



ת"פ 3818/05/22 - קיבוץ כרמיה אגודה שיתופית חקלאית נגד חגור תעשיות בע"מ

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 3818-05-22 קיבוץ כרמיה נ' חגור תעשיות בע"מ

לפני כבוד השופט טל פישמן לוי
התובעת:
נגד
הנתבעת:
קיבוץ כרמיה אגודה שיתופית חקלאית
חגור תעשיות בע"מ

פסק דין

פתח דבר

1. בפני תביעה לפינוי מושכר שהגישה התובעת כנגד הנתבעת, ובמרכזה דרישת פינוי משטח בחכירת התובעת המצוי בקיבוץ כרמיה להלן: "**המושכר**" או "**הנכס**".
2. התובעת היא האגודה השיתופית החקלאית קיבוץ כרמיה, והיא בעלת זכויות החכירה וההחזקה בנכס מושא התביעה (להלן: "**הקיבוץ**" או "**התובעת**").
3. הנתבעת היא חגור תעשיות בע"מ, חברה פרטית אשר מייצרת ציוד מגן בטחוני במפעלה שנמצא בנכס התובעת (להלן: "**הנתבעת**").
4. ביום 1.6.2005 נכרת הסכם בין הצדדים במסגרתו ניתנה הרשאה לנתבעת לעשות שימוש בנכס לשם הקמתו והפעלתו של מפעל חגור. במסגרת ההסכם נקבעו דמי שימוש חודשיים בסך 4,013 דולר וכן נקבע כי על הנתבעת לשלם את התשלומים עד ליום 1 בכל חודש. ביום 16.10.2007 נחתמה תוספת ראשונה להסכם אשר האריכה את תקופת ההרשאה עד ליום 28.2.2014, עודכנו מחירי דמי השימוש בהתאם לגודל השטח המושכר, ואף קבעה מנגנון לעליית מחיר דמי השימוש בגובה של 5% מדי שנה. בשנת 2014 נחתמה תוספת שניה להסכם אשר האריכה את מועד ההתקשרות עד ליום 28.2.2029 וקבעה כי דמי השכירות ישולמו מראש עבור כל השנה. בשנת 2019 נחתמה תוספת שלישית להסכם, לפיה גודל הנכס המושכר הוא 3,044 מ"ר ודמי השימוש הועמדו על סך של ₪ 340,000 בתוספת מע"מ כחוק.
5. אין מחלוקת בין הצדדים באשר להפרת הנתבעת את הוראות ההסכם ביחס לתשלום דמי השימוש במועדם ובמלואם. הפרות אלה הן שהובילו את התובעת להגיש תביעתה זו ולדרוש להורות על ביטול ההסכם ועל פינוייה של הנתבעת מהנכס.
6. יוער, כי נכון למועד הגשת התביעה, ההפרות תוקנו ודמי השימוש שולמו.

