

ת"פ 22035/22 – מתחיהו - מושב שיתופי להתיישבות חקלאית של פועל אגוי בעמ' נגד ערן ברוש, הילה ברוש

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 22-06-2035 מתחיהו - מושב שיתופי להתיישבות חקלאית של פועל אגוי בעמ' נ' בראש ואח'

בפני כבוד השופטת הבכירה מרימ קסלטי
תובע מתחיהו - מושב שיתופי להתיישבות חקלאית של פועל אגוי בעמ'
נגד 1. ערן ברוש
נתבעים 2. הילה ברוש
ב"כ התובע: עו"ד יסמען אלbez ונועה בן אבי
ב"כ הנتابעים: עו"ד דוד גלמן

פסק דין

מבוא

.1. בפני תביעה לפינוי מושכר ביישוב מתחיהו - יישוב קהילתי בעל אופי דתי חרדי. חלק מתושביו הם ממוצא אנגלי סקס. הנتابع לומד בכל ביתו, הוא ובני משפחתו גרו שנים רבות קודם לכן באלה"ב, אח"כ בשכירות בירושלים, ליישוב הגיעו בסוף שנת 2018 במטרה להקים בו את ביתם. התובעת השכירה להם בית בשטח של 150 מ"ר בניין במגרש שסומן 2/240, שכונות שני הצדדים, לבחון האפשרות של הנتابעים להתקבל כחברים באגודה ולרכוש המושכר.

.2. תקופת השכירות המקורית החלפה, את המושכר לא ניתן לרכוש טרם יוכשר בתב"ע מתאימה (התובעת פיצלה מבנה לשתי יחידות דיר ללא יותר). בין הצדדים התגלעה מחלוקת בנוגע להישארותם במושכר ותנאי האופציה. בסופה של יום, בחילופ שנתיים וחצי מתום תקופת השכירות, התקבלה החלטה אצל התובעת לנ��וט בהליך פינוי נגד הנتابעים.

טענות הצדדים

.3. התובעת טוענת בפשטות כי חוזה השכירות הסתיים באוקטובר 2019, ובHUDR הסכמה להארכו יש להורות על פינויים של הנتابעים. בכל הנוגע לאופציה לרכוש את המושכר, טענה כי היא אינה ברת מימוש, הן משום שלנכש אין תב"ע מאושרת והן משום שהנתבעים אינם חברי האגודה, כפי שהותנה מראש.

.4. הנتابעים טוענים את הטענות הבאות: אומד דעתם של שני הצדדים הייתה לקיים את חוזה השכירות

עמוד 1

עד למימוש אופציית הרכישה, לא הוכח ע"י התביעה כי האופציה אינה ברת מימוש, התביעה מתנהגת באופן חסר תום לב ומפללה, יש לאכוף חוזה שכירות בהתאם ל"דוקטרינה ביצוע בקירוב", שאם לא כן יגרמו הפסדים משמעותיים לנتابעים בגין הסמכותם על האופציה לרכישת המושכר, הן בשל מכירת דירה אחרת שהיתה ברשותם, והן בשל השקעותיהם במושכר.

דין בראיות

הוראות הסכם השכירות

.5. CIDOU, בעת פירוש החוזה, לשון החוזה עדיפות לעילונה (ס' 25א' לחוק החוזים). הבדיקה האובייקטיבית תעsha רק כאשר איתור כוונתם המשותפת הסובייקטיבית של הצדדים אינו אפשרי. (ע"א 18/7649 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ (20.11.2019) והאסמכתאות שם).

