפליליים התרחשו זמן רב לאחר חתימת ההסכם; כי המשיבה הפרה את ההסכם בכך שביטלה את הסכם השכירות לפני תום תקופת השכירות ומבלי להביא שוכר חלופי תחתיה; כי לא היה מקום להחיל את הלכת ההשתחררות מחוזה, ולו מן הטעם שהועלתה לראשונה בסיכומי המשיבה; לחלופין, יש לדחות את תחולת הלכת ההשתחררות במקרה דנן, נוכח קיומן של חלופות המקיימות את ההסכם תוך שמירה על צרכי הציבור החיוניים. המערער טען כי הוא זכאי למלוא דמי השכירות מיום עזיבת המשיבה (מאי 2012) ועד לסוף תקופת השכירות של 15 שנים הקבועה בהסכם, וכן לפיצוי בגין עוגמת נפש, פיצוי בגין הפסד רווח עקב ביטול הסכם התחזוקה, ופיצוי בגין התאמת המושכר לשוכר חדש. כן הלין

המערער על כך שבית המשפט אימץ את אומדן עלויות התאמת המושכר של מומחה המשיבה וביכר את חוות דעתו על פני חוות דעת המומחה מטעמו. בנוסף, המערער מלין על מיעוט ההוצאות שנפסקו לטובתו.

9. לטענת המשיבה, קביעות בית המשפט קמא נכונות ומבוססות. נוכח האירועים הפליליים, ביטול ההסכם על ידי המשיבה עולה בקנה אחד עם דיני השכירות ודיני החוזים ואינו מהווה הפרה; המערער אינו זכאי לפיצויים חיוביים; מכל מקום, פיצויי הקיום אותם דורש המערער בנוסף לפיצויי הסתמכות סותרים זה את זה; גם לצורך פיצויי קיום יש להעמיד את תקופת השכירות על 10 שנים, נוכח האפשרות לביטול החוזה בתום עשר שנים. המשיבה מעגנת את זכותה לביטול החוזה בסעיפים 6 ו-15 לחוק השכירות. עוד נטען כי אכיפת ההסכם אינה מוצדקת בנסיבות העניין; כי עמידתו הדווקנית של המערער על תשלום מלוא דמי השכירות עד לתום תקופת השכירות חרף עזיבת המושכר מהווה חוסר תום לב בקיום ההסכם; וכי המערער לא עמד בנטל הקטנת הנזק בכך שלא פעל לאתר שוכר חלופי.

דיון והכרעה

10. אקדים אחרית לראשית ואומר כי דין הערעור להידחות הגם שלא מטעמיו של בית משפט קמא. כפי שנראה בהמשך, אף ייתכן כי ניתן היה לפסוק פיצוי נמוך יותר לזכות המערער, ואף לראות את המערער כמי שהפר את ההסכם השכירות. לתוצאה זו אנו מגיעים במספר דרכים עליהן אעמוד להלן.

וזהו תהא דרך הילוכנו. תחילה, אבחן אם ההסכם השכירות נותן מענה לסיטואציה שנוצרה. בהמשך, אבחן מספר פתרונות אפשריים באספקלריה של דיני החוזים הרגילים, ולבסוף, אבחן את הנושא באספקלריה של דיני השכירות.

הוראות ההסכם בין הצדדים

11. הוראות חוק השכירות הן דיספוזיטיביות בעיקרן, כפי שעולה מסעיף 2(ג) לחוק הקובע כי "הוראות פרק זה יחולו כשאינן בדין אחר הוראות מיוחדות לענין הנדון ובאין כוונה אחרת משתמעת מן ההסכם בין הצדדים". לכן, ועוד לפני שאנו נדרשים להוראות חוק השכירות, יש לבחון אם "פתרון החידה" נמצא בהוראות ההסכם השכירות.

12. בבית משפט קמא, ביקשה המדינה להסתמך על הוראות סעיף 8(ב) להסכם, הקובע כלהלן:

ב. למען הסר ספק, המשכיר אחראי לתקן או לגרום לתיקון כל ליקוי בבניית המבנה לרבות השלד והמסד ואם יתגלו ליקויים כאלה אשר ימנעו את השימוש במושכר או חלקו או אם יימנע השימוש במושכר או חלקו בעקבות צו או הודעה של רשות מקומית או כל רשות מוסמכת אחרת אזי:

(1) תהיה לשוכר זכות לבטל חוזה זה במלואו או ככל שהוא מתייחס לחלק של המושכר שאינו ניתן לשימוש;

(2) לא ביטל השוכר את החוזה או חלקו, כל עוד שלא ניתן יהיה להשתמש במושכר או חלקו לא יהיה השוכר אחראי לשלם דמי שכירות, דמי תחזוקה או ניהול או כל הוצאה אחרת הכרוכה בשימוש במושכר וכן;

(3) ...

(4) ...

כותרתו של סעיף 8 להסכם היא "תיקונים ואחזקה החלים על המשכיר" וכפי שציין בית משפט קמא, הסעיף עוסק בליקויים פיזיים-טכניים המונעים את השימוש במושכר, ועל אי שימוש במושכר עקב צו של רשות מוסמכת. שני מצבים אלה אינם חלים בענייננו, כך שהמדינה אינה יכולה להיושע מהוראת סעיף זה בהסכם.

מנגד, אין לקבל את טענת המערער כי מאחר שהמדינה היא שניסחה את ההסכם, יש לראות בסעיף 8(ב) הסדר שלילי לכל מצב אחר של מניעת שימוש במושכר. המצב שנוצר עקב האירועים הפליליים המתוארים לעיל, לא נצפה על ידי מי מהצדדים, ומשכך, יש להידרש להוראות החוקים השונים הרלוונטיים לענייננו. ואכן, סעיף 19 להסכם השכירות, שכותרתו "תרופות במקרה של הפרה", קובע כי במקרה שהופר ההסכם, אין באמור בהסכם כדי לפגוע בזכויות הצדדים "לדרוש כל סעד אחר המגיע להם לפי חוזה זה או על פי כל דין".

נצא אפוא לתור אחר הוראות הדין הרלוונטיות.

13. שאלה מרכזית היא, אם יש לראות בהפסקת השכירות הפרת הסכם אם לאו. עודנו באים לשאלה זו, אצא לצורך הדיון בלבד, מנקודת הנחה כי יש לראות את המדינה כמי שהפרה את הסכם השכירות וכמי שחייבת לפצות את המערער. בהנחה זו, אעיר מספר הערות.

ראשית, ברי כי לא היה מקום לתבוע הן את הוצאות ההתאמה של המבנה למטרת השכירות (פיצויים שליליים) והן פיצויי קיום (פיצויים חיוביים) בדמות דמי השכירות עד לתום תקופת שכירות של 15 שנה. על פניו, מדובר בתרופות הסותרות זו את זו, ומשבחר המערער "לנפח" את תביעתו, אין לו אלא להלין על עצמו על גובה אגרת המשפט ששילם.

שנית, בהנחה שהמערער בחר לתבוע פיצויי קיום, הרי שיש להוון את דמי השכירות עד לתום תקופת השכירות, כך שהחישוב של דמי השכירות החודשיים כפול מספר החודשים שנותרו עד לתום 15 שנות שכירות, אינו מדוייק על פניו.

שלישית, בהינתן שלמדינה הייתה נקודת יציאה בתום עשר שנות שכירות, אין מקום לחשב את פיצויי הקיום עד לתום 15 שנות שכירות, אלא, לכל היותר, עד לתום עשר שנות שכירות.

רביעית, ועיקרו של דבר. נציב נגד עינינו את הנתונים המספריים הצריכים לעניין, שדומני כי במישור האופרטיבי יש בהם כדי להפחית מחשיבותה של השאלה האם יש לראות את המדינה כמי שהפרה את ההסכם. אבהיר.

14. דמי השכירות החודשיים ששולמו על ידי המדינה למערער על פי הסכם השכירות, עמדו על 41.5 ₪ למ"ר X 738 מ"ר = 30,627 ש"ח לחודש וכ-370,000 ₪ לשנה, נומינלית. דמי התחזוקה על פי הסכם התחזוקה עמדו על כ-10,000 ₪ לחודש, אך ברי כי סכום זה אינו משקף את הרווח של המערער, שנשא בהוצאות הנדרשות לשם מתן שירותי השמירה, הנקיון והתחזוקה של המושכר. בית משפט קמא פסק למערער 1,253,777 ₪. בהנחה שיש להתאים את המושכר לצרכיו של שוכר חלופי, יש להפחית לכל היותר סך של 393,000-531,000 ₪, ובממוצע כ-460,000 ₪. הסכום שמתקבל הוא כ-790,000 ₪, סכום המשקף דמי שכירות של כשנתיים וחודשיים, וזאת לאחר שכבר שולמו למערער דמי שכירות בסכום של 1.33 מליון ₪.



באספקלריה זו, הפיצוי שנפסק הוא סביר, גם בהנחה שיש לראות את המדינה כמי שהפרה את ההסכם. זאת, לאור הנטל של הקטנת הנזק המוטל על המערער לפי סעיף 14 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 (להלן: חוק התרופות): "לדעתנו, הנטל הכללי על נפגע להקטין את נזקו חל גם על יחסי שכירות, וכאשר השוכר נוטש את המושכר ומסרב לשלם דמי שכירות, על המשכיר לתור אחר שוכר אחר" (שלום לרנר שכירות נכסים 225 (1990) (להלן: לרנר)).

תקופה של כשנתיים למציאת שוכר חלופי היא תקופה סבירה, אם לא למעלה מכך, גם כאשר מדובר בקומה שלמה בבניין (שתי הקומות האחרות הושכרו לשוכרים אחרים). מה עוד, שהמדינה שילמה למערער דמי שכירות לאורך תקופה של כשנה בה לא עשתה שימוש במושכר, בעקבות האירוע הפלילי השלישי, ונתנה למערער התראה של כשנה מראש כי היא שוקלת לבטל את ההסכם.

15. ומזוית נוספת: מאחר שמדובר בהסכם שכירות ארוך טווח, הרי שעלול להיווצר מצב בו המערער יקבל פיצוי בדמות דמי השכירות המלאים עד לתום תקופת השכירות, אך בחלוף תקופה, ישכיר את הנכס לצד שלישי וכך נמצא מתעשר מעבר לנזקו הממשי. הדברים נכונים במיוחד אם דמי השכירות בשוק יעלו. מטעם זה, נפסק בארצות הברית, כי אין להעניק פיצוי עבור כל תקופת השכירות "אלא רק לתקופה בה ניתן לחזות בקירוב את שיעור דמי השכירות הריאליים ואת האפשרות למצוא שוכר חליפי" (לרנר, עמ' 223).

הנה כי כן, לאור הנטל של הקטנת הנזק, על בית המשפט להביא בחשבון כי יעלה בידי המשכיר למצוא שוכר חלופי בחלוף תקופת-מה. באספקלריה זו, גם אם נניח כי המשיבה הפרה את החוזה ולמערער אין אשם תורם, עדיין נראה כי המערער קיבל פיצוי הולם, ואף יותר מכך, ובנקודה זו ניתן היה לסיים את דיוננו ולדחות את הערעור.