תמצית טענות הצדדים



תמצית טענות התובעת

7. בכתב תביעתה שוטחת התובעת טענותיה להפרות יסודיות ומתמשכות של הסכם השכירות שנכרת בין הצדדים, ועיקרן באי תשלום דמי שכירות ואי הפקדת המחאות דחיות עבור תשלומי הארנונה וההוצאות הנוספות בגין החזקת המושכר. כפועל יוצא מכך, טוענת התובעת כי עומדת לה הזכות לבטל את החוזה שנכרת בין הצדדים ולפנות את הנתבעת מהמושכר.
8. התובעת מציינת כי בהסכם שנחתם בין הצדדים נקבע כי על הנתבעת לשלם את דמי השימוש בתשלומים חודשיים קבועים על ידי הפקדתם מראש של צ'קים דחויים. בנוסף, נקבע כי על הנתבעת להפקיד צ'קים דחויים גם בגין הוצאות התפעול של המושכר. לשיטת התובעת, אלו תניות יסוד בהסכם.
9. מוסיפה התובעת, כי בתוספת השניה והשלישית להסכם שנחתם בין הצדדים, נקבע כי דמי השכירות ישולמו מראש עבור כל שנת השכירות עד ליום 10 בינואר, וכי הוראה זו מהווה תניית יסוד אשר הפרתה יורדת לשורש ההסכם. בנוסף הוסכם, כי הנתבעת תפקיד בידי התובעת בתחילת כל שנה 12 צ'קים לכיסוי תשלומי הארנונה וכן 12 שיקים להבטחת תשלומי הוצאות התפעול. סעיפים יסודיים אלה הופרו על ידי הנתבעת.
10. בהמשך לכך, התובעת טוענת כי עד ליום 10 בינואר של שנת 2021 ביצעה הנתבעת רק תשלום אחד בסך 30,005 ₪, סכום אשר מכסה את החלק היחסי של דמי השימוש עבור חודש ינואר. לפיכך, הנתבעת הפרה את תנאי התשלום ולא שילמה לתובעת בגין 11 החודשים הנוספים.
11. התובעת מציינת כי לפני משורת הדין ובעקבות פניות ותחינות של הנתבעת, התירה לנתבעת לחרוג מהוראות ההסכם ולשלם את דמי השימוש השנתיים בתשלומים, כך שתחילה תשלם הנתבעת את חובה בגין החלק היחסי של דמי השימוש עבור החודשים ינואר עד אפריל 2021 וכן את חשבונות הארנונה והתפעול בגין תקופה זו, וכן תעביר 8 צ'קים בסך 48,000 ₪ כל אחד עבור יתרת תשלום דמי השימוש וההוצאות השוטפות. לשיטת התובעת, גם בהסכם זה לא עמדה הנתבעת.
12. התובעת טוענת כי למעשה בכל נקודת זמן בשנת 2021 הייתה הנתבעת מצויה בהפרה יסודית של הסכם השכירות, וחרף כל ההתראות שניתנו לה ההפרות לא תוקנו כנדרש ובאופן מלא.
13. עוד מעלה התובעת, כי הנתבעת אף הפרה את ההסכם באשר לחובתה לשמור על שטח המושכר ולנהל את פעילותה במושכר על פי כל דין. הנתבעת ביצעה עבירות על דיני התכנון והבניה בכך שהקימה מבנה בגודל של 300 מ"ר בשטח המושכר ללא קבלת היתר בניה כדין וללא הסכמת התובעת, וזאת תוך הפרה בוטה של הסכם השכירות.
14. התובעת מדגישה כי בהסכם נקבעו תנאים לפיהם היא רשאית לבטל את ההסכם על ידי מתן הודעה מראש ובכתב של 75 ימים טרם הביטול. כמו כן, הצדדים קבעו בהסכם כי עם ביטולו יהיה על הנתבעת לפנות את המושכר ולהשיבו להחזקתה הבלעדית של התובעת. נוכח ההפרות המתמשכות והיסודיות והצטברות חובותיה הכספיות של הנתבעת, פנתה התובעת במכתב ביום 12.12.2021 בו דרשה מהנתבעת להסדיר את החוב באופן מיידי. גם בחלוף 14 ימים ממועד זה לא שילמה הנתבעת את חובה ולא תיקנה את ההפרות היסודיות. לפיכך, ביום 29.12.2021 הודיעה התובעת לנתבעת על ביטול ההסכם, כך שהוא יגיע לסיומו תוך 75 ימים ועד למועד זה על הנתבעת לפנות את המושכר ולשלם לתובעת את חובה אשר עמד על סכום של 250,000 ₪. מיד לאחר הודעה זו שילמה הנתבעת סכום של 100,000 ₪ לכיסוי חלק מחובותיה והעבירה



5 צ'קים דחויים לשם כיסוי יתרת החוב. אולם גם לאחר שהתובעת ערכה עם הנתבעת הסדר מקל, הנתבעת שבה והפרה את ההסכמות ולא שילמה בהתאם להסדר זה.

15. התובעת מחדדת כי אין בפעולות שבוצעו על ידי הנתבעת כדי לרפא את הפגם וההפרה, וכי היא מעולם לא הסכימה להסדר תשלומים זה ומדובר באקט חד-צדדי של הנתבעת, שנעשה לאחר שהודעה הביטול כבר נשלחה ולמעשה ההסכם אינו בר תוקף עוד.