.6. תקופת השכירות נקבעה ל-12 חודשים, החל מיום 18.10.18, "יחד עם זאת האגודה תהיה זכאית בכל עת ומכל סיבה שהיא להורות על סיום תקופת השכירות בכפוף להתראה מראש של 60 ימים. ובמצב דברים זה לא תהיה לשוכר כל טענה ו/או תביעה או דרישת מהאגודה בעניין זה". (ס' 16 להסכם). הנتابעים טוענים ובצדק כי נכון התקון **חוק השכירות והשאלת תשלא"א-1971 בסעיף 25(א)**, תנאי צזו, המאפשרת למשיכר לבטל את החוזה שלא בשל הפרטו, ומבליל שיש גם לשוכר זכות ביטול צזו, היא תנעה בטלה, ברם התביעה לא השתמשה בסעיף זה וביקשה את פינוי הנتابעים בחלווף שנתיים וחצי ממועד סיום ההתקשרות ותום תקופת השכירות הקבועה בחוזה. חוק השכירות והשאלת תשלא"א מחייב בעל נכס להמשיך ולהשכירו לשוכר לתקופות שכירות נוספות, אם לא הוקנעה בחוזה אופציה צזו לשוכר.

.7. בסעיף 7 להסכם הוצהר כי "**זכויות השוכר במושכר הינן זכויות של שוכר בלבד כמפורט בחוזה זה, ואין לשוכר כל זכויות קנייניות כלשהן במושכר פרט להיותו שוכר כאמור**". במלים אחרות, בין אם האופציה לרכישת המושכר עדין בתוקף ובין אם לאו, אין היא קשורה להמשך החזקת הנتابעים בנכס כশוכרים. בעניין זה צודקת התביעה בטענה כי יש לראות בסעיף האופציה לרכישת הנכס כהסכם נפרד והוא כשלעצמו מותלה בתנאים שלא התקיימו. (בעניין סעיף האופציה כ"חוזה שני" ראו ע"א 10846/06 בזק החב' הישראלית לתקשות בע"מ נ' מנהל מס שבך מקרקעין רוחבות (3.12.11) וע"א 3990/91 מועצה אזורית גליל תחתן נ' עצמוני (1994), אליהם הפנתה התביעה בסיכוןיה).

.8. בסעיף 10 נרשם כי "**השוכר לא יהיה רשאי לבצע במושכר כל שינוי שהוא... אלא לאחר שקיבל את הסכמת האגודה לכך בכתב וראש**". לא הוצאה בפניו כל ראייה להשיקות שביצעו הנتابעים במושכר וכן לא הוצאה הסכמת האגודה לכך. גם בפרק "שונות" נרשם שככל שינוי זה יעשה אף ורק בכתב, כל ויתור של המשיכר על זכות שיש לו על פי חוזה זה תעsha בכתב בלבד, ואין בויתור שנעשה פעמי אחת כדי לשמש עיליה לוויתור, אף במקרה דומה בעתיד. מדובר בסעיף סטנדרטי המופיע כמעט בכל חוזה שכירות והוא מיועד למניעת אי בהירות וחלוקת מיזוגות. כוח סעיף זה מנוגעים הנتابעים מלטעון כי מעצם העובדה שלא נדרש פינויים ממועד מוקדם יותר ניתן ללמידה על כוונת האגודה להשאירים במושכר. מקובלת עליי גם טענת התביעה כי גבתה שכירות

עד דצמבר 2020, כדי להקטין נזקה. מצופה היה מהנתבעים הטוענים לזכותם להמשיך ולהשוכר את המושכר, לבקש להפקיד את דמי השכירות החודשיים שהועמדו בחוזה על סך 4,800 ₪, בקופת בהם"ש, אך הם לא עשו כן.

.9 טענת הנتابעים לפיה התובעת מחויבת להמשיך ולהשוכר הנכס לנתבעים לתקופה בלתי מוגבלת, משום שהם לא הפכו חוזה, אינה נסמכת על הוראות הסכם, או על דיני החוזם. לא מצאתי בסירוב התובעת להמשיך ולהשוכר הנכס משום חוסר תום לב או קיופו הנتابעים. זכויות הנتابעים הוקמו להם בהסכם. הם אינם דירמים מגננים, התובעת אינה "עמידר", על אף שבוי הנtabע, מכ"ל עמידר בעבר סבור שיש מקום להשוואה, הנtabעים אינם דירמים זכאים ואף אינם חברי האגודה, ולכן התובעת אינה מחויבת למצוא להם פתרון דיור בתחום היישוב או בכלל.