16. ומזוית אחרת: סעיף 1 לחוק התרופות מגדיר "אכיפה" - בין בצו לסילוק חיוב כספי או בצו עשה אחר...". המערער-המשכיר מבקש לאכוף על המדינה-השוכרת את החיוב הכספי של תשלום דמי השכירות עד לתום תקופת השכירות. בהינתן הסיטואציה המאוד מיוחדת שנוצרה - פינוי המושכר לדרישת קב"ט משרד הרווחה בתיאום עם משטרת ישראל וככל הנראה גם על פי דרישת העובדים עצמם מחשש לביטחונם ולביטחון הנזקקים לשירותיהם - ניתן לטעון כי אכיפת החוזה היא בלתי צודקת בנסיבות העניין על פי הסייג האמור בסעיף 3(4) לחוק התרופות, ועל כן תרופתו היא

בפיצוי כספי. אך האם סייג הצדק הקבוע בסעיף 3(4) לחוק התרופות, חל גם על תביעה לאכיפת חיוב כספי? הפסיקה השיבה על כך בחיוב (ע"א 3437/93 אגד אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ נ' אלדר, פ"ד נד(1) 817, 839 והאסמכתאות שם (1998)). אך יש הסבורים כי כאשר בחיוב כספי עסקי, אין משמעות להמרת האכיפה בתשלום פיצויים, כאשר שניהם מתבטאים בתשלום סכום כסף, ואין נפקה מינה אם נשלול מהנושה אכיפה של "צו לסילוק חיוב כספי" אך נטיל על החייב לשלם את אותו הסכום בתור פיצוי (רנה סנילביץ "האם אכיפת חיוב כספי יכולה להיות בלתי צודקת?" 1990 זיכרון לגד טדסקי 563 (תשנ"ו)). לשיטה זו, מה לי אי אכיפה של חיוב כספי אך מתן תחליף כספי בדמות פיצויים. פתרון אפשרי לקושיה זו הוא שכאשר הענקת מלוא הסכום היא בלתי צודקת, הנפגע יזכה רק באכיפה חלקית של חובו, כאשר אל תוך תרופת האכיפה בית המשפט מחדיר שיקולים של הקטנת הנזק, וכך נמצאנו חוזרים שוב לנטל הקטנת הנזק שנזכר לעיל (נילי כהן "זכות ותרופה באכיפת חיוב כספי" הפרקליט מח 355, 362, 373 (התשס"ו)). במילים אחרות, האפשרות להקטנת הנזק יכולה להיות נימוק לתחולת סעיף 3(4) לחוק התרופות (גד טדסקי "סיכול החוזה" מסות במשפט 106, 183 (המכון למחקרי חקיקה ולמשפט השוואתי ע"ש הארי סאקר, התשל"ח) (להלן: טדסקי)).

כיוון שבחרנו שלא להתערב בפיצוי שקיבל המערער מטעמים אחרים, איננו נדרשים לסוגיה אם ניתן או רצוי להחיל את סייג הצדק גם במקרה של אכיפת חיוב כספי, ונותיר סוגיה זו בצריך עיון.

17. האירועים הפליליים, שהפכו את המושכר ל"מטרה על הכוונת", הם בבחינת שינוי נסיבות מהותי שהביא בסופו של יום לפינוי המושכר. בנסיבות חריגות אלה, עמידתו הדווקנית של המערער על קיום הסכם השכירות עד תומו, כאילו לא אירע דבר, מהווה חוסר תום לב בקיום חוזה, הן על פי סעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן: חוק החוזים) והן על פי סעיף 4 לחוק השכירות הקובע כי "חיוב הנובע מחוזה שכירות יש לקיימו בדרך מקובלת ובתום לב; והוא הדין לגבי השימוש בזכות הנובעת מן החוזה" (והשוו לסעיף 6 לחוק המכר, התשכ"ח-1968 (להלן: חוק המכר)). הדבר נכון במיוחד בהתחשב בכך שהאירועים הפליליים שכוונו כנגד המבנה, קשורים למערער, הגם שאינם באשמתו של המערער. רוצה לומר כי הנזק "נופל" קרוב יותר לשטחו של המערער מאשר לשטחה של המדינה, ובהיבט של צדק, מן הראוי שהמערער הוא שישא בו.

18. לתוצאה דלעיל אנו מגיעים, כאמור, גם בהנחה שיש לראות את המדינה כמי שהפרה את הסכם השכירות, ועל פי עקרונות כלליים של דיני החוזים. אך האם אכן מדובר בהפרת הסכם? לפנינו הסכם שכירות עליו חלים גם הוראות חוק השכירות, ובנקודה זו אפתח במסע ארוך בנבכי החוק.

על אי התאמה וסיכול מטרת השכירות

19. בחוק השכירות והשאילה אנו מוצאים שלוש קבוצות של מקרים המקשים על השוכר או מונעים ממנו את השימוש במושכר (לרנד, 113-114) והם: פגמים במושכר עצמו, יהא הגורם להם אשר יהא (סעיף 7 לחוק); הפרעה לשימוש על ידי המשכיר או מי מטעמו (סעיף 11 לחוק); מקרים בהם אין באפשרות המשכיר למנוע או להקטין את הפגיעה בשימוש במושכר (סעיף 15 לחוק).

שתי הקטיגוריות הראשונות נדונות בסימן ב' לפרק א' של חוק השכירות שכותרתו "חיובי המשכיר". לגבי פגמים בקטיגוריה הראשונה, שיש בהם כדי לשלול או להגביל "הגבלה של ממש את השימוש במושכר" כאמור בסעיף 7 לחוק, עומדות לשוכר התרופות לפי חוק התרופות. בנוסף, רשאי השוכר לתקן את הפגם בעצמו ולדרוש את הוצאות התיקון, או להשתמש בתרופת הניכוי מדמי השכירות, והכל על פי הוראות סעיף 9 לחוק השכירות (על תרופת הניכוי וחוסר האפקטיביות שלה ברוב המקרים ראו דוד אלקינס ומשה גלברד "אי-התאמה של תרופת הניכוי: על הכדאיות המוגבלת של ניכוי מהמחיר בדין הישראלי" משפטים מ 183 (2010)). האם רשאי השוכר גם להשעות את החיוב בתשלום דמי שכירות כאשר יש בפגם במושכר כדי להפחית מההנאה או מהשימוש של השוכר במושכר? לטעמי, יש לבחון כל מקרה לגופו, ולעשות שימוש זהיר בתרופה זו, מחשש שהחיוב לשלם דמי שכירות יתפרש לעיתים כחיוב עצמאי (וראו הדוגמה שהביא הנשיא שמגר בע"א 765/82 אלחר נ' אלעני, פ"ד לח(2) 701, 709 (1984)). עוד אציין, כי סעיף 10 לחוק השכירות, קובע דין סיכול מיוחד, הפוטר את המשכיר, בהתקיים תנאי הסעיף, מחובתו לתקן את הפגם.

מהי הקטיגוריה שחלה בענייננו?

20. המדינה לא טענה לקטיגוריה הראשונה, אלא לתחולת סעיף 6 לחוק השכירות, שכותרתו "אי התאמה" והקובע כלהלן (ההדגשה הוספה):

6. המשכיר לא קיים את חיוביו אם מסר לשוכר נכס שבזמן המסירה לא התאים מבחינת סוגו, תיאורו,

איכותו או תכונותיו או מבחינה אחרת למה שהוסכם בין הצדדים (להלן — אי-התאמה); אולם אין השוכר זכאי להסתמך על אי-התאמה בכל אחת מאלה:  
 (1) הוא ידע עליה בעת כריתת החוזה;  
 (2) הוא לא הודיע עליה למשכיר זמן סביר לאחר שגילה אותה או, אם הודיע כאמור, לא נתן למשכיר הזדמנות נאותה לבדוק את המושכר; פסקה זו לא תחול אם ידע המשכיר על אי-ההתאמה.

הוראות אי התאמה אנו מוצאים גם בחוקים אחרים, כמו חוק המכר, וחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.

טענת המדינה נדחתה על ידי בית משפט קמא, ולא בכדי. אי ההתאמה בה מדבר הסעיף, נבחנת במועד המסירה, בעוד שבמקרה דנן, האירועים הפליליים שהביאו לנטישת המושכר על ידי המדינה, ובהמשך להפסקת תשלום דמי השכירות ולביטול ההסכם, אירעו לאחר חתימת ההסכם.

21. אשר לקטגוריה השנייה, סעיף 11 לחוק השכירות, שכותרתו "שימוש ללא הפרעה" קובע כלהלן:

המשכיר חייב לאפשר לשוכר להשתמש במושכר במשך תקופת השכירות לפי המוסכם בין הצדדים ללא הפרעה מצדו או מטעמו.

סעיף 11 משקף את החשיבות שמייחס המחוקק לשימוש במושכר, שהרי השימוש במושכר הוא מטרת השכירות. אלא שגם סעיף זה אינו עומד למדינה, מאחר שלא נטען, וממילא לא הוכח, כי אירועי האלימות בגינם נטשה המדינה את המושכר, בוצעו מצד המערער או מי מטעמו. נהפוך הוא, אירועים אלה כווננו נגד המערער, עקב הסכסוך בין משפחת חמודה - הכוללת גם את משפחת המערער - לבין בני משפחת שתיווי.

22. בנקודה זו אסתייג ממסקנתו של בית משפט קמא, שייחס למערער אשם תורם בשיעור של 50%. ראשית, הגנת האשם התורם היא הגנה העומדת למפר חוזה כנגד הנפגע, כאשר האחרון תרם באשמו לנזק (אריאל פורת הגנת אשם תורם בדיני חוזים 13 (התשנ"ז)). כפי שנראה להלן, בנסיבות דנן יש לראות את המערער כמי שהפר את ההסכם, כך שבחינת אשמו ה"תורם" מתייתרת.

שנית, אם ידע המערער אודות האפשרות להתרחשות האירועים הפליליים עוד לפני חתימת ההסכם, הרי שהמדינה הייתה זכאית לבטל את ההסכם מכוח דיני הטעות וההטעיה, לפי סעיפים 14(א) ו-15 לחוק החוזים, ולא היה מקום לחיובה גם ב-50% מסכום הפיצויים. אלא כפי שעולה מתצהירו ומעדויו של רכז המודיעין במשטרת ישראל תחנת נצרת, סכסוך הדמים בין שתי המשפחות, התפתח רק במהלך השנים 2009-2010, והתלקח רק בסוף שנת 2009. לפיכך, קשה להלום כי בשלב המשא ומתן ושלב חתימת ההסכם ביום 2.9.2008, המערער ידע בפועל אודות האפשרות כי בעתיד המבנה יהיה מושא להתנכלויות אלימות, בדמות ירי לעבר המבנה והנחת מכונית תופת לידו. זאת, מבלי להתייחס לשאלה שתידון להלן, והיא האם המערער צריך היה לצפות את אפשרות קרות האירועים האלימים.

שאלת הידיעה והצפיות של המערער אודות האירועים שהתרחשו לאחר חתימת הסכם השכירות, מביאה אותנו לדין הסיכול החוזי הכללי לצד דין הסיכול המיוחד הקבוע בסעיף 15 לחוק השכירות, הוא הקטגוריה השלישית, שהיא הרלוונטית לענייננו – סיכול מטרת השכירות.

23. כאן אפתח מאמר מוסגר ארוך, ואבחן את הסעיף שהובא בקטגוריה השלישית - סעיף 15 לחוק השכירות. נציב נגד עינינו את הוראת הסעיף תוך הדגשה של מילה אחת:

#### פטור מחובת התשלום

15. (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 הענין, לבטל את החוזה, זולת אם הודיע לו השוכר לפני כן שהוא מוותר על הפטור מתשלום דמי השכירות.

