

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 7452/96

בפני: כבוד השופט א' גולדברג
כבוד השופט ת' אור
כבוד השופטת ט' שטרסברג-כהן
המבקשת: מדינת ישראל, משרד הבטחון

נגד

המשיבה: חברה קבלנית האחים אהרון בע"מ

יפו מיום 18.9.96 בתיק ע"א
בקשת רשות ערעור על פסק דין בית המשפט המחוזי בתל-אביב-
295/93 שניתן על ידי כבוד סגן הנשיא
א. פלפל, השופט א. גורן והשופטת ד. פלפל

תאריך הישיבה: כ"ו באלול תשנ"ז (28.9.97)

בשם המבקשת: עו"ד נ' שטראוס

בשם המשיבה: עו"ד א' סמואל

פסק-דין

השופט א' גולדברג:

1. בשנת 1986 שכרה המבקשת (להלן - השוכרת) מאת המשיבה (להלן - המשכירה) שש דירות בבניין שבבעלות האחרונה. על-פי ממצאי הערכאה הראשונה, הסתיים חוזה השכירות ביום 30.6.1988. דא עקא, שבתום תקופת השכירות לא פינתה השוכרת את הנכס. היא עשתה זאת רק כעבור 15 חודשים, לאחר שנתבעה לדין על-ידי המשכירה.

תביעתה של המשכירה בבית משפט השלום בתל-אביב היתה לפינוי הנכס שהושכר; לפיצויים בגין נזקים שנגרמו לו בתקופת השכירות; לדמי-שימוש ראויים עבור התקופה שבה החזיקה בו השוכרת לאחר תום תקופת השכירות; ולפיצויים מוסכמים בגין האיחור בפינוי. הנכס, כאמור, פונה בעיצומו של ההליך. המחלוקת

שהביאה לידי כך שהתיק התגלגל עד לערכאה שלישית סבה בעיקר על חיוב השוכרת בתשלום דמי-השימוש הראויים ותשלום הפיצויים המוסכמים בגין האיחור בפיוני.

2. תביעת המשכירה לדמי-שימוש ראויים היתה בעילה של עשיית עושר ולא במשפט. הפיצויים המוסכמים נתבעו בעילה של הפרת החוזה, על יסוד תניית פיצויים מוסכמים בה נקבע:

"היה והשוכר לא יפנה את הנכס בתום תקופת השכירות ישלם השוכר למשכיר פיצוי מוסכם מראש עקב אי פיוני את המושכר, בשיעור 150% מדמי השכירות על פי חוזה זה".

יודגש, כי שני הסעדים נתבעו במצטבר.

בית משפט השלום (השופטת ק' בלאנש) קיבל באופן עקרוני את תביעתה של המשכירה, ופסק לה עבור כל חודש של עיכוב במסירת הנכס (כמו גם עבור תקופה נוספת שבה נערכו בנכס שיפוצים) הן דמי-שימוש ראויים, בשווי שכר הדירה שהוערך בידי שמאי, והן פיצויים מוסכמים.

3. השוכרת ערערה על פסק-הדין לבית-המשפט המחוזי בתל-אביב. טענתה היתה כי המשכירה אינה זכאית לשני הסעדים גם יחד, הן לפיצויים המוסכמים והן לדמי-שכירות ראויים.

בבית-המשפט המחוזי נחלקו הדעות. דעת הרוב (השופטים א' פלפל וא' גורן) היתה כי יש לדחות את ערעורה של השוכרת. לגישת הרוב, יש להבחין בין מצב בו הנפגע תובע פיצויים מוסכמים בצירוף פיצויים בגין נזק שהוכח, ובין מצב בו הנפגע תובע לצד הפיצויים המוסכמים שכר ראוי. במקרה הראשון, מורה סעיף 15(ב) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 (להלן - חוק התרופות) לנפגע לבחור בין הסעדים, ומונע את הצטברותם. אולם סעיף זה אינו עוסק כלל במקרה השני, ואינו מונע הצטברות של פיצויים מוסכמים לסעד של שכר ראוי, המבוסס על חוק עשיית עושר ולא במשפט. יחד עם זאת, היו שופטי הרוב בדעה כי יש לשנות את דרך החישוב של הפיצויים המוסכמים.