"האופציה לרכישת הדירה"

.10 בסעיף 31 נרשם כי "לשוכר תינtan אופציה לרכישת דירה 2/204 במועד המוקדם כאשר הליך התב"ע יסתים ויאושר כדין. מודגש בזאת שמיושם האופציה מותנה במעבר הליך קליטה ואישור ועדת הקליטה של המושב. ללא אישור האופציה לא ניתן למימוש". הנtabעים ידעו אם כן שהמושכר נבנה ללא היתר ולכן מכירתו תאפשר רק אם יאשר כדין, ובקייםו של תנאי נוסף והוא מעבר הליך קליטה. הנtabע אישר כי קרא ההסכם התייעץ עם אביו ואף העיר העורות "טכניות" כהגדרטו (פרוי' עמ' 52, ש' 5 ו-17).

.11 האופציה שהיא בעצם הצעת התובעת ללא זכות חזרה, פוקעת אם דחה אותה הנצע או עבר המועד לקיבולה. בחוזה שלפני המועד למיושם האופציה לא נקבע בזמן, אלא במועד התקיימותו של תנאי - אישור התב"ע. התב"ע טרם אושרה ולכן לכארה המועד להודיעו הנצע אף הוא טרם הגיע.

.12 התובעת טענה כי האופציה אינה ברת מימוש, רוצה לומר אינה עוד בתוקף, ברם מעודתו של עוזר עולה כי בהליך הקליטה האחרון שהתקיים לפני מספר חודשים, נחתם הסכם עם החברים החדשניים לפיו ככל שלא תאשר התב"ב תוך שנתיים יוחזר להם ההון הראשוני שהפקידו אצל התובעת. מכאן, גם בימים אלו לא פסה התקווה וההערכה שהتب"ע תאושר. מכל מקום, סעיף 4 לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג-1973 קובע כי "ההצעה פוקעת - (1) כשהצהה אותה הנצע או עבר המועד לקיבולה". משלא עבר המועד לקיבולה ולא הוכח כי הנtabע הוודיע כי הוא מותר על מיושם האופציה, הרי שזו נותרה בתוקף. כידוע, תנאי בחוזה שלא הוקצב לו זמן, רשאי בית המשפט לקבוע לו זמן סביר לביצועו (ס' 29 לחוק החוזים). הזמן הסביר עשוי להיות מושפע מהתנהלות הצדדים ומהתפתחויות המתರחשות לאחר חתימת החוזה (ג' שלו דיני החוזים - **החלק הכללי** לҚарастат қодығындағы шарттардың мәндерінде). המשפט האזרחי, 484 (2005), ה"פ (מחוזי ח') 2545-11-09 שי נ' רחמים (27.2.2012), שמוצר בՏԱՐԱՎՈՒՄ (הנתבעים).

.13 אני סבורה כי האופציה שהוקנתה לנtabעים עדין בתוקף, לפחות לשנתיים הקרובות, ולא יותר מהתקופה שהוקצתה בחוזים אחרים של האגודה, לגבי מקרקעין שנכללים או אמרורים להיכלל באותה התב"ע.

הקבלת חברות באגודה היא תנאי מחייב בדרך לימוש האופציה

14. טענת הנتابעים בסיקומיהם לפיה אין חובה לעבור הליך קילטה טרם רכישת המקראקען, וכי יש דוגמאות לכך בישוב עצמו (סעיפים 9-10), אין בה כדי להוועיל לנتابעים, כיוון שהנתבאים הסכימו לתנאי של מעבר הליך קילטה כחלק מימוש האופציה. נאמר בפסקה כי לצד הזכות שנינתה לניצע (נתבאים) להחליט אם למשש את האופציה, מבלתי שהמציע (התובעת) יכול לחזור בו, על הניצע למלא אחר תנאי מימוש האופציה כפי שנקבעו על ידי המציע, באופן קפדי ומדויק. (ראו ע"א 163/84 מדינת ישראל נ' חברת העובדים העברית השיתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ (1984)).