16. התובעת עומדת על כך שהסכם השכירות בוטל כדין לאור הפרות חוזרות, מתמשכות ויסודיות של ההסכם בין הצדדים, וכי היה על הנתבעת לפנות את המושכר עד ליום 14.3.2022. משלא פעלה בהתאם להסכם ולא פינתה את המושכר על אף הודעת הביטול, זכאית התובעת לקבל את הסעד המבוקש בתביעה זו.

תמצית טענות הנתבעת

17. ראשית טוענת הנתבעת, כי היא חברה בעלת מוניטין רב שנים והיא מייצרת במפעלה ציוד מגן הכרחי עבור צה"ל ומערכת הבטחון וכן מייצאת ציוד בטחוני לחו"ל. הנתבעת היא בת רשות בנכס מזה 17 שנים והמפעל קיים מזה עשרות שנים והוא מעסיק למעלה מ-40 עובדים.

18. בשנת 2005 נחתם הסכם הרשאה בין הצדדים כאשר הסכם זה הוארך מעת לעת, ובתוספת השלישית להסכם נקבע כי ההסכם יסתיים ביום 2029. התובעת עצמה היא שבחרה להגדיר את ההסכם כהסכם בר רשות ולא כהסכם שכירות רגיל.

19. עם פרוץ משבר הקורונה בשנים 2020-2021 נקלעה הנתבעת למשבר תזרימי קשה אשר איים על סגירת המפעל. משבר זה החריף מאחר שבמשך שנתיים וחצי לא אושר תקציב מדינה ולא פורסמו מכרזים אליהם הנתבעת יכולה הייתה לגשת. מקור ההכנסה של הנתבעת נגדע באחת והיא נקלעה למצוקה כלכלית אמיתית לאור המצב. הנתבעת משרתת בעיקר את משרד הביטחון, כך שהפסקת המכרזים בשל היעדר התקציב פירושו עצירה מוחלטת של פעילות הנתבעת.

20. הנתבעת מפנה לכך ששילמה את דמי השימוש בתשלומים עתיים, כפי יכולתה ולא מראש לשנה שלמה, וכן מדגישה כי תקופה זו ארכה שנה אחת בלבד - מחודש ינואר 2021 ועד חודש דצמבר 2021, מתוך 17 שנות רישיון.

21. הנתבעת מדגישה כי מתוך 17 שנות הרישיון, ההפרה הנטענת חלה במהלך שנה אחת בלבד, היא שנת 2021, אשר בתקופה זו הנתבעת הושפעה באופן קיצוני הן ממגפת הקורונה והן מהיעדר תקציב מדינה.

22. הנתבעת מעלה כי ההסכמות אליהן הגיעו הצדדים במהלך שנת 2021 במסגרתן אפשרה התובעת לנתבעת לסטות מהוראות ההסכם לענין מועד דמי השימוש הראויים, מהווה שינוי בתנאי ההסכם ושומט את הקרקע תחת טענות התובעת להפרות אשר מקנות זכות ביטול מיידית ללא התראה סבירה ומתן אפשרות לתיקון הפגם.

23. עמידתה של התובעת על דרישת הפינוי, על אף שהנתבעת דאגה להסדיר את מלוא החוב עבור שנת 2021 בסמוך למועד ההודעה מטעם התובעת, מלמדת כי התובענה הוגשה בשל מניעים פסולים ומהווה שימוש לרעה בהליך משפטי ושימוש שאינו תם לב בזכות לביטול ההסכם. הנתבעת מעלה כי היא המשיכה לקיים את ההסכם בקירוב, כפי יכולותיה הכלכליות, בהסכמת התובעת, ואף פרעה את מלוא חובה בסמוך לאחר קבלת ההתראה. הנתבעת מפנה לתשלומים אשר שילמה לתובעת במהלך שנת 2021 עד לפירעון



החוב הנטען.