לדעת שופטת המיעוט (השופטת ד' פלפל), אין הבדל לעניין סעיף 15(ב) לחוק התרופות בין פיצוי בגין נזק בפועל, הנתבע לפי סעיפים 10-14 לחוק התרופות, ובין שכר ראוי, שמהותם הבסיסית היא זהה. דמי-השכירות הראויים שנפסקו למשכירה פיצו אותה על כך שנמנע ממנה להשכיר את הנכס בתקופה שהוחזק על-ידי השוכרת שלא כדיון, ועל-כן אין מקום לפסוק לה גם פיצוי מוסכם.

השוכרת מבקשת רשות לערער על פסק-דינו של בית-המשפט המחוזי. ראינו בקשה זו כאילו ניתנה בה הרשות המבוקשת והערעור הוגש על פי הרשות שניתנה.

4. לדעתי, הדין עם המבקשת.

כששוכר נמנע מלהשיב את המושכר בתום תקופת השכירות, עשויים לעמוד למשכיר עילות שונות כדי לזכות בסעד כספי. כיוון שאי-השבת הנכס היא בגדר הפרה של חוזה השכירות (סעיף 20(א) לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971), הרי שאם סבל המשכיר נזק כתוצאה מהעיכוב בהחזרת הנכס, רשאי הוא לתבוע פיצוי על נזקו לפי סעיפים 10-14 לחוק התרופות. ואם נקבעו בחוזה פיצויים מוסכמים בגין הפרה זו, זכאי הוא לקבלם, אם יעדיף זאת על פני הוכחת נזקו. שנית, אי-השבת הנכס עשויה להחשב כעוולה של הסגת גבול, ואם נגרם למשכיר נזק ממון, בכוחו לתבוע פיצויי נזיקין. שלישית, השוכר עשוי להתחייב בתשלום דמי-שכירות למשכיר אם המשיך זה להשתמש בנכס ללא הסכמת המשכיר, כנגזר מהעיקרון של מניעת התעשרות שלא על-פי דין (ע"א 889/75 "דרים" נ' "אגד", פ"ד לא(2) 20, 22; ע"א 495/80 ברקוביץ נ' קלימר, פ"ד לו(4) 57, 68; ע"א 290/80 ש.ג.מ. חניונים נ' מדינת ישראל, פ"ד לז(2) 633, 642; ע"א 687/89 לירן נ' גבריאלי, פ"ד מה(2) 189, 194; ע"א 588/87 כהן נ' שמש, פ"ד מה(5) 297, 315; ג' טדסקי "פיגור בפניו המושכר ושכר ראוי" **משפטים** ט (תשל"ט) 68; ד' פרידמן **דיני עשיית עושר ולא במשפט** (תשמ"ב) 270-274). מבחינה עיונית יש שוני בין התביעות (תביעה לפיצויי נזק בגין הפרת החוזה, תביעה לפיצויי נזיקין ותביעה בעילה של עשיית עושר ולא במשפט). אולם במקרה השכיח, וכל עוד לא הוכח אחרת, ישווה הסעד בגין כל עילה לסכום ששוכר היה משלם למשכיר בעד שימוש דומה בנכס על יסוד משא ומתן חופשי, הלא הוא הסכום המגלם דמי שכירות ראויים.