על אף האמור, אין מקום לקבוע כי הנتابעים הפסידו בזכות מועמדות לחברות, זאת יעשו, לאחר שתימסר להם הודעה שהtab"ע אושרה והם יודיעו על רצונם במימוש האופציה, כך יש להבין את הוראות הסכם שנחתם בין הצדדים. יובהר בהקשר זה כי היותם חברי האגודה הקהילתית אינם מהווים מילוי תנאי חברות, באשר אין לעמותה זו כל זכויות במרקען ולא היא שחתמה עמו על הסכם השכירות והאופציה לרכישה.

15. מחיר הדירה הוועד על 2.3 מיליון ₪ בצירוף הצמדה למדד הבניה. עוד נרשם בסעיף 34 להסכם כי "מוסכם בין הצדדים כי בעת מימוש אופציית הרכישה, תשלום השכירות בתקופת האופציה עד 18 חודשים שכירות יקוזzo ויחושבו כחלק התשלום בגין הרכישה". בחולף שנות השכירות הראשונה ביקשו השוכרים לשדרג תנאי האופציה בדרך של זקיפת חדש שכירות נוספים על חשבן האופציה, אם וכאש תמומש, ברם האגודה סירבה ונימוקה אינם בלתי סבירים, כפי שעולה מעדותם של מזכיר היישוב.

העדדים

16. בפניי העידו מזכיר היישוב הנוכחי מר מוטי עוזר, שני חברים בועדת קילטה: הגב' שרה מלכה אייזן והגב' ליבי גולדברג ומנגד העיד הנتابع, אביו, י"ר הוועד הקודם - אליאור חזן ומארה חזן.

17. מר עוזר משמש בתפקידו החל מחודש يول' 2019 לערך. הוא אינו חבר האגודה ולא התיגורר בשוב. בעדותו הסביר כי הבתים כדוגמת המושכר נבנו ללא היתר לפיצולם לשתי יחידות דיור. הוא אינו רואה אופק לקבלת היתר לפיצולם, בשל בעיה מדינית ומעמד הקרקע, ולכן האגודה אינה יכולה למכור אותם (פרק' עמ' 22, 24). הוא אישר כי הנتابעים הציגו להארכת חוזה השכירות, שהיו בו סעיפים הקשורים לרכישת הדירה, אלא שהנהלת היישוב והייעוץ המשפטי החליטה שלא להיעתר לבקשתם, "**בשל הבעיות הפרוצדוראליות החוקיות של מעמד הבית עצמו** ... **"הבית בעצם היה אפשר להשכירו אותו במעמד שכירות ולא ניתן היה למכור אותו כמו שעד היום לא ניתן למכור אותו"** (פרק' עמ' 21). **"אדון בראש היה מגיע כמעט כל בוקר, מגיש מכתב, צורח עליי...צורת עליי, בסדר?** הוא נראה אדם מאד נחמד, הינו מכיל אותו, אם זו המילה הנכונה, והייתי אומר מאד באدبות שאני אקח את מה שהוא אומר, העברתי את זה לגורמים הרלוונטיים, השיחה הייתה במכtab ובחזזה, מנה של צrhoות בבוקר, והוא לי קשור, באמת להכיל את זה, אבל אני עובד על עצמי עד היום ואני מכיל אנשים, מה אני אעשה, ככה זה השיח, אם רצית לדעת, כן אדון בראש הגיע, **בפעמים השניות הינו לocket את הדבר הזה, הינו סורק אותו, מעביר להנהלה מעביר ליעץ המשפטי ומתקבל תשובה**" התשובה לרוב היתה **"שהבקשות שלו לא תואמות את יכולות של**