במקרה שבפנינו, המדינה ביטלה את הסכם השכירות, ויכול הטוען לטעון, כי לכן אין המדינה יכולה להסתמך על הוראת סעיף 15.

ולא היא. מלומדי המשפט גורסים, כדבר מובן מאליו, כי הסעיף מניח שלשוכר עומדת גם תרופת הביטול. כך, אומר לרנר בספרו כי "מהסעיף עולה שלשוכר עומדות

שתי תרופות: ביטול החוזה או פטור זמני מתשלום דמי השכירות. ההנחה המשותפת לשתי התרופות היא, בלשונה של המג'לה: 'פסקה הנאת המושכר לחלוטין, אין חייבים בשכר' (לדנר, 133-134). בדומה, טדסקי מסביר כי מטרת סעיף 15 היא לאפשר לשוכר לא לשלם את דמי השכירות, אך בו בזמן להמשיך לקיים את יחס השכירות. אשר לזכות הביטול, אומר טדסקי כי נוסח הסעיף "והשוכר לא ביטל את החוזה בשל כך" מרמז על כך שהמחוקק מניח כי זכות הביטול ממילא עומדת לשוכר מכוח עקרונות אחרים "והיא עומדת לו בכל שכירות, כאשר אין המושכר שמיש" (טדסקי, עמ' 151). כך סבור גם סוכובולסקי, כי חוק השכירות מעניק בסעיף 15 לשוכר את הברירה לבטל את השכירות או להשאיר בתוקפה תוך פטור מתשלום דמי שכירות (אברהם סוכובולסקי "על שכירות מקרקעין לאחר צאת חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971" משפטים ד 440, 442 (תשל"ב-תשל"ג) (להלן: סוכובולסקי)).

הנה כי כן, מלומדי המשפט סבורים כי זכות הביטול מובלעת בסעיף 15, ומותרת בידי השוכר את הברירה אם לבטל את ההסכם או להסתפק בהשעיית תשלום דמי השכירות (לדעה אחרת, לפיה הוראת סעיף 15 לחוק השכירות אינה מקנה לשוכר זכות לבטל את ההסכם השכירות ראו ברק מדינה "סיכול חוזה" חוזים כרך ג 411, 455 (דניאל פרידמן ונילי כהן עורכים, 2003) (להלן: מדינה)).

24. אציע נקודת מבט נוספת התומכת במסקנה דלעיל. סעיף 15 מאפשר לשוכר להשעות את חיובו לשלם דמי שכירות כל עוד נבצר ממנו להשתמש במושכר למטרת השכירות. זאת, בדומה להוראה הכללית בסעיף 43 לחוק החוזים הקובעת כלהלן:

#### דחיית קיום

43. (א) המועד לקיומו של חוב נדחה –
- (1) אם נמנע הקיום במועדו מסיבה תלויה בנושה - עד שהוסרה המניעה;
  - (2) אם תנאי לקיום הוא שיקויים תחילה חיובו של הנושה - עד שקויים אותו חיוב;
  - (3) אם על הצדדים לקיים חיוביהם בד בבד - כל עוד הנושה אינו מוכן לקיים את החיוב המוטל עליו.

(ב) נדחה המועד לקיום החיוב כאמור בסעיף קטן (א), רשאי בית המשפט, אם ראה שמן הצדק לעשות כן, לחייב את הנושה בפיצויים בעד הנזק שנגרם לחייב עקב הדחיה, אף אם אין בדבר משום הפרת חוזה מצד הנושה, ואם היה על החייב לשלם תשלומים תקופתיים עד לקיום החיוב שמועדו נדחה – לפטור אותו מתשלומים אלה בתקופת הדחיה.

סעיף 43 לחוק החוזים מאפשר לחייב להשעות את חיובו. מקומו הטבעי של הסעיף הוא דווקא בחוק התרופות, וכך אכן נעשה בתזכיר הצעת חוק דיני ממונות (הידוע גם כקודקס האזרחי), כאשר סעיף 497 לקודקס מרחיב תחולתה של תרופת השעיית החיוב וקובע כי "הופר חוזה הפרה יסודית, זכאי הנפגע להשעות את קיום חיוביו עד שהמפר יקיים את חיוביו" (ראו גם גבריאלה שלו ויהודה אדר דיני חוזים – התרופות, לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי 121 (2009) (להלן: שלו ואדר)).

סעיף 15 לחוק השכירות הוא הוראה ספציפית המאפשרת לשוכר להשעות את חיובו לשלם דמי שכירות. במצב דברים זה, ועל מנת שהמשכיר לא יעמוד בפני מצב בו השוכר משעה את חיובו לשלם דמי שכירות אך לא מסיים את השכירות ולא מפנה את המושכר, ניתנת למשכיר האפשרות "כעבור זמן סביר בנסיבות הענין, לבטל את החוזה". יכול הטוען לטעון כי מהאפשרות שניתנת למשכיר לבטל את החוזה, ניתן להסיק כי לשוכר לא עומדת אפשרות לבטל את החוזה כעבור תקופה סבירה בה נמנע ממנו השימוש במושכר. אלא שבנקודה זו אנו חוזרים להוראה הכללית של השעיית חיוב בסעיף 43 לחוק החוזים.

נניח כי פלוני הזמין עבודת בנייה מקבלן. דא עקא, שהגישה למקום ביצוע העבודות נחסמה, או שניתן צו מניעה האוסר על פלוני-המזמין לבצע את העבודות. במצב דברים זה, מתיר סעיף 43 לחוק החוזים לקבלן להשעות את חיובו עד אשר תוסר המניעה. אך הקבלן אינו חייב להמתין עד אין קץ עד שתוסר המניעה, ובנקודת זמן מסוימת הוא רשאי לראות את המזמין כמפר ולבטל את החוזה. בדומה, כך גם בענייננו. משנמנע מהשוכר להשתמש במושכר למטרת השכירות, הוא רשאי על פי סעיף 15 לחוק השכירות להשעות את החיוב בתשלום דמי שכירות, אך בנקודת זמן מסוימת הוא יהיה רשאי לבטל את הסכם השכירות:

"סעיף 43 לחוק החוזים חלק כללי שותק לגבי תקופת ההשעייה. האם ניתן להשעות קיום חיוב לנצח נצחים או למשך שנים רבות כמו במקרה דנן? איני סבור כך. לטעמי, כאשר המועד לקיומו של חיוב נדחה מחמת אי קיום חיובו של הנושה, יש להחיל על דרך ההיקש ומכוח עקרון תום הלב את הוראת סעיף 41 לחוק החוזים חלק כללי, ולפיה חיוב שלא הוסכם על מועד קיומו יש לקיים זמן סביר לאחר כריתת החוזה. תקופת ההשעייה צריכה להיות סבירה, על מנת למנוע מצב בו הנושה יעמוד במצב של חוסר ודאות משך שנים רבות. דהיינו, בשלב מסויים, על החייב שחיובו הושעה לרדת מהגדר"

ולפעול באופן אקטיבי - לוותר על ההתקשרות החוזית או לראות בנושה שלא קיים את חיובו במועד כמי שהפר את החוזה ולהגיש תביעה (השוו: מיגל דויטש ביטול חוזה בעקבות הפרתו 98, ובה"ש 81 (1993)). אם נחזור לדוגמת הקבלן והמזמין, הרי שבחלוף זמן סביר מהמועד שהיה על המזמין להעמיד את הקרקע לרשות הקבלן, יהא על הקבלן להחליט אם ברצונו להשתחרר מהחוזה או לראות את המזמין-הנושה כמפר חוזה ולעתור לאחד הסעדים הנובעים מהפרת חוזה" (ע"א 7938/08 מונסנגו נ' מכביאן פס' 23 (11.8.2011)).

בדומה, סעיף 15 לחוק השכירות מאפשר לשוכר להשעות את החיוב של תשלום דמי השכירות כאשר נמנע ממנו מלהשתמש במושכר למטרות השכירות. סעיף זה מאפשר למשכיר לבטל את החוזה, כעבור זמן סביר, ובכך להתיר את הקשר החוזי בין הצדדים, על מנת למנוע מצב בו השוכר לא מבטל את החוזה אך ממשיך להחזיק בנכס בלי לשלם דמי שכירות. אולם אין להסיק מהסעיף שלילה של זכות השוכר לבטל את הסכם השכירות, בחלוף זמן סביר, בהתאם לדיני החוזים הכלליים.

25. לסיכום נקודה זו, ביטול הסכם השכירות על ידי המדינה אינו מוציא אותנו מתחולתו של סעיף 15 לחוק השכירות, סעיף אשר חל במצב של סיכול מטרת חוזה השכירות עקב מניעת השימוש במושכר לצרכי השכירות.

26. סעיף 23 לחוק השכירות קובע כי התרופות הקבועות בחוק השכירות באות להוסיף על הוראות חוק התרופות ולא לגרוע מהן (לרנר, עמ' 228). בהתאם, על סיכול מטרת חוזה שכירות עשוי לחול הן הדין הכללי שבסעיף 18 לחוק התרופות והן ההוראות הייחודיות שבסעיף 15 לחוק השכירות.

27. אפתח בדיני הסיכול הכלליים. סעיף 1 לחוק התרופות מגדיר "הפרה" כ"מעשה או מחדל שהם בניגוד לחוזה". לאור הגדרה רחבה זו, הפרה יכולה להיות גם ללא אשם מצד המפר. הדוקטרינה החוזית לפיה "חוזים יש לקיים", מכתיבה אחריות חוזית מוחלטת, ומי שהתחייב בחוזה נדרש לקיים את התחייבותו, או לפצות את המתקשר עמו אם לא עמד בהתחייבותו.

להגנתו של מפר חוזה יכולה לעמוד טענת הסיכול הקבועה בסעיף 18(א) לחוק התרופות. דיני הסיכול מאפשרים למחול למפר התחייבות חוזית, כאשר ההפרה נגרמה בשל נסיבות שאינן באשמתו (גבריאלה שלו דיני חוזים 495 (מהדורה שנייה, 1996)



(להלן: שלוח). מסיבות היסטוריות, דין הסיכול נכלל בחוק התרופות, שנחקק לפני חוק החוזים. כתוצאה מכך, הסיכול נדון כמקרה של הפרת חוזה, אם כי הפרה אשר מוגנת מתביעת אכיפה ופיצויים. יש הטוענים כי סיווג הסיכול כהפרה מקורו בטעות היסטורית, באשר הסיכול משחרר מהחיוב החוזי ובכך שולל קיומה של הפרה (וראו מדינה, עמ' 412). ניתן למצוא תמיכה לעמדה זו בדברי ההסבר לסעיף 15 לחוק השכירות:

"בנסיבות האמורות בסעיף זה, כשנמנע מהשוכר להשתמש במושכר, יש לדאוג את חוזה השכירות כמסוכל והשוכר פטור מהחובה לשלם את דמי השכירות, במידה שהשימוש נמנע ממנו. במקרה זה אין לדאוג באי-תשלום דמי השכירות הפרת חוזה השכירות" (דברי הסבר להצעת חוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971, ה"ח 901, 289) [ההדגשה הוספה, י"ע].

28. וכעת, אציב זה לצד זה את דין הסיכול הכללי ואת דין הסיכול המיוחד בחוק השכירות, ואעמוד על ההבדל המהותי בין השניים. לנוחות הקורא אעמיד את הוראת סעיף 18(א) לחוק התרופות לצד "הוראות הסיכול" המיוחדות הקבועות בחוק השכירות.