24. עוד מצינת הנתבעת, כי מדובר במערכת יחסים ארוכת שנים וכי דווקא ברגע בו הנתבעת התכוונה להשלים את חובה ולהעביר את מלוא התשלום, חלה תפנית בגישת התובעת ונראה כי כל מטרתה הייתה ניסיון לנצל את המצב שנוצר והמצוקה של הנתבעת בניסיון לפסול לשפר את דמי השימוש המוסכמים. הנתבעת מפרטת בכתב טענותיה את ההתכתבויות והפגישות שנערכו בין הצדדים תוך שהיא מדגישה כי כל רצונה של התובעת היה פינוי הנתבעת מהנכס והשכרתו לצדדים שלישיים, מבלי לתת את הדעת לתשלומים שבוצעו על ידי הנתבעת ולהפרות שדאגה לתקן.

25. הנתבעת טוענת כי לאורך 17 שנות הפעילות במושכר ערכה הנתבעת, בהסכמת התובעת, שינויים במבנה לשם התאמתו לצרכיה ולמטרותיה וכי שינויים אלו היו כרוכים בהשקעות ניכרות לאורך כל התקופה.

דיון והכרעה

26. ראשית יאמר, כי אני מקבלת את טענת התובעת בדבר אי תשלום דמי השכירות במועד הקבוע בהסכם בין הצדדים. אין מחלוקת בין הצדדים כי הנתבעת לא שילמה את דמי השימוש בהתאם להוראות ההסכם וכי רק בחלוף פרק זמן מסוים היא תיקנה את ההפרות, הן ביחס לתשלומים המתחייבים והן ביחס להריסת המבנה שנבנה בניגוד לדין.

27. על אף האמור לעיל, נתתי דעתי לכך שמדובר במערכת יחסים ארוכת טווח ולכך שלא הועלתה כל טענה בדבר אי תשלום דמי שכירות או אי עמידה בתנאי ההסכמים לאורך השנים הרבות שקדמו לתביעה זו.

28. ההסכם שנחתם בין הצדדים בשנת 2005 הוארך מספר פעמים בהסכמה ולאחר שהצדדים הגיעו להבנות. כך, ביום 16.10.2007 הסכימו הצדדים על הארכת התקופה עד ליום 28.2.2014, ולאחר מכן בשנת 2019 הוארך ההסכם פעם נוספת עד ליום 28.2.2029. במסגרת התוספת האחרונה שנחתמה עודכנו דמי השכירות ונקבע כי דמי השימוש השנתיים יעמדו על סך של 340,000 ₪ בתוספת מע"מ. עוד עולה מטיעוני התובעת, כי בראשית בשנת 2021 הגיעו הצדדים להסכמה נוספת, הפעם בעל פה, לפיה שטח המושכר יוקטן ובהתאם לכך דמי השימוש יעמדו על סך של 304,000 ₪ בתוספת מע"מ.

29. עיינינו הוראות, כי התוספת השלישית נחתמה בשנת 2019 אשר הייתה אך לפני 4 שנים ולא מדובר בהסכם אשר כבל את התובעת לעשרות שנים קדימה. החתימה על התוספת שלישית נעשתה לפני שנים ספורות, בהסכמה, לאחר משא ומתן, בחינת אפשרויות והגעה להבנות בין הצדדים.

30. בהמשך לכך, ולאור טענותיה הרבות של התובעת על הפרה יסודית של הסכם השכירות בין הצדדים, אבקש להפנות עתה לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970, בו נקבעה בסעיף 6 ההגדרה ל"הפרה יסודית":

לענין סימן זה "הפרה יסודית" - הפרה שניתן להניח לגביה שאדם סביר לא היה מתקשר באותו חוזה אילו ראה מראש את ההפרה ותוצאותיה, או הפרה שהוסכם עליה בחוזה שתיחשב ליסודית; תניה גורפת בחוזה העושה הפרות להפרות יסודיות ללא הבחנה ביניהן, אין לה תוקף אלא אם היתה סבירה בעת כריתת החוזה."

31. בהמשך לכך, נקבעה בסעיף 7 לאותו החוק גם ההוראה באשר לזכות הביטול. הוראה זו קובעת כך:



(א) הנפגע זכאי לבטל את החוזה אם הפרת החוזה היתה יסודית.