הנהלה,...תמיד הוא קשור את זה לעולם הרכישה, זה לא יהיה אני רוצה למשמש את האופציה של השכירות, אני רוצה... לרכוש את הבית וכל מני עניינים כלכליים ואני לא רואה חשבון ותמיד לא ידעתי מה לענות לו...זה לא יהיה נכון שזה היה סמכות שלי, תמיד ההחלטה היא של הנהלה" (פרו' עמ' 28)

.18. העד של אפרור כי סירוב האגודה להמשיך ולהשכיר לנتابעים נבע ממניעים זרים, אישיים, הקשורים עם הנتابעים. כטעות עם שמות של שכירים אחרים הסביר מעמדו של כל אחד מהם: הגב' א. היא חברת מושב שהתרגשה וכן על האגודה לדאוג לה למגורים, השכירה לה דירה ללא כל אופציה לרכישתה. בנוגע לגב' ש' הסביר שהוא בת המיסדים אשר נקלטה יחד עם בעלה לחבר האגודה. בגל הקיליטה האחרון, שבנו נקלטו גם אנשים שלא היו תושבי המקום.

.19. לדברי העד אין כל מניעה שהנتابעים יגישו מועמדות לחברות באגודה, מי שקובע בסופו של תהליך זו האסיפה הכללית (פרו' עמ' 25-27). בהליך הקיליטה האחרון שהתרחש במהלך המציג השנייה של שנת 2022 (לפני מספר חודשים, קודם לדיוון שהתקיים ב-22.10.2022, פרו' עמ' 33 ש' 36, עמ' 34 ש' 12), פורסמה הכוונה לקלות חברים, מועמדים הגיעו טפסים, עלו לועדת קבלה לחברות, עברו את הרוב ואח"כ את האסיפה, אולם הנتابע לא עשה כן "**אך אחד לא מנע ממן, הוא פשוט לא עשה את זה**" (שם). בסופו של דבר נקלטו 7 חברים, חלק מילדי המקום שהגישו מועמדות לא נקלטו. עם אותם חברים נחתם חוזה לפיו במידה ומקום המגורים הספציפי שיועד להם לאIASR בתב"ע בתוך 24 חודשים, כי אז ההון העצמי לצורכי החברות (100,000 דולר) יוחזר להם (פרו' עמ' 37). לשאלת למי מיעדת הדירה של הנتابעים השיב: "**כשהיא תהיה מסודרת, לחברים כחלק מתקנון האגודה, זה העדיפות שלהם, תקנון האגודה קובע מפורשות שכל חבר שיתקבל יהיה זכאי לדירור זמני או קבוע**" עוד ציין העד כי המגורים בישוב מאוד מבוקשים וכל יום הוא נתקל בעשרות בקשות שהוא נאלץ לדחות (שם עמ' 29).

.20. לשאלת האם התקבלה החלטה מסווגת בכתב של מוסדות האגודה בעניין הנتابעים השיב בחוב והציג פרוטוקול ישיבת ועד הנהלה מיום 26.5.22 (סמן ת/1). במסמך נרשם כך: "**הסכם השכירות הסטטיים מזמן ומשך מסרבת לפנوت את המושכר בגיןוד להתחייבויותה. לבקשת המשפחה ובמסגרת ניסיונות המשפחה להביא לחידוש הסכם השכירות עמה, התקיימה עמן פגישה. לאחר הפגישה נשלחו מטעם המשפחה מסמך נושא כותרת "כתב הסכמה". לפנים משורת הדין, הכתוב במסמך נבחן על ידי האגודה והוא אינו מקובל עליה. הוותל לסרב להצעת משפחת ברוש במסגרת המסמך שנשלחה מטעמה ולהמשיך לפעול לפניו הדירה בסיווג היועצים המשפטיים של האגודה.**".

עוד השיב העד כי אין לשוכר שבקשתו נדחתה בזכות שימוש בטרם יסורב (פרו' עמ' 31).