במצב דברים זה עשויים לחול סימולטנית ענפים שונים של דיני החיובים - חוזים, נזיקין ועשיית עושר ולא במשפט (ד"נ 20/82 אדרס נ' הרלו אנד ג'ונס, פ"ד מב(1) 221, 268-269). כלל זה הוא כלל "טריטוריאלי" (כלשונו של השופט (כתוארו דאז) ברק בד"נ 20/82 הנ"ל, בעמ' 261), הקובע את תחולתן העקרונית של נורמות מענפי משפט שונים על סיטואציה עובדתית אחת. אולם מכלל זה אין ללמוד כי קיומן של עילות תביעה שונות מוליד בהכרח גם סעדים כספיים שונים המצטברים זה לזה. השאלה אם האינטרסים הנפגעים של הנושה מזכים אותו בסעדים מצטברים בגין עילות שונות נבחנת בכל מקרה לגופו, תוך הקפדה על קיומם של שני תנאים: כי קבלת סעד אחד אינה סותרת במהותה קבלת סעד אחר, וכי צירוף הסעדים אינו מביא

להתעשרות שלא על-פי דין של הנושה (ע"א 290/80 הנ"ל, בעמ' 641; ד"נ 20/82 הנ"ל, בעמ' 268-269; ע"א 588/87 הנ"ל, בעמ' 315-318).

5. כדי לקבוע אם זכאית המשכירה לסעד של דמי-שכירות ראויים בעילה של עשיית עושר ולא במשפט וכן לפיצויים מוסכמים, אפשר להסתייע בתשובה לשאלה אם זכאית היתה השוכרת במקרה דנן לצרף דמי-שכירות ראויים ופיצויים חוזיים בגין העיכוב בפינוי, מכוח סעיפים 10-14 לחוק התרופות. הפרת החוזה מצד השוכרת פגעה בשני אינטרסים של המשכירה. האינטרס האחד הוא אינטרס הציפייה (אינטרס הקיום). הפגיעה באינטרס זה מתבטאת במניעת התועלת שהיתה צומחת למשכירה מקיום החוזה כמוסכם. ההנחה היא כי בתקופת עיכוב הנכס היתה המשכירה משכירה אותו לאחר, ולפיכך הנזק שנגרם לה בשל הפגיעה באינטרס הציפייה הוא בעיקר אובדן דמי-השכירות. סעד בגין הפגיעה באינטרס הציפייה יעמיד את המשכירה במקום בו היתה עומדת אלמלא הופר החוזה והנכס היה מפונה במועד. לאמור, סעד כספי בשיעור דמי-השכירות שנמנעו ממנה. האינטרס האחר של המשכירה שנפגע הוא האינטרס במניעת התעשרות של השוכרת הבאה לה מהמשכירה שלא על-פי זכות שבדין. גם זהו אינטרס בר-הגנה, וסעד בגין הפגיעה בו ישיב למשכירה את שווי התעשרותה של השוכרת.

תשלום דמי-שכירות ראויים מגן במקביל על שני האינטרסים האמורים של המשכירה. מצד אחד, מונע תשלום דמי-השכירות הראויים את התעשרותה של השוכרת ומשיב את שווי התעשרות למשכירה. מצד שני, תשלום דמי-השכירות הראויים מעמיד את המשכירה במצב שבו היתה נתונה אלמלא הופר החוזה, והנכס היה מושכר לשוכר אחר. למותר לציין, כי אם נגרמו למשכירה נזקים ששיעורם עולה על שיעור דמי-השכירות שהיו משתלמים בעד הנכס אלמלא הופר החוזה, או אם שווי התעשרותה של השוכרת היה גבוה משיעור דמי-השכירות, בידה של המשכירה להוכיח זאת ולזכות בסכום הגבוה יותר (דבר שלא הוכח בענייננו).

פסיקת דמי-שכירות ראויים בעילה של עשיית עושר בצירוף פיצויים חוזיים מכוח חוק התרופות, היתה מעמידה את המשכירה במקום בו היתה עומדת לו השכירה בפרק זמן נתון את הנכס פעמיים. על כן, פיצויים במקרה שלפנינו אינם מתיישבים עם סעד בעילה של עשיית עושר ולא במשפט. צירוף השניים מוביל להתעשרות שלא על-פי דין של המשכירה (ראה טדסקי, במאמרו לעיל, בעמ' 75-76; פרידמן, בספרו לעיל, בעמ' 300 הערה 25; השווה גם לפסק-דינו של השופט בך בד"נ 20/82 הנ"ל, בעמ' 281-282), וכבר אמר השופט אור (בע"א 290/80 הנ"ל בעמ' 642) כי "הלכה היא, שאם עומדים לאדם סעדים מכח עילות שונות - כגון בנזיקין ובעשיית עושר ולא במשפט או בחוזים ובנזיקין - אין הוא זכאי בגין אותו מעשה לגבות פיצויים פעמיים, בהסתמכו על שתי העילות השונות העומדות לרשותו".

