



ת"פ 24818/04/21 - קיבוץ בית השיטה - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ נגד בית השיטה תעשיות בע"מ

בית משפט השלום בעפולה

תפ"מ 24818-04-21 קיבוץ בית השיטה נ' בית השיטה תעשיות בע"מ
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופט ויסאם חיר
תובע	קיבוץ בית השיטה - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ
נגד	
נתבעת	בית השיטה תעשיות בע"מ

פסק דין

בפניי תביעה לפינוי מושכר בטענה להיעדר קיומו של הסכם שכירות חתום. הצדדים ניהלו משא ומתן לצורך כריתת הסכם שכירות. השאלה האם השתכלל בין הצדדים הסכם מחייב, אף שבסופו של דבר טיוטת ההסכם לא נחתמה על ידי הצדדים.

תמצית הרקע העובדתי

1. התובע הינו החוכר הראשי והזכאי להחזיק במשבצת הקרקע של הקיבוץ מכוח "חוזה חכירה לקיבוץ" בין מינהל מקרקעי ישראל לבין הקיבוץ מיום 15.2.1999.
2. הנתבעת הינה חברה פרטית בבעלות דין שיווק וקליה בע"מ. דין שיווק רכשה את הנתבעת מאת חברת אסם השקעות בע"מ וכן מאת בית השיטה-עסיס תעשיות מזון שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות"). הנתבעת מנהלת ומפעילה בשטח הקיבוץ מפעל, הפועל במקום עשרות שנים, ומעסיקה עשרות עובדים וצוות ניהולי.
3. משבצת הקיבוץ אינה מחולקת לתתי חלקות ואין חלוקה רישומית של כל אחד ואחד מהמגרשים במשבצת ולכן תיאורי השטחים המושכרים בהסכמי ההרשאה מתוארים בתרשימים בהם מצוירים גבולות המגרשים ומדידת השטחים נעשית בקירוב.
4. במשבצת הקרקע מצויים גם ארבעה מגרשים, שלושה מהם משמשים לחניה והרביעי משמש גם לשקילת משאיות. המדובר ב- 4 שטחי חניה נפרדים (נספח 4 לכתב התביעה).
5. עד לחודש מרץ 2020 השכיר הקיבוץ את שטחי החניה לשותפות בית השיטה - עסיס, תעשיות מזון, אשר שכרה מהקיבוץ גם שטחים ומבנים נוספים ברחבי הקיבוץ. ההשכרה נעשתה בדרך של "הרשאה לשימוש" ובתמורה ל"דמי הרשאה" או "דמי שימוש" או "דמי שכירות" המקובלים בקיבוץ.