.21. בנוגע לאגודה לפיתוח מתחיה, אגודה להתיישבות קהילתית בע"מ, בה חברים הנتابעים, השיב העד כי אין לאגודה זו כל מחויבות סטטוטורית והוא משתמש כמעין ועד בית - גורם שטטוף בrama המוניציפאלית, (פרו' עמ' 34 ש' 33), "**סוג של כמו עמותה חברתית**" (עמ' 35 ש' 6).

.22 לא מצאתי כי עדותו של הנ"ל נסתרה או נפל בה פגם כלשהו. מזכיר היישוב לא קיבל החלטות בשם האגודה ולכן הטענה בסיכון הנتابעים לפיה נפל פגם במינויו, משום שאינו מתגורר בישוב, אינה רלוונטית לסכור שבפניי. לא מצאתי ראייה להפליאת הנتابעים. העדפת חברי היישוב על פני שוכרים שאינם כלל מובנת ואני הרנטית לעצם קיומה של האגודה השיתופית והתקנון שלה (ראו ס' 141 לתקנון בו נקבע כי האגודה תדאג לשכן את חברה).

.23 **הגב' מלכה איין והגב' גולדברג** העידו כי הוועדה בה היו חברות נועדה לבחון את השירות הנتابעים כשוכרים זמינים בישוב, וכי לא הייתה לאף אחד מחברי הוועדה סמכות לקלוט את השוכרים חברי האגודה, אלא לאיסיפה הכללית, שככל לא התקנסה לדון בעניינים של הנتابעים. הגב' גולדברג שללה את טענת ב"כ הנتابעים לפיה אי חידוש חוזה השכירות עם הנتابעים נובע מכך שמייעדים את הדירה למקורבי האגודה והשיבה כי "ישנם חברים שנקלטו עכשו בחברות, אז הם צריכים דירה" (פרו' עמ' 17 ש' 22), ולגביו האפשרות שהנتابעים יתקבלו כחברים השיבה: "כל אחד שרוצה יכול לבוא ולהגיד שהוא רוצה להתקבל למושב, הוא צריך לעבור את הפרוצדורה, הם לא עברו שום פרוצדורה, הם באו לוועדת קליטה להשכיר בית, אנחנו אישרנו להם להשכיר בית זהו, אנחנו לא המשכנו אחריו זה, כי הם לא ביקשו" (פרו' עמ' 18 ש' 31-30, ראו גם תשובה מלכה איין בעמ' 12 ש' 35).

.24 גם **מaira חזן** חברת האגודה ותושבת המקום משנת 1996 הייתה חברה באותה ועדת קליטה, אשר אישרה בחודש Mai 2019 את המלצת הרב לגבי הנتابעים והודיעה על כך הועברה למזכירות המושב. בחקירתה הנגדית אישרה כי באותו עת לא קיבלו אף אחד לחברות. תצהירה שהוגש מטעם הנتابעים נוסח באופן שנייתן היה ללמידה מהם כי הנتابעים התקבלו כחברים לאגודה, ולא כך הוא הדבר.

.25 **אלן חזן** שזומן עד מטעם הנتابעים חתום יחד עם מזכיר האגודה דאז על חוזה השכירות. הוא מאשר כי כוונת האגודה באותה עת הייתה להאריך את חוזה השכירות עד שיוכלו הנتابעים לרכוש את הבית. הגבלת תקופת השכירות נועדה לתרמץ את השוכר לרכוש את הבית. הוא מסכים כי ועדת הקליטה לא מופיעה בתקנון האגודה. עדותו מבירה ומתקנת את האמור בתצהירו: בעלת הזכויות במרקען היא האגודה השיתופית ולא האגודה הקהילתית וכי הנتابעים התקבלו לאגודה הקהילתית, מה שאינו רלוונטי לשאלת האם זכאים להמשיך ולהחזיק את המושכר.