פטור בשל אונס או סיכול החוזה  
18. (א) היתה הפרת החוזה תוצאה מנסיבות שהמפר, בעת כריתת החוזה, לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהן או שלא ראה ושלא היה עליו לדאוגן 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.

ובחוק השכירות:

פגם שאין לדרוש תיקונו  
10. היה הפגם תוצאה מנסיבות שבעת כריתת החוזה לא ידע עליהן המשכיר ולא היה עליו לדעת עליהן, או לא ראה אותן ולא היה עליו לדאוגן מראש, ולא יכול היה למנען, ותיקון הפגם באותן נסיבות הוא בלתי אפשרי או שהיה מטיל על המשכיר חיוב השונה באופן יסודי ממה שהוסכם בין הצדדים — לא יהא הפגם עילה לדרישת תיקון, לפיצויים או להחזרת הוצאות כאמור בסעיף 9(א)(1).

פטור מחובת התשלום  
15. (א) [...]

(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.

הדמיון בין הסעיפים מדבר בעד עצמו. פטור הסיכול יחול רק כאשר הנסיבות היוצרות מניעה לא היו ידועות או צפויות בכוח או בפועל לשוכר או למשכיר, ולא היה ביכולתו למנוע אותן. המדובר בתנאים מצטברים עליהם ניתן ללמוד מדין הסיכול הכללי.

29. סעיף 10 לחוק השכירות, רלוונטי לקבוצה הראשונה של פגמים המונעים או מגבילים או שוללים את ההנאה או השימוש במושכר, ואינו רלוונטי לענייננו, ועל כן אתמקד ביחס בין סעיף 15 לחוק השכירות לסעיף 18 לחוק התרופות. שני הסעיפים דנים בסיכול, אך ראוי לחדד ולהדגיש כי סעיף 15 לחוק השכירות דן בסיכול השימוש למטרת השכירות, להבדיל מטענה לסיכול הסכם השכירות. אבהיר.

סטודנט התקשר בהסכם לשכירות דירה בבאר שבע לקראת שנת הלימודים הקרובה, והוא מבקש לבטל את הסכם השכירות מן הטעם שנפצע בתאונת דרכים ועליו לעבור טיפולים בשנה הקרובה. במקרה כאמור נראה את השוכר כמי שהפר את הסכם השכירות, אך נבחן את טענתו על פי דין הסיכול לפי סעיף 18 לחוק התרופות ואינו קובע עמדה בנושא. אך כאשר אותו סטודנט מבקש לבטל את הסכם השכירות מאחר שדרך הגישה למושכר נחסמה, לפנינו טענת סיכול של השימוש למטרת השכירות, שמקומה בסעיף 15 לחוק השכירות.

ודוק: סעיף 15 לחוק השכירות אינו מכסה סיטואציות של סיכול מטרת הסכם השכירות, כאשר הנסיבות המסכלות אינן קשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו. לדוגמה, סטודנט התקשר בהסכם לשכירות דירה במעונות הסטודנטים בבאר שבע לקראת שנת הלימודים הקרובה בפקולטה לרפואה, והוא מבקש לבטל את הסכם השכירות מן הטעם שהפקולטה נסגרה. מטרת הסכם השכירות סוכלה מבחינתו של הסטודנט אך איננו נכנסים בגדרו של סעיף 15 לחוק השכירות. דוגמה מוכרת להבחנה בין סיכול מטרת הסכם השכירות – שאינה נכללת בסעיף 15 – לבין סיכול הסכם השכירות מצויה בפסיקה האנגלית, ב"משפטי ההכתרה". אחד ממקרים אלה עסק בהסכם שכירות של דירת התובע ברחוב שבו הייתה צריכה לעבור באותם הימים

תהלוכת הכתרת המלך האנגלי. עקב מחלתו של המלך, בוטלה התהלוכה והנתבע סירב לשלם לתובע את דמי השכירות. בית המשפט קבע כי אמנם ביטול התהלוכה לא הפך את קיום ההסכם לבלתי אפשרי (קרי, ההסכם עצמו לא סוכל), אך הוא שלל את התועלת המופקת מן ההסכם, את קיום מטרת ההסכם – הצפייה בתהלוכה – ופטר את הנתבע מתשלום דמי השכירות (Krell v. Henry [1903] 2 K.B 740 (C.A.); ראו גם ע"א 31/49 גרודזינסקי נ' זילבר, פ"ד ד 857, 871 (1950) וכן גבריאלה שלו דיני חוזים – החלק הכללי, לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי 638 (2005) (להלן: שלו – חלק כללי). הוראת סעיף 15 לחוק השכירות לא תחול במקרה כמו זה של "משפטי ההכתרה" (טדסקי, עמ' 152).

יש אפוא להבחין בין שלושה מצבים: סיכול הסכם שכירות בגדר סעיף 18 לחוק התרופות; סיכול מטרת הסכם שכירות שאינו נכנס לגדר סעיף 15 לחוק השכירות; וסיכול שימוש למטרת הסכם השכירות שנכנס לגדר סעיף 15 מאחר שהוא קשור למושכר עצמו. טדסקי מציין את חסרונו של מושג סיכול מטרת החוזה בסעיף 18 לחוק התרופות: "לכשיבטל המחוקק את סימן 46 לדבה'מ, יהא עליו להרחיב את הוראות סעיף 18 לחוק התרופות ולכלול בה גם את 'סיכול המטרה', או להקדיש לו הוראה מיוחדת, אם ברצונו שלענין זה, בכללו, תמשיך להיות נפקות במשפט הישראלי" (שם, עמ' 116).

לא אכחד כי ההבחנות דלעיל אינן קלות. כך לדוגמה, אם נחזור לאותו סטודנט שנפצע בתאונת דרכים, ונניח כי יש באפשרותו ללמוד בשנת הלימודים הקרובה אך הוא מרותק לכסא גלגלים והמושכר נמצא בקומה שלישית ללא מעלית. המניעה במקרה זה אינה נובעת מהמושכר עצמו אלא מנסיבות חיצוניות הקשורות בשוכר. אף יש להבחין בין תכלית החוזה, לבין מטרה או מניע של אחד הצדדים לחוזה, שאינם נוגעים למתקשר השני. כך, במשפטי ההכתרה, ההנחה היא כי עצם ההתקשרות נעשתה על סמך ההנחה המשותפת לשני הצדדים כי התהלוכה תתקיים, כך שאין לראות מקרה זה כמטרה או מניע של השוכר בלבד (על השווה והשונה בין המונחים "סיכול מטרת החוזה", "אי מעשיות", "היעלמות מניע התקשרות", היעלמות "בסיס העסקה" ו"כשלון עילה" – ראו רונן (פרדי) דוד התאמת חוזים לנסיבות משתנות 76-82 (התשס"א)).

על רקע ההבחנה בין סיכול הסכם שכירות לבין סיכול השימוש למטרת השכירות עקב הנסיבות הקשורות במושכר, אסקור תחילה את דין הסיכול הכללי בסעיף

18 לחוק התרופות, ואת ההבדל בינו לבין דין הסיכול המיוחד בסעיף 15 לחוק השכירות.

30. שני הסעיפים דורשים התקיימות תנאי הצפיות, קרי, אי-ידיעה או אי-צפייה מראש של הנסיבות המסכלות, בפועל או בכוח (וראו שלו, בעמ' 500-501). בחינה זו היא אובייקטיבית-נורמטיבית, במסגרתה נדרש בית המשפט לקבוע האם ה"מפר הסביר" צריך היה לצפות את קרות הנסיבות המסכלות ערב החתימה על ההסכם.

מרכיב צפיות הסיכול "בכוח" זכה לפרשנות מרחיבה ביותר בפסיקה, כך שהגנת הסיכול כמעט נתרוקנה מתוכנה. כך, למשל, העלה השופט לנדוי את השאלה האם "כל עוד השלום אינו שרוי בין ישראל ובין כל שכנותיה", סכנה של פרוץ מלחמה הינה תמיד בגדר הצפוי (ע"א 715/78 כץ נ' נצחוני מזרחי בע"מ, פ"ד לג(3) 639, 643 (1979) (להלן: עניין כץ)). עוד נקבע בפסיקה, כי ניתן לצפות עיכוב בקבלת אישורי מסים, לצורך העברת זכויות בלשכת רישום מקרקעין, בעקבות המעבר של משרדי מס שבח למיחשוב (ע"א 748/80 גולדשטיין נ' גוב-ארי חברה לבניין ולהשקעות, פ"ד לח(1) 309, 323-324 (1984)); וכי ניתן לצפות שינוי בשער המטבע (ע"א 206/79 ריטברג נ' נסים, פ"ד לד(3) 314, 333 (1979)). על ההרחבה היתרה של מרכיב ה"צפייה בכוח" שבסעיף הסיכול הכללי, נמתחה ביקורת בספרות: "הגישה שהשתרשה במשפטנו ... אינה תואמת מגמות מודרניות ליברליות, המשתקפות בגזרות אחרות של דיני החוזים, והתעורר מזמן הצורך בהמרתה בגישה פתוחה וגמישה יותר" (שלו, בעמ' 503; ראו גם שלו – חלק כללי, בעמ' 628-630; שלו ואדר בעמ' 116, המציגים את דיני הסיכול כביטוי לאחריות החוזית המוחלטת הקיימת בדין הישראלי; מדינה, בעמ' 442-445. ואכן, מנסחי הקודקס האזרחי ביקשו להכניס שינוי בדיני הסיכול בניגוד לפרשנות המצמצמת בפסיקה. לתיאור השינויים בקודקס ולביקורת על הנוסח המוצע ראו ברק מדינה "הפרק בדבר סיכול חוזה בהצעה לחוק דיני ממונות: פוליטיקה ומשפט בניסוח קוד אזרחי" משפטים לו 453 (התשס"ז)).

ניצנים לשינוי גישה, אנו מוצאים בע"א 6328/97 רגב נ' משרד הביטחון, פ"ד נד(5) 506 (2000) (להלן: עניין רגב). השופט י' אנגלרד הציע באותו מקרה לא לבחון את יכולת צפיית האירוע החריג כשלעצמו, אלא את יכולת צפיית השפעתו של האירוע החריג על היחסים החוזיים:

"...לגופו של עניין, גישתו הכללית של בית-משפט זה – כפי שבאה לידי ביטוי בפרשת כץ, על נסיבותיה

המיוחדות – נראית בעיניי נוקשה מדי. מבחינה עקרונית, יש, לטעמי, לבחון בכל מקרה ומקרה את השפעתו של אירוע חריג, כגון פרוץ מלחמה, על מהותם של היחסים החוזיים. כלומר, את מבחן הצפיות יש להחיל לא על עצם פרוץ המלחמה, אלא על ההשלכות המעשיות של האירוע על מהות היחסים החוזיים. לכן מן הראוי היה, בנסיבות המקרה של פרשת כץ, לבחון אם עליית המחירים שבאה בעקבות מלחמת יום כיפור הביאה לכך שקיום החוזה '...שונה באופן יסודי ממה שהוסכם עליו בין הצדדים...' כלשון סעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 (להלן – חוק התרופות) (עניין רגב, בעמ' 517) [ההדגשה הוספה, י.ע.].

כשלעצמי, אף אני נוטה לדעה כי יש מקום "לרכך" את הפרשנות הנוקשה שניתנה לרכיב "הצפיות בכוח" בסעיף 18 בחוק התרופות, אך איני רואה לקבוע מסמרות בעניין, מפני שאיני נדרש לכך לצורך המקרה דנן.