6. בחודש פברואר 2020 הודיע הקיבוץ לשותפות, כי מאחר והיא עושה שימוש בשטחי החניה (ובכללם גם במשקל) תמורה דמי הרשאה שאינם ריאליים, הרי ככל שהיא תחפץ להמשיך ולשכור אותם מהקיבוץ עליה להגיע להסכמה עם הקיבוץ, קרי לשלם לקיבוץ דמי הרשאה ריאליים.
7. ביום 25.2.2020 הודיעה השותפות, כי אין בכוונתה להעלות את דמי השכירות וכי ככל שהקיבוץ חפץ להשכיר את שטחי החניה, הוא רשאי לפנות לנתבעת, שרכשה החל מיום 1.1.2020 חלק מפעילות השותפות.
8. לאחר הודעת השותפות, פנתה הנתבעת לתובע וביקשה לשכור מהקיבוץ את מגרשי החניה. הנתבעת נדרשת לשטחי החניה לצורכי המפעל ולעובדיה ואחרים.
9. במהלך חודש אפריל, ולאחר שהתובע והנתבעת הגיעו להסכמה על גובה דמי השכירות ותקופת ההרשאה העביר הקיבוץ לידי הנתבעת טיטוט הסכם המתייחס לשטחי החניה.
10. טיטוט ההסכם לא נחתמה. אבל, הצדדים נהגו על פיה ובהתאם להסכמות שילמה הנתבעת לקיבוץ מדי חודש דמי שימוש בסך של ₪ 6,500 בתוספת מע"מ כחוק בעבור השכירות וההרשאה להחזיק ולעשות שימוש בתמורה בשטחי החניה.
11. תקופת ההרשאה שנקבעה בטיטוט ההסכם נקבעה לסיום ביום 31.12.2020.
12. בסמוך לסיום תקופת ההרשאה החלה הידברות בין הצדדים בנוגע להארכת תקופת ההרשאה. הקיבוץ התנה את הסכמתו בעריכת וחתימת הסכם שכירות עם הנתבעת ופנה אליה במטרה לחתום על הסכם מסודר. למכתבו מיום 8.2.2021 הקיבוץ צירף טיטוט הסכם שכירות. הנתבעת העלתה על הכתב את הערותיה על גבי הסכם ההרשאה והצדדים ניהלו משא ומתן על נוסח ההסכם, לרבות בנוגע לתקופת ההרשאה ודמי השכירות, והצדדים הגיעו להסכמות בנוגע לכל הסוגיות הרלוונטיות ואף נטען, כי הגיעו לנוסח סופי.
13. אולם, רגע לפני שנחתם ההסכם, הועלתה טענה, כי מתקן השקילה שנמצא באחד מארבעת מגרשי החניה, שייך לנתבעת מכוח שימושה במפעל הסמוך, שאת הפעילות בו רכשה מהשותפות, כי היא מעוניינת בגידור המגרש ובו המתקן, וגם דורשת את הזכות לגבות תמורה עבור כלי הרכב של הקיבוץ המשתמשים במתקן השקילה. בעניין זה, הצדדים לא הגיעו להסכמות ובסופו של דבר טיטוט ההסכם לא נחתמה על ידי הצדדים.
14. לאור האמור, ביום 11.3.2021 הודיע הקיבוץ לנתבעת, כי מאחר שהצדדים לא הגיעו להסכם באשר לשטחי החניה הרי שהרשות שניתנה לנתבעת באשר לשטחים אלה תגיע לסיומה ביום 31.3.2021 והנתבעת מתבקשת לפנות את שטחי החניה ולחדול מלעשות בהם שימוש.
15. ביום 31.3.2021 השיבה הנתבעת, כי בנסיבות בהן היא עושה שימוש בשטחי החניה זה זמן רב לא הייתה ואין לקיבוץ זכות לבטל את השימוש של הנתבעת בשטחי החניה באופן חד צדדי.
16. מכאן התביעה שבכותרת.



טעות הצדדים

17. הקיבוץ טען, כי מדובר בשטחים אותם השכיר הקיבוץ לרשות הנתבעת בהרשאה לתקופה קצובה תמורת תשלום דמי הרשאה מוסכמים.
18. הסכמות הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בטיטוט הסכם ההרשאה משנת 2020 התייחסה לתקופה בת שנה אחת, תקופה שהסתיימה ביום 31.12.2020 והקיבוץ, לפני משורת הדין ולצורך משא ומתן, הסכים להארכתו עד לסוף חודש מרץ 2021.
19. הגם שהסכם ההרשאה משנת 2020 לא נחתם, הצדדים נהגו לפיו ובראשית שנת 2021 דרש הקיבוץ חתימת הסכם כדבעי, אחרת הנתבעת התבקשה לפנות את שטחי החניה.
20. עוד נטען, כי הנתבעת לא שילמה לקיבוץ דמי הרשאה עבור שטחי החניה בגין החודשים פברואר-מרץ 2021, קרי לא עמדה בהתחייבויותיה לפי ההסכמה הראשונה עמה, שהוארכה עד לחודש מרץ 2021.
21. הקיבוץ טען, כי אין מחלוקת, כי לנתבעת אין כל הסכם מכוחו היא עושה שימוש בשטחי החניה לרבות המשקל וזאת החל מיום 1.4.2021 ויש לחייב אותה לפנות את מגרשי החניה.
22. **מנגד**, הנתבעת טענה, כי הצדדים הגיעו להסכמות ביחס לכל התנאים לשם המשך שימוש של הנתבעת בשטחי החניה והשתכלל הסכם ביחס להמשך השכירות. משכך, אין מקום להורות על פינויה משטחי החניה.
23. בנוסף, הנתבעת טענה, כי היא הבעלים של מתקן השקילה הנמצא על אחד מארבעת שטחי החניה וכי דרישת הקיבוץ לעשות שימוש במתקן שבבעלותה אינה כדין ומהווה רק אמתלה לביטול הסכם השכירות ולהתנערות הקיבוץ מההסכמות שגובשו בין הצדדים.

ראיות הצדדים

24. מטעם התובע הוגשו תצהירי עדות ראשית של מר אלון שפיצר, יו"ר הקיבוץ, ושל הגב' וילמה ארז-דריקס, מנהלת הכספים של הקיבוץ.
25. מטעם הנתבעת הוגשו תצהירי עדות ראשית של מר אורי-שי לוי, מנכ"ל הנתבעת, ושל מר יובל ברזילי, נציג חברת אסם השקעות בע"מ.