עדות הנtabע

.26 הנtabע טוען כי לא ידע שהתקנים הליך קליטתחים חדשים, הוא ציפה שיפנו אליו ויידעו אותו (פרו' עמ' 52 ש' 23-28, עמ' 53 ש' 20). "פניתיבעלפה לממר מוטי עוזר...ושאלתי אותם אם יש מההו שאני צריך להסדיר את החברות שלי ואת רכישת הבית, אמרו לי שכרגע אין שום דבר שאני צריך לעשות חוזמן אישור תב"ע וזה הכל" (שם ש' 37-35). בין אם ידע הנtabע אודות הליך קליטתחים חדשים ובין אם לאו, אני נכוна להאמין לו, והדבר משתמש מהחוזה, שכן עוד אין תב"ע מאושרת הוא לא צריך לעשות דבר.

עדות אבי הנtabע

.27. האב היה בעבר מנכ"ל עמידר וכן החזק מעצמו כמי שבキー בהליכים, ייעץ וליווה את בנו. אף שהצהיר כי נשלחו כ-5 הודעות במיל בדבר רצון בנו לימוש האופציה, לא הוצאה אף לא הودעה אחת צו, יחד עם זאת, כפי שקבעתי לעיל, לא הגיע המועד לימוש האופציה, אלא המועד לסייע תקופת השכירות או חידושה לתקופה נוספת. יובהר כי לא ניתן לנتابעים האופציה לשכור את הנכס לתקופה נוספת, והנסיבות היא שהיה עליהם הגיעו להסכמה עם האגודה. הטעונה של האב, כי האגודה הכינה חוזה שכירות מוארך ובו "שדרוג אופציית הרכישה של בני וכלתי לקיזוז חדש שכירות מחיר רכישת הדירה לאור הזמן שיחלוף (שנתיים במקום 18 חודשים) ממועד תחילת השכירות.", לא הוכחה. מנגד נשמעה בפני עדות עוזר לפיה היה זה הנtabע שהציג חוזה ובו תנאים שונים ממועדו, שהאגודה סירבה לקבל. בין אם עדות האב נכונה ובין אם עדות מזכיר האגודה, ברוי כי חוזה חדש לא נחתם ואין ראייה לקיבולו בדרך של התנהגות.

.28. האב הצהיר כי היה נוכח בפגישות עם בעלי תפקוד שנكب בשם, ואלו חזרו וצינו שאין לモשב כוונה לפנות את הנتابעים אלא למצאו דרך לאפשר להם לרכוש הדירה עם הסדרת התב"ע (ס' 16, 21, ו-22). אותן בעלי תפקודים לא זומנו להעיד ולכן חזקה ראייתם שלוי היו מיעדים לא היו תומכים בדברי האב. יתרון שהדברים היו נכונים לשעתם, אולם ביום 26.5.22 התקבלה החלטה מתועדת המאשרת פינוי הנتابעים (ת/1).

הכרעה

.29. שני הצדדים התכוונו באמת ובתמים לאפשר לנتابעים להפוך לחבריו האגודה ולהתיישב במקום. האגודה התננה זאת בשני תנאים סבירים שרשאית הייתה להtanנותם: האחד - אישור חוקיות הנכס והשני - קבלת הנتابעים חברים לאגודה. בין לבין אפשרה לנتابעים לשכור הנכס לשנה.

.30. מדובר בשני הסכמים שאינם תלויים זה זהה, אך הם כולבו במסמך אחד: הסכם שכירות שהסתיים זה זמן ולא הוארך ע"י הצדדים, והסכם אופציה לרכישת הנכס, שאינו מותנה במגוריהם בפועל טרם שימוש האופציה, כי אם בהוצאת התב"ע וקבלת הנتابעים לחבריו האגודה.