31. התנאי השני המשותף לשני הסעיפים הוא של היעדר יכולת הטוען לסיכול למנוע את הנסיבות המסכלות. תנאי זה מצריך בחינה סובייקטיבית. קרי, יש לבחון אם המפר הספציפי (ולא המפר ה"סביר") הטוען לסיכול יכול היה למנוע את הנסיבות המסכלות (שלו, בעמ' 506; שלו – חלק כללי, בעמ' 633-634).

32. סעיף 15(א) לחוק השכירות הינו בגדר "סעיף סיכול מיוחד", *Lex specialis*, המקנה הגנה ייחודית למתקשר בחוזה שכירות. הסעיף פוטר את השוכר מתשלום דמי שכירות או מאפשר לו לבטל את הסכם השכירות במקרה של שינוי נסיבות קיצוני המונע שימוש במושכר למטרת השכירות.

כאשר ראובן אינו משלם לשמעון את שהתחייב לשלם על פי החוזה, ועומדת לו טענת סיכול על פי סעיף 18 לחוק התרופות, אנו רואים את ראובן כמפר, אך כזוה הפטור מאכיפה ומפיצויים. הייחודיות של סיכול מטרת השכירות, באה לידי ביטוי מפתיע בכך, שבהיעדר אפשרות לשימוש במושכר מסיבות אובייקטיביות, יש משום אי קיום על ידי המשכיר, המהווה הפרה מצד המשכיר (טדסקי, עמ' 151). מיקומו הרעיוני של הפטור המוענק לשוכר מתשלום אינו בגדר "פטור מפני תרופות" בעקבות הפרה, אלא בגדר "פטור מתשלום, שאינו מהווה הפרה" במסגרת הזכויות הראשוניות-מהותיות בין המשכיר לשוכר (מיגל דויטש קניין ב 379 (1999) (להלן: דויטש – קניין)). לעומת זאת, לחובת המשכיר, שלא קיים את חובתו לאפשר לשוכר לקיים את מטרת חוזה השכירות, נזקפת הפרה.

מסקנה זו – לפיה המשכיר הוא שנחשב כמפר – מפתיעה במיוחד, בהינתן שעל

פי הסכם השכירות, השוכר הוא החייב בתשלום והמשכיר הוא הנושה:

”סיכול מטרת השכירות הוא גם נושאו של סעיף 15 לחוק השכירות. מטרת הסעיף היא להעניק לשוכר סעד מיוחד, פטור זמני מתשלום דמי השכירות, אולם אגב דרכו הוא משמיע עקרון חשוב ביותר. לפי האמור בסעיף, הסעד המיוחד מותנה בכך ש’השוכר לא ביטל את החוזה בשל כך’, קרי – בשל נסיבות הסיכול. נמצינו למדים, שהשוכר רשאי לבטל את החוזה כאשר נמנע ממנו להשתמש במושכר בנסיבות של סיכול. היות שהסיכול אינו עילה עצמאית לביטול חוזים, המקור האפשרי לזכות הביטול הוא הדין הכללי המאפשר לנפגע לבטל חוזה בשל הפרה. מכאן שלפי תפיסת חוק השכירות, השוכר הוא הנפגע והמשכיר הוא מפר החוזה. מסקנה מפתיעה זו מבליטה את ייחודו של הסכם השכירות. [...] כאשר סיבות אובייקטיביות גרמו לסיכול מטרת החוזה, המשכיר נחשב למפר בשל כך שלא אפשר לשוכר שימוש לפי המוסכם. אולם היות וההפרה נעשתה בנסיבות של סיכול, השוכר רשאי לבטל את החוזה אך לא לתבוע מן המשכיר אכיפה או פיצויים.

[...] חיוב כללי ומרכזי חבוי אפוא בין שיטיו של סעיף 15, ודומה שהמחוקק היה מיטיב לעשות אילו היה מייחד לו הוראה בחוק.

לסיכום, סיכול מטרת השכירות שונה מסיכול מטרתו של חוזה אחר. בחוזה רגיל הצד המשלם נחשב למפר והוא מעלה את טענת הסיכול כמגן מפני תביעה לאכיפה או פיצויים. לעומת זאת כאשר לא ניתן להשתמש בנכס למטרת השכירות, המשכיר נחשב כמפר חיוב והשוכר הוא נפגע הרשאי לבטל את החוזה. מהיבט אחר זהו הסיכול הקלסי, היות והצד המבצע, ולא הצד המשלם, הפר את החוזה. לשון אחר, ביחסי שכירות לא נשמרת ההבחנה בין אי אפשרות ביצוע לבין סיכול מטרת החוזה, ובכל מקרה ההפרה נזקפת לחובתו של המשכיר. על קיומה של הפרה אנו למדים מסעיף 15 לחוק השכירות, אולם חלים עליה דיני התרופות הרגילים” (לרנר, פסקה 226, עמ’ 230-231) [הדגשה הוספה – י”ע].

33. לא בכדי סיכול מטרת השכירות זוכה למעמד ייחודי בדיני הסיכול הכלליים. במשפט האנגלי, נהגו בעבר להתייחס לחוזה השכירות כאל חוזה להעברת קניין, “estate”, כך שעם מסירת החזקה לשוכר, עובר אליו גם הסיכון לנזק שנגרם למושכר או להיעדר יכולת להשתמש בו (ראו Edward H. Rabin, The Revolution in Residential Landlord Tenant Law: Causes and Consequences, 69 Cornell L. Rev. 519, 521-522 (1984); ראו גם Edward Chase and E.Hunter Taylor Jr.,

Landlord and Tenant: A Study in Property and Contract, 30 Villanova L. Rev. (1985) 626-618, 571; לרנר, בעמ' 133). כיום, במשפט האנגלי, כמו גם בישראל, התפיסה היא כי העברת החזקה במושכר בתמורה לתשלום דמי השכירות, היא של זכות השימוש בנכס, ולכן על המשכיר החובה לאפשר את השימוש במושכר. כך גם בשיטות הקונטיננטליות, הרואות בשכירות התחייבות של המשכיר להעניק הנאה למוכר המקרקעין (סוכובולסקי, עמ' 442-443).

כפי שמציג זאת לרנר בספרו: "עיקרה של השכירות לפי החוק הוא זכות השימוש, ולא ההחזקה או הקניין שהשוכר מקבל. משום כך אם נמנעה מהשוכר אפשרות השימוש, הוא צריך להיפטר מתשלום דמי השכירות" (לרנר, עמ' 133, 232). זאת, בשונה מעסקת מכר, במסגרתה הסיכון ביחס למצבו של הנכס עובר לרוכש משעת המסירה של הנכס ואילך, וברגיל, מועד מסירת הנכס תואם גם את מועד העברת הבעלות בממכר (סעיפים 22 ו-33 לחוק המכר. ראו, לדוגמה, ע"א 4595/06 הועדה המחוזית לתכנון ובניה נצרת עילית נ' טבו, פס' 33-36 (17.7.2011); וראו גם דויטש – קניין, בעמ' 370-380; איל זמיר פירוש לדיני חוזים: חוק המכר, תשכ"ח-1968, 456, 656 (גר טדסקי עורך, 1987)).

34. עיון בלשון סעיף 15 לחוק מעלה כי חובתו המתמשכת של המשכיר להבטיח שהשוכר יוכל להשתמש במושכר אינה קבועה במפורש בחוק, אלא "חבוייה בין שיטיו" של הסעיף (כלשונו של לרנר כמצוטט לעיל). חובה זו של המשכיר נלמדת מקריאת מכלול הוראות חוק השכירות, המטילות את האחריות לתקינות הנכס וליכולת השימוש בו לכל אורך השכירות על המשכיר. כך עולה מסעיף 7 לחוק השכירות המטיל על המשכיר את חובת תיקון המושכר, ומסעיף 11 לחוק השכירות המטיל על המשכיר את החובה לאפשר למוכר שימוש ללא הפרעה במושכר. השימוש במושכר הוא התכלית שבבסיס חוזה השכירות, וכאשר תכלית זו מסוכלת "מחמת נסיבות הקשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו" רואים זאת כהפרה של המשכיר. משמעות הדבר, שרואים את השוכר כנפגע הזכאי לבטל את הסכם השכירות, על פי סעיף 7 לחוק התרופות, המאפשר לנפגע לבטל את החוזה אם ההפרה הייתה יסודית.

35. 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 (לאסכולה הכלכלית בעניין דיני הסיכול ראו R.A. Posner & A.M. Rosenfield, Impossibility and Related Doctrines in Contract Law: An Economic Analysis, 6 Journal of Legal Studies 83 (1977); ראו גם שלו, בעמ' 496-497; כן ראו עמדתו של טוטקי, לפיה בהנחה שבעלי הנכסים להשכרה, מסוגלים יותר מהשוכרים לשאת בנזק הסיכול או לבטח את עצמם מפניו, אין לשפות את המשכיר כאשר השימוש במושכר נמנע מסיבות הכרוכות במושכר עצמו (טוטקי, בעמ' 140)). בהתאם, אין זה ראוי להחמיר עם השוכר בבחינת הסבירות שבאי-צפייתו את הנסיבות המסכלות.

התפיסה לפיה יש לראות את המשכיר כמפר, במקרה של סיכול מטרת השכירות, אינה מתיישבת לכאורה עם הוראת סעיף 15(ב) לחוק השכירות, שצוטט לעיל, ולפיו הפטור מתשלום דמי השכירות יחול רק אם השוכר לא ידע ולא יכול היה לדעת על הנסיבות המונעות את השימוש במושכר. לטעמי, אין סתירה בין הדברים. מול חיובו של המשכיר להעמיד את המושכר לשימוש השוכר עומד חיובו של השוכר לשלם דמי השכירות, ועל מנת לפטור את השוכר מחובה זו, עליו לעמוד בתנאי סעיף 15(ב) לחוק השכירות.

36. הנה כי כן, יכולים היינו לסבור כי יש לראות את השוכר כמפר המוגן מפני תביעת אכיפה או פיצויים כאמור בסעיף 18 לחוק התרופות. אלא שבסעיף 15 לחוק השכירות טמונה ההנחה שהמשכיר הוא המפר, ובהתקיים נסיבות הסעיף, השוכר יהיה רשאי לבטל את ההסכם או להשעות את תשלום דמי השכירות, ויכול שהמשכיר יהא מוגן מפני תביעת פיצויים על פי דיני התרופות הרגילים, לרבות הסיכול על פי סעיף 18 לחוק התרופות. לטעמי, על מנת שלא להכביד יתר על המידה על משכיר במקרה כאמור, מקום בו מניעת השימוש במושכר אינו נובעת מאשמו, ראוי להחיל אמות מידה מקלות ביישומו של סעיף 18 לחוק התרופות בסיטואציה מעין זו.

הבדל נוסף בין שני הסעיפים הוא, שסעיף 18(א) לחוק התרופות דורש שינוי נסיבות שהופך את קיום החוזה לשונה באופן יסודי מהמוסכם, ואילו סעיף 15(א) לחוק השכירות כולל דרישה מחמירה יותר, במובן זה שדרושות נסיבות שלא יאפשרו את קיום מטרת ההסכם, קרי, כי לא מתאפשר השימוש במושכר לצרכי השכירות (דויטש – קניין, בעמ' 378).



בנקודה זו עולה השאלה, אילו נסיבות עשויות להיחשב בגדר "מונעות שימוש" למטרת השכירות לצורך סעיף 15(א) לחוק השכירות?