דין והכרעה

26. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשאלה האם השתכלל הסכם מחייב בין הצדדים בעקבות המשא ומתן שהתנהל ביניהם בהמשך למכתב התובע מיום 8.2.2021.
27. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים ולאחר שמיעת העדויות של המצהירים, הגעתי למסקנה, כי לא השתכלל הסכם מחייב בין הצדדים ומשכך דין התביעה להתקבל. אבהיר.
28. תחילה, אבקש לדון ולהסיר מעל הפרק את טענת הקיבוץ להפרת הסכם השכירות על ידי הנתבעת.



29. הקיבוץ טען, כי הנתבעת לא שילמה את דמי השכירות עבור חודש מרץ 2021. בפועל, ביום 18.4.2021 (6 ימים לאחר הגשת התביעה שבכותרת) העבירה הנתבעת לקיבוץ בהעברה בנקאית תשלום עבור חודש מרץ 2021. בנוסף לכך, בגין החודשים אפריל - יוני 2021, מנכ"ל הנתבעת אישר, כי 3 שיקים בגין החודשים האמורים בסך של 6,500 ₪ כל אחד הועברו לידי הקיבוץ, אף שטרם הוגשו חשבוניות על ידי התובע (ראו, פרוטוקול, עמוד 18, שורה 9-6).
30. לאור האמור, הגעתי למסקנה, כי לא עלה בידי התובע להראות, כי הנתבעת הפרה את תנאי ההסכם הלא חתום שלפיו פעלו הצדדים החל מיום 1.4.2020.
31. משהוסרה הטענה להפרת הסכם השכירות מצד הנתבעת, להלן אעבור לבחינת שאלת קיומו של הסכם שכירות מחייב בין הצדדים לצורך המשך השכירות של מגרשי החניה.
32. אין חולק, כי עד ליום 31.3.2020 הושכרו ארבעת המגרשים לשותפות, אשר הודיעה לקיבוץ ביום 25.2.2020 על סיום השכירות החל מיום 31.3.2020.
33. כמו כן, אין חולק, כי בחודש אפריל 2020 נערך בין הצדדים הסכם רשות שימוש לתקופה של שנה אחת. הסכם זה לא נחתם אך הצדדים פעלו לפיו עד לסוף חודש מרץ 2021.
34. אין חולק, כי בחודשים פברואר-מרץ 2021 הצדדים ניהלו משא ומתן לחידוש הסכם רשות שימוש לתקופה נוספת. אין חולק, כי בפועל, טיטת ההסכם לא נחתמה על ידי הצדדים.
35. בין הצדדים הוחלפו טיטות של ההסכם החדש (נספח 9 לכתב התביעה) שכל תנאיהן סוכמו והוסכמו בין הצדדים. המחלוקת שנותרה נוגעת לשאלת הבעלות במתקן השקילה ומתן האפשרות לקיבוץ לשקול את משאיותיו מעת לעת ללא תשלום.
36. הנתבעת מעלה שתי טענות כנגד סעד הפינוי. האחת, שהמשקל הינו בבעלותה. והשנייה, בין הצדדים השתכלל הסכם מחייב אף אם בסופו של דבר הטיטה האחרונה לא נחתמה על ידי הצדדים.
37. תחילה, אבקש להתייחס לשאלת הבעלות על מתקן השקילה.
38. הצדדים נחלקו ביניהם בשאלת הבעלות על מתקן השקילה והעלו טענות שונות בהקשר זה. הנתבעת הגישה מסמכים שונים מהם ביקשה ללמוד, כי מתקן השקילה שייך לשותפות והועבר אליהם במסגרת ההסכם שנחתם בינה לבין השותפות.
39. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, הגעתי למסקנה, כי הכרעה בשאלת הבעלות על מתקן השקילה אינה נדרשת ואינה הכרחית לצורך הדיון בתביעה שבכותרת. משכך, מצאתי כי אין הכרח להידרש לשאלה זו ולקבוע בה מסמרות.
40. גם אם אצא מתוך הנחה, כי המשקל הינו בבעלות בלעדית של הנתבעת, אין באמור כדי להדוף ולמנוע את סעד הפינוי או להקנות לנתבעת זכות להישאר במושכר.
41. הנתבעת טענה, כי אין ולא היה בסיס לדרישת הקיבוץ לעשות שימוש במתקן השקילה שכן מתקן השקילה



הינו בבעלותה ועל כן לקיבוץ לא הייתה הזכות להתנות את החתימה על הסכם השכירות במתן אפשרות שימוש במתקן השקילה. אין בידי לקבל טענה זו.