(ב) היתה הפרת החוזה לא יסודית, זכאי הנפגע לבטל את החוזה לאחר שנתן תחילה למפר ארכה לקיומו והחוזה לא קויים תוך זמן סביר לאחר מתן הארכה, זולת אם בנסיבות הענין היה ביטול החוזה בלתי צודק; לא תישמע טענה שביטול החוזה היה בלתי צודק אלא אם המפר התנגד לביטול תוך זמן סביר לאחר מתן הודעת הביטול.

32. סעיפים אלו מחזקים את מסקנתי באשר לדחיית תביעת הפינוי משני טעמים נוספים:

ראשית, מאחר שבהסכם המקורי שנחתם בין הצדדים בשנת 2005 והוארך לאחר מכן בשנת 2007, הסכימו הצדדים על תשלום חודשי ולא על תשלום עבור שנה שלמה מראש. עובדה זו מלמדת אותנו כי מלכתחילה הצדדים קיבלו על עצמם והסכימו למתכונת התשלום של חודש בחודשו וראו בכך דרך ראויה והגיונית. בוודאי שלא היה בכך כל טעם שלא להתקשר בהסכם. לפיכך, קיים ספק רב אם עצם ההפרה הנטענת באשר לאופן התשלום מראש לכל התקופה או בפריסה לתשלומים עיתיים היא כה דרמטית ועולה כדי הפרה יסודית.

שנית, וככל שלא מדובר בהפרה יסודית, הרי שיש לתת פרק זמן סביר לשם תיקון ההפרה. בענייננו, חלפו פחות משלושה חודשים מרגע משלוח המכתב הרשמי בגין החוב וההפרה ועד למצב בו הנתבעת כבר הייתה ביתרת זכות בכרטסת החשבונות. עוד יצויין, כי תוך יום אחד שולם סכום משמעותי מתוך החוב המלא ואף נמסרו המחאות עבור יתרת התשלום. משכך, גם בהקשר זה ניתן לומר שההפרה תוקנה תוך זמן סביר בהחלט, בשים לב לנסיבות ולמשך ההתקשרות.

33. בנוסף, ביום 10.05.2021 נשלח מייל מטעם הקיבוץ ממנו ניתן ללמוד כי הקיבוץ מאפשר משלוח של 8 המחאות בדרך שצוינה, כלומר הנתבעת בהחלט הייתה יכולה להסיק שהקיבוץ מאפשר פריסה, ולא רק תשלום מראש. דבר זה מקובל ומניח את הדעת כאשר מדובר במערכת יחסים ארוכה בין שני צדדים. עצם מתן אפשרות הפריסה ע"י הקיבוץ, אף אם לא בחר באפשרות זו מלכתחילה, מלמדת אף היא כי הקיבוץ לא ראה בכך - באותה נקודת זמן - כהפרה יסודית ומשמעותית. וודאי לא כזאת שהייתה מונעת ממנו את ההתקשרות כולה. לפיכך, אני מטילה ספק באשר לכך שהקיבוץ לא היה מתקשר בהסכם עם הנתבעת אילו ידע שכך ייקרה.

34. עוד אוסיף, כי הפניה הרשמית הראשונה של הקיבוץ לנתבעת ביחס להפרה ולביטול ההסכם, הייתה רק בחודש דצמבר 2021. לפני מועד זה, לא נטענה טענה כלשהי באשר להפרה יסודית של ההסכם על בסיס הסדר התשלומים. ובהמשך לכך, מיד עם קבלת המכתב באשר להפרה, פעלה הנתבעת בניסיון לשלם את החוב, כפי שעולה מסיכומיה וכפי שהשתכנעתי ממכלול התמונה שהוצגה לפניי.

35. לא זו בלבד, אלא שהצעת התובעת לנתבעת מיום 15.2.2022 לפיה היא רשאית להגיש הצעה להמשך ההתקשרות, מלמדת כי התובעת לא חשבה באותה העת שמדובר בהפרות כה מהותיות וקיצוניות, שכן היא הייתה מוכנה אפילו להמשיך את ההתקשרות עם הנתבעת. נתון זה מהותי ביותר, שכן בעל נכס אשר סבור שהשוכר פועל באופן מבזה ומפר התחייבויותיו פעם אחר פעם, לא היה מוכן להמשיך את ההתקשרות או לאפשר לשוכר המשך השימוש במושכר ככל שאכן התנהלותו של השוכר כה חמורה. מבלי לקבוע מסמרות בדבר, נראה כי אילו הייתה הנתבעת מסכימה לשלם דמי שימוש גבוהים באופן משמעותי מאלו המשתלמים עד כה, הייתה התובעת מוכנה להמשיך את ההתקשרות עמה. לפיכך, נראה כי מדובר בניסיון להשיא את הרווח המתקבל מדמי השימוש וכי תשלום גבוה יותר בהתקשרות העתידית היה מספק את התובעת.