37. הפסיקה באנגליה הכירה בכך שבמציאות המודרנית עיקר השכירות הוא עצם השימוש במושכר, ולא זכות ההחזקה בו ( National Carriers Ltd v. Panalpina ) (Northern) Ltd [1981] A.C 675 1 All E.R. 161 (Eng.) עם זאת, המקרים בהם נקבע בפועל כי מטרת השכירות סוכלה – מעטים. זאת, כיוון שחווה השכירות נכרת לרוב לתקופה ממושכת, כך שהפרעה זמנית לא תיחשב כסיכול העסקה כולה, ותובא בחשבון האפשרות לשנות את השימוש במושכר או להשכירו לאחר (לרנד, בעמ' 232). זאת ניתן ללמוד גם מהוראת סעיף 7, שנזכרה לעיל, שעניינה חובת תיקון המושכר, ואשר חלה על פגם "השולל או המגביל הגבלה של ממש את השימוש במושכר". למרות שהפגם עשוי לשלול את השימוש במושכר, המחוקק מטיל את חובת תיקונו על המשכיר ומעניק לשוכר תרופות בדמות סעד של תיקון עצמי או ניכוי מדמי השכירות, מתוך הנחה כי שלילה זמנית אינה נחשבת כסיכול מטרת השכירות (אך יש לזכור כי שלילה מתמשכת של השימוש במושכר עקב פגם שתיקונו חל על המשכיר עשויה לזכות את השוכר בתרופת הביטול על פי דיני התרופות הרגילים).

38. ניתן לעמוד על קנקנו והיקף תחולתו של סעיף 15(א) לחוק השכירות, מהרקע לחקיקתו.

בע"א 16/49 אלברנס נ' שמטרלינג, פ"ד ד 573 (1950) (להלן: עניין אלברנס), נקבע כי השוכר פטור מתשלום דמי שכירות עבור תקופה בהסכם, במהלכה אירעו אירועים אלימים בסביבת המושכר שכוונו כלפי יהודים, כך שדרכי הגישה למושכר היו מסוכנות עבור השוכר, בהיותו יהודי. פרשה זו עמדה נגד עיני המחוקק, כפי שעולה מפסק הדין בע"א 240/77 שלמה כרמל בע"מ נ' פרפורי ושות' בע"מ, פ"ד לד(1) 701 (1979) (להלן: עניין שלמה כרמל). באותו מקרה, מטרת השכירות הייתה הקמת מפעל לצביעת בדים. לאחר חתימת החוזה ותשלום דמי השכירות עבור שנתיים מראש, גילתה השוכרת-המשיבה כי בסביבת המפעל קיימת מגרסה, שהאבק שנוצר עקב פעילותה פוגע בבדים שבתהליכי הצביעה. השוכרת ביקשה להתנער מהסכם השכירות כעבור חודשיים. המשכירה-המערערת הסכימה לפטור את השוכרת מתשלום דמי השכירות עבור השנה השנייה, אך עמדה על תשלום מלוא דמי השכירות עבור השנה הראשונה. בית המשפט המחוזי פסק לזכות השוכרת והורה על החזר יתרת דמי השכירות, ואף סבר כי אילו הייתה השוכרת עותרת גם להשבת דמי השכירות עבור החודשיים בהן שהתה

במפעל, היה ראוי להורות גם על השבתם. על כך ערערה המשכירה לבית המשפט העליון, שקיבל את הערעור בדעת רוב.

בפסק הדין עומדת השופטת מ' בן-פורת (כתוארה אז) על הוראת סעיף 15 לחוק השכירות, ונותנת לו פירוש מצמצם, על פיו חל הסעיף במקרים של כוח עליון, אך קובעת גם כי מדובר בדין סיכול מיוחד:

"דעתי לכאורה כי סעיף 15 לחוק השכירות מעניק פטור בעיקר עקב מניעת שימוש הנובעת מכוח עליון: דברי הכנסת כרך 59 בע' 529; [...] מכל מקום מותנה הפטור במניעה מוחלטת, כגון: כאשר דרכי הגישה למושכר נחסמו, המושכר הוחרם או נהרס (כפי שהיה, למשל, בעבר במקרה נשוא ע"א 16/49 יוסף אלבראנס נגד יונתן שמטרלינג, פ"ד ד 573; פ"ע 283, 293, אך ראה הפירוש היותר רחב כמתואר בטדסקי 'מסות במשפט', מכון למחקרי חקיקה, ע' 150-152). סעיף 15 הוא, לדעתי, בגדר דין מיוחד במובן סעיף 22(ב) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 (להלן "חוק התרופות") ועל כן הוא דוחה מפניו את סעיף 18 לחוק התרופות הדין בפטור בשל אונס או סיכול החוזה. אולם בהיות הרעיון ביסוד שני הסעיפים דומה, ובהעדר צורך בהכרעה, מוכנה אני לצאת מתוך הנחה, כי סעיף 15 לחוק השכירות מעניק לשוכר פטור גם כאשר קיום החוזה בנסיבות הקיימות 'שונה באופן יסודי ממה שהוסכם', כלשון סעיף 18 לחוק התרופות וכן כי הפרעה מפרק לפרק, כל אימת שהמגרסה הופעלה, אכן היוותה נסיבות כאלה, חרף האפשרות להפעיל את המצבעה בימים בהם המגרסה לא פעלה וכן בשעות הערב והלילה [...] (שם, פס' 4 לפסק דינה של השופטת מ' בן-פורת) [הדגשה הוספה – י"ע].

השופטת בן-פורת מצאה לחייב את השוכרת, מאחר שעל פי לשון סעיף 15 לחוק השכירות הנטל על השוכר להראות כי לא ידע ו"לא היה עליו לדעת", אך השוכרת לא עמדה בנטל זה. זאת, מאחר שהמגרסה ניצבה בחוץ, בקרבת מקום למושכר, וניתן היה לראותה עוד קודם לחתימת הסכם השכירות, ומאחר שעוד קודם לחתימת ההסכם ביקרו במבנה שהושכר מומחים מטעם השוכרת, לשם בדיקת התאמת המבנה והכשרתו למפעל הצביעה. השופטת בן פורת גם הטילה ספק אם לא ניתן היה למנוע את הנסיבות, מאחר שלא נעשה כל ניסיון מצד השוכרת לתבוע את מפעילי המגרסה בעילה של מטרד.

הנשיא י' זוסמן, בדעת מיעוט, סבר כי יש לדחות את הערעור, ומדבריו עולה כי הוא סבור שיש ליתן פרשנות מרחיבה יותר להוראת סעיף 15(א) לחוק השכירות:

"[...] הטענה שאי ההתאמה לענין סעיף 15 חייבת לנבוע ממצב המושכר גופו, להבדילו מנסיבות אחרות השוללות מן השוכר את הנאתו מן המושכר, אינה אלא חזרה לאותה טעות שטעה בית-המשפט העליון בע"א C.A. 138/37 "Palwoodma" (Palestine 138/37 Woodwork Machinery Trading and Manufacturing Company), Haifa v. Tewific Majdalani, 2 C.L.R. 73 טעות היתה אמנם שולטת בכיפה, עד שבא בית-המשפט המחוזי בירושלים בע"א 2/48 יוסף אלבראנס נגד יוחנן שמטרלינג, פ"ע א 72, בע' 79, סעיף 19 סיפה והעמיד הלכה על מכונה, בקובעו כי סעיף 478 הוא הרבה יותר רחב, ומכיל בקרבו גם מניעות שימוש כלליות, אשר אינן נובעות דווקא ממהות הנכס, כגון חוסר האפשרות של שוכר יהודי לגשת למושכר המצוי בשטח ערבי, או המצוי בשטח שהגישה אליו אינה בטוחה. בית-משפט זה סמך את ידו על פרשנות זו בע"א 16/49, בע' 293. סעיף 15 לחוק אימץ את הפרשנות בקובעו כי גם מניעת השימוש בדרכי הגישה אל המושכר, שהיא בוודאי אינה פגם הדבק בבנין המושכר גופו, מפטירה השוכר מתשלום הדמים. הרעיון המונח ביסודו של סעיף 15 הנ"ל הוא פשוט בתכלית: חוסר אפשרות להפיק מן המושכר את התועלת המוסכמת, פוטר את השוכר מחובת תשלום דמי השכירות. לא ראיתי צידוק, לא בדין ולא בהיגיון, להבדיל בהקשר זה בין מניעת ההנאה עקב גורם במושכר עצמו לבין מניעת ההנאה עקב חוסר אפשרות של גישה למושכר, או עקב עילה חיצונית אחרת כגון זו בענין דנן" (עניין שלמה כרמל, פס' 4-5 לפסק דינו של הנשיא י' זוסמן) [ההדגשה הוספה – י.ע.].

השופט בכור הצטרף לדעתה של השופטת בן פורת, מנימוקים שאינם נדרשים לענייננו, שאין בהם התייחסות לפרשנות סעיף 15 לחוק השכירות.

39. פרשנותו הרחבה של הנשיא זוסמן נראית לי יותר, ואני סבור כי יש לפטור את השוכר מתשלום דמי השכירות כאשר אין באפשרותו להפיק מן המושכר את התועלת המוסכמת, גם עקב נסיבות חיצוניות הקשורות בסביבת המושכר ולא רק "במושכר או בדרכי הגישה אליו". מניעת השימוש יכולה להיות גם משפטית, כגון צו מניעת שימוש שהוצא כנגד המושכר, ולא דווקא מניעה פיזית (ראו מיגל דויטש "דיני השכירות לאור הקודם האזרחי" הפרקליט מה 265, 276-277 (התשס"ה-התשס"ו)). פרשנות זו תואמת את אופיו של חוזה השכירות כחוזה מתמשך, בגדרו אפשר שתועלת שהתקיימה

בשלב ראשון תיפסק בהמשך (טוטסקי, בעמ' 119). הפרשנות המוצעת אף מתיישבת עם המגמה הקוראת להרחבת תחולתה של טענת הסיכול, כאמור לעיל.

40. פרשנות מרחיבה לסעיף 15 אף עולה בקנה אחד עם עקרון תום הלב בביצוע חוזים. עמידה דווקנית של המשכיר על ביצוע החוזה כאשר חל שינוי מהותי בתשתית החוזית, עשויה להיתפס כפעולה בחוסר תום לב (השוו עניין רגב, עמ' 517-518). מצד שני, כאמור, דרישת תום הלב מחייבת כי לא יתאפשר לשוכר לאחוז בחבל בשני קצותיו ולהשעות את תשלומי דמי השכירות עד קץ הדורות, ולכן קובע סעיף 15(א) לחוק כי בחלוף זמן סביר בנסיבות העניין, רשאי המשכיר לבטל את החוזה בעצמו (וראו לרנר, בעמ' 245-246).

41. ומהתם להכא. האם יש לראות את הסיטואציה הייחודית שבפנינו כמניעת שימוש במושכר "מחמת נסיבות הקשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו"? והאם יכולה הייתה המדינה לצפות או למנוע את התקיימותן של נסיבות אלה?

מן הכלל אל הפרט

42. עמדנו על כך, שבמועד הכריתה לא ניתן לייחס למערער-המשכיר ידיעה או צפיות בפועל של האירועים הפליליים שהתרחשו לאחר כריתת הסכם השכירות, כתוצאה מהתפתחות סכסוך דמים בין שתי משפחות בנצרת. על אחת כמה וכמה, שאין לייחס למדינה ידיעה או צפיות, בפועל או בכוח, לאירועים הפליליים. ההוצאות והתשומות שהיו נדרשות מהמדינה על מנת לאבטח ולאפשר את המשך שהותם של העובדים והמבקרים במושכר הן בלתי סבירות, ולכן הטענה לפיה המשיבה יכולה הייתה למנוע את הנסיבות המסכלות אינה סבירה (וראו מדינה, בעמ' 441-442).