42. במועד ניהול המשא ומתן בין הצדדים, הנתבעת שהתה במגרשי החניה משך כשנה אחת בלבד. מתקן השקילה היה בשטח המושכר עוד מהתקופה בה השותפות שכרה את מגרשי החניה. אין המדובר במתקן שקילה שהובא על ידי הנתבעת לשטח המושכר לאחר תחילת השכירות. עסקינן במתקן שקילה שהיה בשטח המושכר עוד טרם נכנסה הנתבעת כצד להסכם השכירות.

43. יו"ר הקיבוץ, מר אלון שפיצר, ציין בתצהיר עדותו הראשית, כי "... מתקן השקילה שימש מאז ומתמיד ועדיין משמש הן את השותפות (מכח ההרשאה) והן את המשאיות והציוד החקלאי של הקיבוץ" (סעיף 5 לתצהיר). עדות זו של אלון לא נסתרה על ידי הנתבעת ולא הופרכה. יו"ר הקיבוץ עמד על עדות זו וחזר עליה במהלך עדותו והדגיש "... אפשרות זו קיימת לי מהעבר ורציתי שתישאר קיימת גם בעתיד" (ראו פרוטוקול, עמוד 3).

44. משכך, לא ניתן לומר, כי מתקן השקילה, שנמצא וממוקם בתוך שטח המושכר, באחד מארבעת מגרשי החניה, הינו זר למערכת יחסי השכירות בין הצדדים. על כן, התייחסות למתקן השקילה במסגרת הסכם השכירות שאמור להיחתם בין הצדדים, הנוגע למושכר שבשטחו ממוקם מתקן השקילה, הינה סבירה ומתקבלת על הדעת. לא ניתן לקבל את טענת הנתבעת, כי התייחסות כאמור, לזכויות הצדדים להסכם השכירות בנוגע לשימוש במתקן השקילה שנמצא בשטח המושכר, הינה זרה להסכם השכירות וחורגת ממנו עד כדי כך שניתן לטעון, כי לקיבוץ לא הייתה הזכות להתנות את החתימה על הסכם השכירות במתן אפשרות שימוש במתקן השקילה. מדובר במתקן הנמצא בתוך שטח המושכר ושלא נסתרה הטענה, כי בעבר שימש את הקיבוץ.

45. חיזוק לאמור לעיל, ניתן אף למצוא בעובדה, כי להבדיל מהסכמי שכירות קודמים שנגעו לתקופות הרשאה קצרות, טיטוט ההסכם נשוא התביעה דנן מתייחסת לתקופת הרשאה לא מבוטלת של 5 שנים (24 חודשים שיוארכו כל פעם לתקופה של 12 חודשים נוספים, אלא אם הודיע בר הרשות לקיבוץ על אי רצונו בהארכת ההרשאה לתקופה נוספת) (ראו, סעיף 3.1 לטיטוט ההסכם). בהינתן תקופת ההרשאה כאמור לעיל, לא ניתן לשלול את זכותו של הקיבוץ להסדיר את סוגיית השימוש במתקן השקילה במסגרת הסכם השכירות.

46. אם כן נמצא, כי ההתייחסות לעניין זכויות הצדדים לשימוש במתקן השקילה אינה זרה למערכת היחסים החוזיים בין הצדדים, לצורך כריתת הסכם השכירות בנוגע למושכר שבשטחו ממוקם מתקן השקילה. כן נמצא, כי בנסיבות העניין, למסקנה זו ניתן להגיע גם בהנחה, כי מתקן השקילה הינו בבעלות הנתבעת. על כן, נמצא כי אין הכרח להידרש לשאלת הבעלות על מתקן השקילה ולקבוע בה מסמרות.

47. להלן אעבור לבחון את השאלה האם השתכלל הסכם מחייב בין הצדדים.

48. סעיף 1 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק החוזים**") קובע, כי "חוזה נכרת בדרך של הצעה וקיבול ...". ההצעה אמורה להעיד על " ... על גמירת דעתו של המציע להתקשר עם הניצע בחוזה והיא מסויימת כדי אפשרות לכרות את החוזה בקיבול ההצעה ...". (סעיף 2 לחוק החוזים). הקיבל "... יכול שיהיה במעשה לביצוע החוזה או בהתנהגות אחרת, אם דרכים אלה של קיבול משתמעות מן ההצעה ...". (סעיף 6 לחוק החוזים). בנוסף, חוק החוזים קובע, כי "חוזה יכול שיעשה בעל פה, בכתב או בצורה אחרת ...". (סעיף 23 לחוק החוזים).