.31. לצורך הכרעה בתביעה הפינוי, איני צריכה לבדוק האם האופציה שרירה וקיימת, הבעתי דעתן בסוגיה זו, כי האופציה, שלא הוגבלה בזמן בחוזה, צריכה לעמוד בתוקפה לפחות שנתיים ימים, ולא פחות ממועד הנקוב בחזושים אחרים שנחתמו בשנה האחרונות, כפי שזכיר היישוב מר עוזר, ברם מדובר בامرתו אגב בלבד שמנועה לסייע לצדים להגיע להסכמה עתידית ביניהם.

abhängig שוב כי אין בקיומה של האופציה, שמונתנית באישור התב"ע ואח"כ או במקביל בקבלת הנتابעים לחברים, כדי להשליך על זכויות הנتابעים כשותפים.

.32. חוזה השכירות לא הוארך, לא בכתב ולא בע"פ, ואף מהתננאות התובעת לא ניתן למלמד על כך שהסכמה להאריכו ולאיזו תקופה. החובה של התובעת למצוא מדור לחבריו האגודה גובר על רצונם של הנتابעים להמשיך ולשכור הנכס, ואין בהעדפת חברי האגודה כל פסול או חסר תום לב. זאת ועוד, נדמה כי באירוע חזה

השכירות יש לנتابעים חלק נכבד ונכונה לגבים האמרה "תפסת מרובה לא תפסת". רצונם להכליל סכומים נוספים מדמי השכירות על חשבון מחיר הנכס, אם תמומש האופציה, גרם או תרם להבנתי לאי חידוש הסכם השכירות עמן.

אין להחיל את דוקטרינת הקיום בקרוב על חוזה השכירות

.33. בנגד לאופציה לרכישת הנכס, בחוזה השכירות עצמו, אין אופציה להארכו לכל תקופה שיחפותה בה הנتابעים, זה גם נוגד את מדיניות האגודה שאינה מעודדת השכירה, אלא לתקופה קצרה לצורך בחינת האפשרות להיקלט חברים. "**הרעיון העיקרי שבסיסו דוקטרינה זו הוא כי יש לחזור, ככל הניתן לקיום החוזה ולהגשה המטרה העומדת ביסודותיו, גם אם מתברר בהגעה שעת ביצוע כי אין אפשרות לקיימו כתבו וכלשונו.**" דוקטרינת הביצוע בקרוב, כמו גם עיקרונותם תום הלב, מאפשרים לבית המשפט בקרה כזה לעורר שינויים מסוימים בדריכי ביצועו של החוזה על מנת לקיומו ובלבד שבית המשפט יפעל בעניין זה בזיהירות המתבקש על מנת שלא ימצא עצמו עורך חוזה חדש בין הצדדים שתנאיו משנים מן היסוד את אופיו של החוזה המקורי" (ע"א 11965/05 קלין נ' שרן 2009). בענייננו חוזה השכירות ברור ובוצע במלואה. היענות לדרישת הנتابעים כמוותCACIWA על הצדדים חוזה שכירות חדש.

בה"פ (מחוזי ח' 19-11-2545 שי נ' רחמים 27.2.2012) ביהם"ש חיב את המשיב לקיט התchiebotuto למקור הנכס לבקשתו, בהתאם לאופציה שנכללה בהסכם השכירות. אך כאמור לא הסכם האופציה עומד לדין בפניו, כי אם הסכם השכירות, שלגביו לא ניתנה לנتابעים כל אופציה.

סוף דבר

.34. אני מקבלת את התביעה ומורה על פינויים של הנتابעים מהמושכר (מגרש 2/204 בישוב מתייחסו), וזאת עד לא יותר מיום 25.8.23, וזאת כדי לאפשר לידי המשפחה לסיים את שנת הלימודים במקביל למציאת דיר אחר.

.35. אני מחייבת את הנتابעים בהוצאות משפט בסך כולל של 10,000 ₪. הסכום ישייך הפרשי הצמדה וריבית מהיומם ועד התשלום בפועל.

ניתן היום, ד' אייר תשפ"ג, 25 אפריל 2023, בהעדר הצדדים.