מכאן השאלה העיקרית העומדת לפתחנו והיא, אם יש לראות אותם אירועים פליליים כמונעים את השימוש במושכר, כאמור בסעיף 15(א) להסכם.

43. בענייננו, בדומה לנסיבות שאפיינו את הפרשה שהובילה לחקיקת סעיף 15 לחוק השכירות – פרשת אלברנט – הגישה והשהייה במושכר, הפכו מסוכנים לעובדיה של המשיבה ולמבקרים שזקקו לשירותיהם, לאור אירועים אלימים שכוונו כלפי המושכר.

ודוק: 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 הלקוחות, או גורם לחשש של העובדים או של הלקוחות להגיע למושכר, יחולו דיני הסיכול הרגילים. לא כך בענייננו, שהאירועים הפליליים כווננו במיוחד אל המושכר עצמו, להבדיל מאירועים כלליים שיכולים לגרום לסיכון השוכר או המבקר במושכר. במצב דברים זה, של חשש אמיתי לחיי אדם, לא ייפלא כי העובדים סירבו להמשיך לעבוד במבנה, וקב"ט המשרד הורה על עזיבתו.

לא נעלם מעיני כי שוכרים אחרים במושכר המשיכו בשכירות, ולכאורה יכולה להישמע הטענה כי הדבר מוכיח כי לא נמנע השימוש במושכר. אלא שהחלטה של שוכר פלוני ליטול על עצמו סיכון, אינה מחייבת שוכר אחר, והמדינה, כמי שאחראית לשלומם ולביטחונם של עובדיה ושל הנזקקים לשירותיהם, רשאית הייתה לקבל החלטה להפסיק את השימוש במושכר נוכח הנסיבות שנוצרו. בהקשר זה אציין כי המכרז כלל דרישות בטחון שונות, ובין היתר, אמצעים לבדיקה וגילוי כמו מגנומטר ותאים להפקדת נשק, ודרישה להתקין בחלק מהמבנה "חלונות ממוגנים נגד ונדליזם או מיגון נגד ירי ו/או פיצוץ ירי, לפי דרישת הקב"ט" (סעיף 90.08.5 לחוברת המכרז). במכתב פנימי שנשלח בעקבות סיור קבלנים, ולאחר שנתקבלו ההצעות במכרז ונבחרה הצעתו של המערער, נכתב כי "במהלך הסיור הודגש בפני היזם ההיבט הבטחוני בפרוייקט והוגדר כי משרד הרווחה מעוניין בקומה השנייה מבין השלוש, על מנת לפשט את נושא הבטחון". בהמשך המכתב נאמר כי נתברר שהמערער מייעד למושכר את קומה 3 במבנה, ולכך יש משמעות רבה עבור משרד הרווחה באשר הדבר מכניס אילוצי בטחון נוספים רבים.

מכאן ניתן ללמוד, כי נושא הבטיחות היה נושא שהמדינה עמדה עליו מלכתחילה ועמד בראש מעייניה. עוד נזכיר כי הפסקת תשלום דמי השכירות וביטול הסכם השכירות לא נעשו בחופזה מהיום למחר, אלא בתיאום עם משטרת ישראל, ותוך המתנה לאישורה כי ניתן לחזור למושכר. המושכר עמד ריק משך כשנה וחצי, שבמהלכם המדינה המשיכה בתשלום דמי השכירות, ורק בעקבות הנחת מכונת התופת, בוטל לבסוף הסכם השכירות.

44. לאור האמור לעיל, אני נוטה לדעה כי עסקינן בנסיבות ייחודיות שיש לראותן כמונעות את השימוש במושכר. מאחר שהמדינה לא יכולה הייתה לצפות או למנוע נסיבות אלה, היא פטורה מתשלום דמי שכירות, וקמה לה הזכות לבטל את ההסכם,

מכוח סעיף 15 לחוק השכירות וסעיף 7 לחוק התרופות. מנגד, רואים את המערער-המשכיר כמי שהפר את הסכם השכירות, הגם שלא באשמו. מאחר שהמדינה היא שחוייבה בתשלום פיצויים למערער והיא אינה מערערת על כך, הרי שאיני נדרש לשאלה מה הייתה התוצאה אילו המדינה הייתה דורשת פיצויים מהמערער, ואם היתה עומדת למערער הגנת הסיכול על פי סעיף 18 לחוק התרופות.

ולבסוף, ארשום "הערת אזהרה" כי המקרה שלפנינו הוא ייחודי בנסיבותיו ואין להסיק מהדברים כי כל אירוע פלילי המתרחש בקרבת מושכר או כל מטרד שנגרם לשוכר על ידי צד שלישי שהמשכיר אינו אחראי מעשיו, נכנס לגדרו של סעיף 15 לחוק השכירות (וראו יהושע ויסמן דיני קניין כרך ד סעיף 9.58 (1997)).

הלכת ההשתחררות

45. בית משפט קמא בחר לילך בדרך זו, מתוך הנחה שיש לראות את המדינה כמי שהפרה את ההסכם. לאור המסקנה אליה הגענו לעיל, ולפיה ניתן לראות את המערער כמפר, איננו נדרשים להכריע בשאלה אם הלכת ההשתחררות עומדת למדינה כמגן מפני התביעה. עם זאת, משנדרש בית משפט קמא לנושא זה, אעמוד עליו בקצרה.

ככלל, אני סבור כי אין להידרש להלכת ההשתחררות אלא כמוצא אחרון, באשר יישומה של הלכה זו מעורר שאלות לא פשוטות, ודומה כי לא בכדי מספר התקדימים בנושא זה אינו גדול (ראו דפנה ברק-ארז משפט מינהלי: משפט מינהלי כלכלי כרך ג 239 (2013) (להלן: ברק-ארז – משפט מינהלי)). הסכם השכירות מושא דיוננו לא כלל תנית השתחררות ולצורך החלתה של "הלכת ההשתחררות", על הרשות להוכיח קיומו של צורך ציבורי חיוני שאינו מתיישב עם המשך הקשר החוזי. בדרך כלל, הרשות תידרש להראות כי היה שינוי בנסיבות החיצוניות שביסוד כריתת החוזה (בג"ץ 4383/91 שפקמן נ' עיריית הרצליה, פ"ד מו(1) 477 (1992)), שאז תיבחן השפעת השתחררות הרשות מההתקשרות במונחי "טובת הכלל". במסגרת בחינה זו, יש ליתן משקל למידת הפגיעה בפרט כתוצאה מהפעלת הלכת ההשתחררות, כמו גם לאופיו ומידתו של הנזק שייצור החוזה לציבור במידה שלא יבוטל, ולערוך איזון ביניהם (וראו בג"ץ 311/60 מילר, מהנדס (סוכנות ויבוא) בע"מ נ' שר התחבורה, פ"ד טו 1989, 2006-2005 (1961); ע"א 2064/02 תשלובת ח. אלוני בע"מ נ' עיריית נשר (19.08.2004) והאסמכתאות שם).

46. ניתן לטעון כי הלכת ההשתחררות חלה במקרה דנן, נוכח קיומו של צורך ציבורי חיוני בביטול ההסכם, לשם שמירה על ביטחונם של עובדי המשיבה ונוכח שינוי הנסיבות המהותי. מנגד, ניתן לטעון כי את הלכת ההשתחררות יש להחיל על הסכמים שנועדו עבור הציבור או חלק גדול ממנו, כמו בעניין רגב, שם ההתקשרות נגעה למסכות גז עבור הציבור. לשיטה זו, ספק אם יש להחיל את הלכת ההשתחררות על חוזה ספציפי לגבי מושכר ספציפי שהשפעתו על הציבור זניחה. "אכן, ככלל, כאשר הסכום השנוי במחלוקת הוא קטן לא ניתן יהיה לומר כי קיים אינטרס ציבורי להשתחררות מהסכם" (עע"מ 8183/03 חברת חשמל נ' מועצה אזורית גולן, פס' 4 לפסק דינה של השופטת ע' ארבל (22.8.2010)). אלא שבבואנו לבחון קיומם של "צרכי ציבורי חיוניים", החיוניות הנדרשת אינה חיוניות במונח המילולי הצר של "הצלת חיים", אלא מדובר בחיוניות "יחסית", דהיינו "על הרשות לפעול בשם הגנה על אינטרס ציבורי חשוב וכבד משקל, שיש בו כדי להכריע את הכף על פי מבחן של איזון אינטרסים" (ברק-ארז – משפט מינהלי, 239; ראו גם ע"א 64/80 בנק ארץ ישראל בריטניה בע"מ נ' מדינת ישראל - משרד השיכון, פ"ד לח(3) 589, 601 (1984); דפנה ברק-ארז "השתחררות מחוזה של רשות מנהלית: מקרה מבחן לדואליות הנורמטיבית" המשפט יא 111, 121-122 (התשס"ז) (להלן: ברק-ארז - דואליות)).

כך, ניתן למצוא מקרים בפסיקה בהם השתחררה הרשות מהסכם "מצומצם" בהיקפו (ראו, למשל, ע"א 144/87 מדינת ישראל נ' אינג' פבר, חברה לבנין, פ"ד מד(3) 769 (1990), בגדרו הוכרה, מבחינה עקרונית, אפשרות השתחררות הרשות מהסכם לפירוק חדר-אוכל במסגרת פינוי חצי האי סיני, בהיקף של מאות אלפי ש"ח בלבד; עע"מ 3081/10 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' מועצה אזורית חוף אשקלון (21.08.2011); עע"מ 5666/09 עיריית פתח תקוה נ' ישיר איי.די.איי חברה לביטוח בע"מ וחברת חשמל (61.6.2011) ועע"מ 8183/03 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' מועצה אזורית הגולן (22.8.2010), בהם הוכרה אפשרות השתחררות הרשות מהתחייבויות בעניין חיובי ארנונה; ראו גם ברק-ארז - דואליות בעמ' 121-122, שם נאמר כי הלכת ההשתחררות אינה מוגבלת רק לנסיבות של צרכי הגנה על חיי תושבים). עם זאת, בית המשפט נוטה להשתמש במונח "צרכי ציבור חיוניים", על מנת להדגיש את האופי הלא "טריוויאלי" של טענת ההשתחררות (ברק-ארז – משפט מינהלי 239).

47. איני רואה לקבוע מסמרות בנדון. גם אם אוחזים אנו בדרך של הלכת ההשתחררות, לא היה מקום לפסוק למערער יותר מכפי שנפסק לו על ידי בית משפט קמא. זאת, גם בלי לייחס למערער אשם תורם, כפי שנקבע על ידי בית משפט קמא.

הפסיקה נמנעה מלקבוע כללים אחידים ונוקשים לגבי גובה הפיצוי במקרה של השתחררות המדינה מחוזה (עניין רגב, עמ' 522). עם זאת, הנטייה בפסיקה היא לפסוק פיצויי הסתמכות להבדיל מפיצוי בגין מניעת רווח (ברק-ארז – משפט מינהלי 253-258) הפיצוי שייפסק אפוא משקף שיפוי על הוצאות סבירות שהוציא הצד המתקשר ועל התחייבויות שהתחייב בהן באופן סביר לשם קיום החוזה.