49. הקיבוץ אינו כופר בכך שהמחלוקת בעניין השימוש במשקל היא שמנעה את חתימת ההסכם. ואולם, הקיבוץ מסביר שהמחלוקת הזו וטענת הנתבעת בעניין זה, גרמו לחוסר אמון של הקיבוץ בנתבעת. הקיבוץ הסביר, כי איבד את אמונו בנתבעת גם בשל העובדה שבתקופות השכירות הקודמות, כולל שנת 2020 בה שכרה הנתבעת את המגרשים מהקיבוץ, הוסכם שהקיבוץ יוכל, במקרה הצורך, להשתמש במשקל לצרכיו ואילו כעת סירבה הנתבעת להמשיך ולאפשר את השימוש. הקיבוץ לא היה מוכן להשכיר את המגרשים לשוכר שלא יאפשר לו, כאשר יזדקק לכך, להשתמש במשקל. הקיבוץ לא היה חייב להתקשר בהסכם עם הנתבעת. נטען, כי נוכח התנהגותה של הנתבעת והתעקשותה על תנאי לא ראוי, לא הושג הסכם.
50. הנתבעת טענה, כי טענת הקיבוץ, באמצעות המצהירים מטעמו, לראשונה במסגרת עדותם בבית המשפט, כי קיים "משבר אמון" בין הצדדים או כי "התובע אינו יודע מיהי הנתבעת", הינה טענת סרק. נטען, כי המדובר בגרסה חדשה שהועלתה לראשונה בבית המשפט בחקירה הנגדית של המצהירה מטעם הקיבוץ.
51. מעיון הפרוטוקול הדיון עולה, כי הגרסה שכביכול הועלתה לראשונה במהלך החקירה הנגדית, הועלתה על ידי המצהירה מטעם הקיבוץ לאור השאלות שהוצגו לה על ידי בא כוח הנתבעת ובעיקר הניסיון של הנתבעת לעשות אבחנה בין ארבעת שטחי החניה ולהפריד ביניהם. בעקבות השאלה האמורה, המצהירה השיבה, כי אין טעם לעשות אבחנה בין שטחי החניה, שכן הבעיה וחוסר האמון נוצר מול הנתבעת וחברת דין שיווק וקליה בע"מ עצמן ולא בנוגע לשטח חניה כזה או אחר. משכך, הגעתי למסקנה, כי אין המדובר בהעלאת גרסה חדשה באופן שמפתיע את הצד שכנגד. אין המדובר בצד שכבש את גרסתו במודע והעלה אותה רק במסגרת עדותו בבית המשפט. תשובותיהם של המצהירים מטעם הקיבוץ ניתנו בתגובה לשאלות שהוצגו בפניהם על ידי בא כוח הנתבעת תוך ניסיון לחדד ולזקק את המחלוקת שנוצרה בין הצדדים וניסיון לעשות הפרדה בין הסוגיות שנותרו במחלוקת וכן לעשות הפרדה בין ארבעת המגרשים לחניה.
52. בפועל, אין מחלוקת בין הצדדים, כי בסופו של דבר ההסכם לא נחתם.
53. הנתבעת טענה, כי הושגה טיוטה סופית עליה התכוונו הצדדים לחתום וכי המשא ומתן בין הצדדים הבשיל לכדי הסכמות סופיות ומחייבות. נטען, כי יו"ר הקיבוץ אישר והודה, כי הצדדים "הגיעו לנוסח סופי" של הסכם השכירות (ראו, פרוטוקול, עמוד 5, שורות 15-16). ולא היא.
54. מעיון בנספח 9 לכתב התביעה עולה, כי בין הצדדים הוחלפו טיוטות. כלל הטיטות נשאו את הכותרת "טיוטה לצרכי מו"מ בלבד - אינה מחייבת אלא בחתימת שני הצדדים". אף צד לא הגיש טיוטה סופית, שאינה כוללת תיקונים או הערות בתוכה, ללא הכותרת האמורה בראשה, עם או בלי מכתב נלווה, לפיו זו הטיטה האחרונה והסופית וכל שנותר הוא שהצדדים יחתמו עליה במועד שייקבע.
55. אכן, במסגרת הטיטה האחרונה, נותרו אך תיקונים והערות בנוגע לנוסח סעיף 11 לטיטת ההסכם, הרלוונטיים לסוגיית השימוש במתקן השקילה. טיטת ההסכם נפרסת על 7 עמודים ולמעט סעיף 11 להסכם, כל יתר הסעיפים בטיטת ההסכם סוכמו ונסגרו בין הצדדים. ברם, אין בידי לקבל את טענת הנתבעת, לפיה הצדדים "הסכימו על נוסח סופי של הסכם השכירות, או אז, התובע העלה דרישה חדשה ומפתיעה ביחס למתקן השקילה..." (סעיף 22 לסיכומי הנתבעת).
56. מעיון בטיטות ההסכם שצורפו כנספח 9 לכתב התביעה עולה, כי תיקונים לנוסח סעיף 11 לטיטת ההסכם נערכו והוספו עוד בטיטה הראשונה. לכן, אין המדובר במקרה בו נוסח סעיף 11 לטיטת ההסכם סוכם