6. האם משתנה מסקנה זו כשבמקום פיצויים בגין נזק שהוכח, תבעה המשיבה פיצויים מוסכמים (בצרוף דמי-שכירות ראויים)?

פרשנותה של תניית הפיצויים המוסכמים בענייננו היא, שבעבור כל חודש של איחור בפינוי הנכס תשלם השוכרת למשכירה סכום בשיעור של 150% מדמי-השכירות שנקבעו בחוזה. יש להניח כי בתניה זו שבחוזה העריכו הצדדים מראש את הנזק שעלול להיגרם למשכירה כתוצאה מפגיגור בהחזרת הנכס, שהוא בעיקרו אובדן דמי-שכירות. זאת, תוך מתן יתרונות למשכירה - מהותיים ודיוניים - בדרכה להיטיב את נזקה. הפיצויים המשתלמים על יסוד תניה זו אינם שונים, על כן, במהותם מפיצויים הנפסקים על יסוד נזק שהוכח. כמוהם, גם הפיצויים המוסכמים מגינים בנסיבות המקרה על אינטרס הציפייה של המשכירה. משמע, כי אותו נימוק לכך שאין המשכירה זכאית להצטברות פיצויים בגין נזק שהוכח לדמי-שכירות ראויים בעילה של עשיית עושר ולא במשפט, תופס גם לעניין הימנעות מצירוף פיצויים מוסכמים לדמי-שכירות כאלה. תשלום הסכום שנפסק כשכר ראוי בעילה של עשיית עושר ולא במשפט ופיצויים מוסכמים, משמעותו בנסיבות המקרה כפל פיצוי.

בע"א 628/87, 640 (חורי נ' חברת החשמל לישראל, פ"ד מו(1) 115, 122-123), הציג הנשיא שמגר את השאלה אם פיצוי מוסכם יכול להצטבר לפיצוי לפי סעיף 10 לחוק התרופות, והשיב כי "אם מדובר בפיצוי בגין ראשי נזק שונים, אין כל מניעה להצטברות כזו, שהרי לא נוצרת חפיפה בין הפיצוי המוסכם לבין הפיצוי האחר". בהקבלה, ניתן לומר בענייננו כי קיימת חפיפה ברורה בין פועלו של הפיצוי המוסכם ובין פועלו של החיוב בדמי-שכירות ראויים בעילה של עשיית עושר ולא במשפט.

7. במאמר מוסגר יצוין, כי אפשר שמפסק-דינו של בית המשפט המחוזי משתמע כי על פי פרשנותו את תניית הפיצויים המוסכמים נקבע בתניה זו פיצוי בסכום אחד קבוע, ולא פיצוי עבור כל חודש של איחור במסירת המושכר. אלא שפרשנותה הנכונה של התניה היא, כאמור, כי נקבע בה פיצוי מוסכם עבור כל חודש של איחור, תוך לקיחה בחשבון של שיעור דמי-השכירות החודשיים.

8. דעתי היא איפוא, שיש לקבל את הערעור, כך שיתבטל חיובה של המבקשת בתשלום הפיצויים המוסכמים למשיבה.

הייתי מחייב את המשיבה לשלם למבקשת שכר טרחת עורך-דין בסך 7000.- ש"ח.

שופט

השופט ת. אור:

אני מסכים.

שופט

השופטת ט. שטרסברג-כהן:

אני מסכימה.

שופטת

הוחלט כאמור בפסק דינו של השופט גולדברג.

ניתן היום, כ"א בטבת תשנ"ח (19.1.98).

שופטת

שופט

שופט

העתק מתאים למקור
שמריהו כהן - מזכיר ראשי
D03.96074520