כבסיס, יש לקחת אפוא את הסכום שהוציא המערער להתאמת המושכר לצרכי המשיבה, על פי חוות דעת מומחה המשיבה, ואין דרכה של ערכאת ערעור להתערב בקביעת הערכאה הדיונית שהעדיפה חוות דעת של מומחה על פני משנהו. סכום זה עומד, על פי קביעת בית משפט קמא, על הסך של 2,507,544 ₪. עד לביטול הסכם השכירות, המשיבה שילמה דמי שכירות בסך כולל של 1,331,900 ₪. מכאן, שעל מנת לכסות את יתרת ההשקעה, היה על המשיבה להוסיף ולשלם 1,175,000 ₪ (נומינלית), בעוד שהפיצוי שנפסק לזכות המערער הועמד על 1,253,000 ₪. אכן, לא הבאתי בחשבון הוצאות מימון/ריבית ששילם המערער על הסכום שהשקיע להתאמת המושכר, אך יש בחישוב דלעיל כדי להראות שהמערער לא קופח בקביעת הפיצוי.

48. זאת ועוד. עמדנו על כך שהמערער יכול להתאים את המושכר לצרכי שוכר אחר בסכומים שעומדים בממוצע על כ-460,000 ₪. במסגרת הלכת ההשתחררות, לבית המשפט שיקול דעת רחב כיצד לפצות את הצד המתקשר, ולטעמי, דמי שכירות בסכום השווה לשנת שכירות וחצי (כ-550,000 ₪) בצירוף הוצאות התאמת המושכר לשוכר חלופי (כ-460,000 ₪) הם פיצוי הולם, העומד על כמליון ₪, כרבע מליון ₪ פחות ממה שנפסק למערער על ידי בית משפט קמא.

סיכום וסוף דבר

49. אחזור ואעמוד על התחנות בדרכנו:

(-) בהנחה שיש לראות את המדינה כמי שהפרה את הסכם השכירות, לא היה מקום לפסוק למערער פיצוי נוסף. זאת, מהטעמים הבאים: נטל הקטנת הנזק החל על המערער (השכרת הנכס לשוכר חלופי); בנסיבות העניין אכיפת הסכם השכירות עד לסיומו אינה צודקת; בנסיבות העניין אכיפת הסכם השכירות מהווה עמידה על זכות שלא בתום לב. באספקלריה זו, הפיצוי ששולם למערער הוא סביר ואף למעלה מכך.



(-) יש להבחין בין שלושה מצבים: סיכול של חוזה שכירות לגביו יחול דין הסיכול הכללי הקבוע בסעיף 18 לחוק התרופות; סיכול של מטרת השכירות; וסיכול של שימוש במושכר למטרת השכירות עקב נסיבות הקשורות במושכר לגביו יחול סעיף 15 לחוק השכירות.

(-) את סעיף 15 לחוק השכירות יש לפרש כחל במקרים בהם אין באפשרות השוכר להפיק הנאה או תועלת מהמושכר עקב נסיבות חיצוניות הקשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו, והמניעה יכולה להיות גם משפטית, ולא דווקא פיזית.

(-) סעיף 15 לחוק השכירות מעניק לשוכר את הברירה להשעות את תשלום דמי השכירות או לבטל את ההסכם. בחר השוכר להשעות את תשלום דמי השכירות, רשאי המשכיר לבטל את ההסכם השכירות כעבור זמן סביר.

(-) האירועים הפליליים איימו על שלומם וביטחונם של עובדי משרד הרווחה והנוקקים לשירותיהם. בהינתן עובדה זו; בהינתן שנושא הבטיחות היה נושא מרכזי כבר בתנאי המכרז; בהינתן שהמדינה פעלה על פי הנחיות המשטרה והגורמים המוסמכים; ובהינתן שהסכם השכירות בוטל רק לאחר האירוע הפלילי הרביעי, של הנחת מכונת התופת, ולאחר שהמדינה המשיכה לשלם דמי שכירות משך כשנה וחצי בהן המושכר עמד ללא שימוש – בהינתן כל אלה, יש לראות את המדינה כמי שנמנעה ממונה השימוש במושכר.

(-) במקרה דנן, אין לייחס למערער ידיעה או צפיות בפועל ולמדינה ידיעה או צפיות בפועל או בכוח לסכסוך הדמים שהתפתח לאחר חתימת ההסכם השכירות, או אפשרות למנוע נסיבות אלה. לכן, אין לייחס למערער אשם תורם, ומנגד, יש לראות את המדינה כמי שעמדה בתנאי סעיף 15(ב) לחוק השכירות.

(-) יש לראות את המערער כמי שהפר את ההסכם, לאור תחולת סעיף 15 לחוק השכירות. ברם, מאחר שהמדינה לא תבעה את המערער ואינה מערערת על גובה הפיצוי שנפסק לחובתה, איננו נדרשים לשאלה אם עומדת למערער הגנת סעיף 18 לחוק התרופות או הגנה אחרת.

(-) הלכת ההשתחררות היא בבחינת מוצא אחרון בו יש להשתמש. גם אם נחיל את הלכת ההשתחררות, הפיצוי שנפסק לזכות המערער הוא סביר.

50. אשר על כן, דין הערעור להידחות. המערער יישא בהוצאות המשיבה בסך 40,000 ₪.

ש ו פ ט

השופט נ' סולברג:

דינו של הערעור להידחות, כפי שהיטיב חברי, השופט י' עמית להראות, על יסוד כמה וכמה טעמים.

המבנה המושכר בנצרת – שהיה ליעד של ירי, פיצוצים וחבלות – שוב אינו יכול לשמש את באי משרד הרווחה.

מאז ומקדם, נתקלה האנושות במצבים של סיכול מטרת שכירות; השכירות אינה אפשרית עוד, ונדרשת הכרעה לגבי האחריות והנזק: מי יחויב וכמה ישלם.

ג' טדסקי מציין, כי "לפי מסורת ישנה הקיימת עדיין בכמה ארצות, פוטרים בחכירות חקלאית את החוכר מחובו כאשר אינו מקבל יבול משום פגעי הטבע (או אף במקרים אחרים שאינם תלויים בו). כהנמקה לכלל זה, טוען 'אבי הקוד סיויל', פוטייה, כי אין הכלל אלא תולדה הגיונית מטיב השכירות, כי חיוב השוכר כרוך בהנאתו מן המושכר. אך בצדק ענו לו כי אין זה מושג השכירות: די באפשרות ההנאה ואין מרחיקים לכת מכך. נמצא שהכלל הנדון על ה-mercedis remissio אינו בגדר תחולת המושג היסודי לטיב השכירות כי אם סטיה ממנו, כלל יוצא-דופן. לפי המושג המקובל גם בחוק הישראלי, השכירות היא הבטחה לאפשרות השימוש, ולא דווקא לתועלת השימוש לשוכר. הסטיה הזאת נולדה בתנאים חברתיים, כלכליים וטכנולוגיים מסויימים. היא מחוייבת המציאות כאשר קיים מעמד שוכרים חקלאיים שאין ביכולתם להתפרנס ולהמשיך בעבודה החקלאית שעה שאין להם הכנסה מהיבול ועליהם לשלם דמי שכירות; וכאשר אין נהוג אצלם לבטח את עצמם נגד הסיכון הנדון ואין נהוג שהמדינה תתערב במענקי סעד לטובתם" (גד טדסקי "סיכול החוזה" מסות במשפט 152-153 (המכון למחקרי חקיקה ולמשפט השוואתי ע"ש הארי סאקר, התשל"ח)).

גם המשפט העברי התמודד עם מצבים שונים של סיכול מטרת השכירות. אדם חוכר שדה מחברו וארע אונס, תוחלתו נכזבה, האם יש לנכות מדמי החכירה?

“המקבל שדה מחברו [בחכירה] ואכלה חגב או נשדפה [פגעי טבע], אם מכת מדינה היא, מנכה לו מן חכורו. אם אינה מכת מדינה – אינו מנכה לו מן חכורו. רבי יהודה אומר: אם קיבלה הימנו במעות [ולא כנגד תבואה], בין כך ובין כך אינו מנכה לו מחכורו” (משנה, בבא מציעא ט, ו).

כך במשנה זו, המבחינה בין פגעים 'מקומיים' ופגעים שהם מחמת 'מכת מדינה'; וכך במקורות נוספים של המשפט העברי, עסקו חכמי המשפט בשאלה על מי מהצדדים להטיל את הסיכון במצב שתסוכל בו מטרת השכירות. זה אומר בכה וזה אומר בכה, ואין בדבר עמדה מוסכמת על כלל חכמי המשפט העברי (להרחבה ראו גישות שונות, ב-7 סוגיות תלמודיות, כל אחת וטעמיה-שלה: מיכאל ויגודה שכירות ושאלה 286-354 (סדרת חוק לישראל, 1998)). ברי, כי כיום יש לקחת בחשבון, כדבריו של טדסקי, גם את האפשרות של ביטוח מפני סיכול כשיקול רלבנטי להכרעה בסוגיה, שיקול שלא בא לידי ביטוי בימים עברו, כשהביטוח טרם בא לעולם.

מכל מקום, כאמור, בענייננו-שלנו דין הערעור להידחות, כפי דברי חברי השופט י' עמית.

ש ו פ ט

השופטת ע' ברון:

תמימת דעים אני עם חבריי, כי דין הערעור להידחות.

בפסק דינו המקיף הצביע השופט י' עמית על ייחודיותן של נסיבות המקרה שבהן עסקינן: בין המערער (המשכיר) למדינה (השוכרת) נחתם הסכם שכירות ביחס לשטח בהיקף של 738 מ"ר בקומה השנייה של בניין משרדים, על מנת שישמש את משרד הרווחה. אלא שסכסוך דמים בין משפחתו של המשכיר למשפחה אחרת בעיר נצרת הוליד שורה של מעשים פליליים חמורים שנעשו בסמיכות למושכר ואף בכניסה לו – ובהם ירי בנשק חם, פיצוץ מטען חבלה והנחת מכונית תופת. אלימות זו היתה מכוונת במיוחד אל המושכר. במצב דברים זה, נבצר מן המדינה לעשות שימוש במושכר לצרכי משרד הרווחה – באשר לא ניתן היה עוד להבטיח את שלומם של עובדי המשרד ושל קהל המבקרים בו. המדינה מצידה הפגינה הוגנות ואחריות חוזית כלפי המשכיר, והמשיכה לשאת בדמי השכירות במשך שנה ומחצה לאחר שפינתה בפועל את

המשרדים בעטיים של האירועים הפליליים; אך המשכיר ביקש להמשיך ולכבול אותה אל חוזה השכירות למשך שנים רבות נוספות. השימוש במושכר הוא לב ליבו ותכליתו של הסכם השכירות; ובנסיבות החריגות שבהן נמנע מן המדינה לעשות שימוש במושכר מטעמים הנוצצים בנכס עצמו, נמצאה המטרה שלשמה שכרה המדינה את הנכס מסוכלת וקמה לה הזכות לבטל את הסכם השכירות. ספק לטעמי אם היה מקום לפסוק למשכיר פיצוי כפי שקבע בית המשפט המחוזי, ובוודאי שאין יסוד לערעור המכוון נגד מיעוטו של פיצוי זה. די בזאת כדי להביא לדחיית ערעורו של המשכיר, ועל כן לא אדרש לעילות הנוספות הנזכרות בחוות דעתו המלומדת של חברי.

ש ו פ ט ת

הוחלט כאמור בפסק דינו של השופט י' עמית.

ניתן היום, כ"ג באדר א' התשע"ו (3.3.2016).

ש ו פ ט ת

ש ו פ ט

ש ו פ ט