באופן סופי ורק לאחר מכן עלתה הסוגיה של השימוש במתקן השקילה והקיבוץ ביקש לפתוח מחדש את ההידברות בנוגע לנוסח הסעיף.

57. יצוין, כי הצדדים נחלקו ביניהם חזיתית בנוגע לזהות הצד אשר העלה ראשונה את סוגיית השימוש במתקן השקילה. הנתבעת טענה, כי הקיבוץ הוא אשר העלה דרישה חדשה זו ביחס למתקן השקילה. הקיבוץ טען, כי הנתבעת ביקשה להוסיף להסכם תניה לפיה הקיבוץ לא יהיה רשאי לעשות שימוש במשקל תוך הפניה לטייטה השלישית שצורפה לנספח 9 לכתב התביעה. לאחר בחינת טענות הצדדים, מצאתי כי אף צד לא הצליח להוכיח את טענתו בעניין זהות הצד אשר העלה ראשון את הסוגיה שעניינה השימוש במתקן השקילה. זאת, נוכח העובדה, כי הצדדים לא הגישו את מלוא המסמכים הרלוונטיים שהוחלפו ביניהם, תכתובות, שיחות טלפון שהתנהלו בין הצדדים בין לבין ותוך כדי המשא ומתן, תוכן פגישות, וכדומה. אלא, שבנסיבות העניין דן אין לכך משמעות. שכן, ללא קשר לשאלת זהות הצד שהעלה ראשון את הסוגיה לדיון, משעלתה הסוגיה לדיון, נדרש לבחון אותה ולסכמה. משלא הגיעו הצדדים להסכמה נותרה סוגיה זו במחלוקת, על כל המשתמע מכך.

58. בפועל, הנתבעת מבקשת לעשות הפרדה בין סעיפי ההסכם השונים, לפצל את המחלוקת בעניין נוסח סעיף 11 לטייטת ההסכם ולחתום רק על הסעיפים המוסכמים. את זאת לא ניתן לקבל. לא ניתן לכפות על צד לוותר על דרישותיו בנוגע לסעיף מסוים ולחייבו להתקשר בהסכם הכולל רק את הסעיפים המוסכמים ובכך לאלצו לחיות תחת הסכם שהינו חלקי בעיניו.

59. הנתבעת טענה עוד, כי ביחס ל- 3 מתוך 4 מגרשי החניה נשוא ההסכם, למעשה, אין ולא הייתה לקיבוץ כל טענה או כל מניעה מלחתום על הסכם השכירות בזמן אמת. משכך נטען, כי הימנעות הקיבוץ מלחתום על ההסכם מהווה הפרת הסכם שהשתכלל והתנהגות שלא בתום לב, ומשכך אין מקום להיעתר לתביעת הפינוי לכל הפחות ביחס ל- 3 מתוך 4 שטחי החניה. אין בידי לקבל טענה זו. ארבעת מגרשי החניה הושכרו כמקשה אחת. כך היה בתקופת השותפות. כך היה בשנת 2020, עת הושכרו מגרשי החניה לנתבעת בהתאם לטייטת ההסכם משנת 2020 (נספח 7 לכתב התביעה) וכך היה בנוגע לטייטת ההסכם משנת 2021, נשוא התביעה שבכותרת.

60. בעלים של נכס זכאי ורשאי להחליט כיצד יושכר הנכס, אם בכלל. זכות זו נתונה בידי בעל זכות הקניין בנכס, ובידיו בלבד. זו מהותה של זכות הקניין. שוכר לא יכול להכתיב למשכיר כיצד זה יפעל בעניין הנכס שבידיו. ארבעת מגרשי החניה הושכרו כמקשה אחת. ירצה הקיבוץ, בידיו הזכות להחליט שהוא משכיר רק מקצת מהמגרשים. אך לא ניתן להיעתר לבקשת הנתבעת ול"כפות" על הקיבוץ לפצל את שטחי החניה ולהשכיר לנתבעת אך חלק מהם (אותם מגרשי חניה שאין בהם את מתקן השקילה). דרישה כאמור חותרת תחת זכות הקניין הנתונה בידי הקיבוץ.

61. למען שלמות התמונה אציין, כי על אף טענת הנתבעת, כי בין הצדדים השתכלל הסכם סופי ומחייב, מהמסמכים ומעדות מנכ"ל הנתבעת עולה, כי הנתבעת עצמה לא פעלה לפיו. כך, הנתבעת לא העבירה לידי הקיבוץ 12 המחאות דחיות בגין דמי השימוש החודשיים לשנת השימוש הראשונה (בהתאם לסעיף 6.1 לטייטת ההסכם); הנתבעת לא ערכה ביטוח (כמתחייב מסעיף 10.4 לטייטת ההסכם); והנתבעת לא הפקידה המחאת ביטחון (כמתחייב מסעיף 7.1.1 לטייטת ההסכם).



62. מנכ"ל הנתבעת העיד בחקירתו, כי "מבחינתנו מדובר במרץ או אפריל 2021 ואנחנו שוכרים את המקום הזה ומשלמים כל חודש מאז 4/20. יש הסכם או אין הסכם חתום זה פחות רלוונטי. עצם זה שאנחנו ממשיכים את הדרך לשלם שכירות עבור המקום חניה, אפילו יותר משל שנה ואת סכום החניה כפי שסוכם עם הקיבוץ ... וזו הדרך שלנו להמשיך להפעיל את המפעל. גם אם לא היה חתום ההסכם מבחינתנו זה ברור שממשיכים לשכור את המקום ולשלם את התמורה עליו" (ראו, פרוטוקול, עמוד 17). אלא, שטענה זו לא עולה בקנה אחד עם סעיף 4.1 לטיוטת ההסכם משנת 2020 (נספח 7 לכתב התביעה), לפיה לכל צד הזכות להביא את החוזה לידי סיום בהודעה בכתב 90 יום מראש (ראו גם סעיף 4.2 לטיוטת ההסכם משנת 2021 (נספח 9 לכתב התביעה)).
63. חיזוק נוסף לטענה, כי נדרש הסכם חתום בין הצדדים ניתן למצוא הן בעובדה, כי במכתב מיום 8.2.2021 (נספח 8 לכתב התביעה) (בגוף המכתב נרשם, ככל הנראה בטעות, תאריך 8.2.2020)) הודיע הקיבוץ, כי המצב הקיים, בו אין הסכם חתום בין הצדדים, אינו ראוי ועל כן דרש חתימה על הסכם בין הצדדים והן בעובדה, כי הצדדים כן חתמו ביניהם על הסכם בנוגע למחסנים (נספח 10 לכתב התביעה).
64. הנתבעת טענה עוד, כי דרישת הקיבוץ לשימוש במתקן השקילה הייתה אך ורק אמתלה על מנת לייצר מחלוקת מדומה וסיבה שלא לחתום על הסכם השכירות מול הנתבעת. לא ברור מה פשר טענה זו. שכן, הקיבוץ כצד להסכם אינו צריך תירוץ, אמתלה או "מחלוקת מדומה" על מנת להימנע מחתימה על הסכם שכירות. המדובר בנכס של הקיבוץ והוא רשאי להשכירו לפי שיקול דעתו המוחלט. בנוסף, גם בהנחה וההסכם היה נחתם, בהתאם להוראות ההסכם, לשני הצדדים נתונה הזכות להודיע בכתב 90 יום מראש על ביטול ההסכם. משכך, לא ברורה הטענה, לפיה הקיבוץ היה צריך לייצר מחלוקת מדומה על מנת להימנע מחתימה על ההסכם. זאת להדגיש, כי על פניו, טענה זו עומדת בניגוד לאינטרס הקיבוץ, שאמור להיות מעוניין להשכיר את מגרשי החניה ולגבות דמי שכירות בגינם.
65. הנתבעת טענה, כי בניגוד לטענת הקיבוץ (בסעיף 13 לכתב התביעה), לפיה כביכול רגע טרם שנחתם ההסכם, טענה הנתבעת לראשונה, כי היא מעוניינת בגידור השטח, עוד ביום 16.7.2020 סוכם עם הקיבוץ כי השטח הספציפי בו מצוי מתקן השקילה יגודר על מנת למנוע מעבר כלי רכב על מתקן השקילה ולמנוע פגיעה בו. הנתבעת צירפה כנספח 4 לכתב ההגנה העתק תכתובת "וואטצאפ" מיום 16.7.2020 בין נציגת הנתבעת לבין נציג הקיבוץ, מר שמוליק וירצברגר.
66. ראשית יצוין, כי העתק תכתובת "וואטצאפ" מיום 16.7.2020 חתוך ולא ניתן לראות בוודאות שהתשובה של שמוליק היא מלאה וסופית ולא ברור האם היה המשך לאותה תכתובת "וואטצאפ". המדובר במקטע קצר ולא שלם של הפניה לשמוליק. בנוסף, מעיון בטיטות ההסכם השלישית, נספח 9 לכתב התביעה, אשר הועברה בין הצדדים במהלך שנת 2021, עולה, כי הנתבעת טרם גידרה את שטח החניה בו ממוקם מתקן השקילה, על אף שתכתובת "וואטצאפ" היתה מחודש יולי 2020, למעט הצבת שערים וכי טרם פעלה לנעילת השערים.
67. יודגש, כי מר שמוליק לא הגיש תצהיר מטעם הקיבוץ ולא הובא לעדות מטעמו. בנוסף, הנתבעת לא ביקשה לזמן את מר שמוליק למתן עדות, אף ללא תצהיר, כדי שיוכל להעיד אודות אותה הסכמה. בנסיבות העניין, ההימנעות מלזמן את מר שמוליק יכולה להיזקק לחובת שני הצדדים.



68. הנתבעת טענה עוד, כי הוכח כי בהתקשרויות קודמות בין הצדדים, ביחס לשטחי החניה, הסתפקו הצדדים, לכל היותר, בנוסח הסכם שלא נחתם. נטען, כי הקיבוץ עצמו מודה בכך, בסעיף 10 לכתב התביעה, שם נכתב כי "הגם שטיטות ההסכם לא נחתמה, משום מה, הצדדים נהגו על פיה ובהתאם להסכמות אליהן הגיעו".

69. אין בידי לקבל טענה זו. ראשית, הנתבעת החלה לעשות שימוש בשטחי החניה בחודש מרץ 2020, קרי משך שנה אחת בלבד. לא ניתן לדבר על נוהג שהתגבש בין הצדדים עת מדובר בתקופה קצרה יחסית. שנית, במכתב מיום 8.2.2021, נספח 8 לכתב התביעה, הקיבוץ הבהיר, כי מצב זה, שעניינו היעדר הסכם חתום בין הצדדים, אינו מקובל עליו ומשכך דרש חתימה על הסכם בכתב כתנאי להמשך השכירות של שטחי החניה. ללמדך, כי המצב הקודם לא היה מקובל על הקיבוץ, אשר ביקש לשנותו.

70. לאור כל האמור לעיל, ולאחר שבחנתי את טענות הצדדים ושמעתי את עדותם וחקירתם הנגדית של המצהירים, הגעתי למסקנה, כי הצדדים ניהלו משא ומתן ביניהם לצורך חידוש הסכם ההרשאה בנוגע למגרשי החניה. המשא ומתן שהתנהל בין הצדדים לא הבשיל לכדי הסכם מחייב. מצאתי, כי בנסיבות העניין דרישת החתימה מצד הקיבוץ היא דווקא עמידה על כך שההסכם לא השתכלל ולא נוצר ולא כהתחפרות מאחורי דרישה פורמליסטית.

סוף דבר

71. לאור כל האמור לעיל, הגעתי למסקנה, כי דין התביעה להתקבל.

72. משכך, אני מורה לנתבעת לפנות את ארבעת מגרשי החניה המסומנים בנספח 4 לכתב התביעה ולהשיב את החזקה בהם לידי התובע כשהם פנויים מכל אדם או חפץ השייך לנתבעת וזאת בתוך 45 יום מהיום.

73. הנתבעת תישא בהוצאות התובע בסך של 2,000 ₪. סכום זה כולל החזר אגרת הפתיחה ששולמה. בנוסף, הנתבעת תישא בהוצאות התובע בגין שכ"ט עו"ד בסכום כולל של 8,500 ₪. סכומים אלו ישולמו בתוך 30 יום מהיום, אחרת יישאו הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד למועד התשלום בפועל.

המזכירות תעביר העתק פסק דין לבאי כוח הצדדים

זכות ערעור כחוק

ניתן היום, ה' שבט תשפ"ב, 07 ינואר 2022, בהעדר הצדדים.