36. בנקודה זו אדגיש, כי אני מקבלת גם את עמדתה של התובעת לפיה אין לראות בה כמי שוויתרה על טענותיה ביחס להפרות ולביטול ההסכם לאור הניסיונות להגיע לפשרה באותו מועד ואף אין לראות בה כמי שמתנהגת בחוסר תום לב בעמידתה על זכות הביטול.

37. בהערת אגב אציין כפי שציינתי במועד הדיון, כי אני סבורה שיש ממש בטענת התובעת באשר לגובה דמי השימוש הנמוכים המתקבלים בגין השימוש במושכר, כפי שגם העלתה חוות דעת המומחית שהוצגה, ונראה כי ראוי היה שהצדדים יגיעו להבנות שישקפו את דמי השימוש הריאליים. אף על פי כן, השאיפה המוצדקת לקבל דמי שימוש גבוהים יותר מאלו שקבועים בחוזה בין הצדדים, אשר ככל הנראה לא משיג לתובעת את התמורה הריאלית האפשרית בגינו, אינה יכולה לבדה להוות מקור או מניע הוגן לפינוי הנתבעת. הנתבעת אינה אחראית למחדליה של התובעת בחתימה על הסכם שאינו מיטיב עמה.

38. ממכלול הראיות שנפרשו בפניי עולה כי הנתבעת לא התחמקה מתשלום דמי השימוש ולא סירבה להכיר בהם, וכי אף אין מחלוקת בדבר מועדי התשלום והסכומים. ניתן לראות כי הנתבעת פעלה לאורך כל התקופה לשם תשלום דמי השימוש כפי יכולתה, ופנתה לתובעת לשם הגעה להבנות וניסיון לצלוח את המשבר.

39. יוער, כי חודשיים טרם הגשת תביעה זו, ניתן לראות שהנתבעת נמצאת ביתרת זכות בכרססת הנהלת החשבונות, ובכל זאת בחרה התובעת להגיש תביעתה.

40. אני מקבלת את טענת התובעת לפיה הייתה הפרה של תנאי ההסכם באשר לתשלום דמי השימוש מראש, כך שבתחילת השנה לא התקבלו אצל התובעת התשלומים עבור השנה כולה. אולם יחד עם זאת, ניתן לראות כי בכל פרק זמן נתון, דהיינו בכל אחד מחודשי השנה, הנתבעת דאגה לשלם את החלק היחסי כמיטב יכולתה. כלומר עבור חודש ינואר - שולם בחודש ינואר. אכן, התשלום לא הבטיח את החודשים הבאים ולא ניתן בתחילת התקופה עבור כל משכה וזאת בניגוד להסכמות וזו הטענה המרכזית והעיקרית של התובעת, אולם בנסיבות העניין, ובשים לב לאתגרים שניצבו בפני הנתבעת, אני סבורה כי היא פעלה בדרך הנכונה והאפשרית לשם מניעת נזקים והקטנת חובה כלפי התובעת. נחה דעתי כי אין המדובר בנתבעת אשר מתחמקת מתשלום דמי השימוש או מסרבת להגיב או לשתף פעולה, אלא מדובר במצוקה ממשית אליה הגיעה הנתבעת, בשנה אחת מסוימת מתוך 18 שנים, כאשר היא פועלת ומנסה לעמוד ככל הניתן בהתחייבויותיה.

41. סעד הפינוי הוא סעד קיצוני מאד, שבצדו השלכות כבדות משקל. כאשר עסקינן בתביעת פינוי, בניגוד לתביעה כספית, הרי שיש משמעות מרחיקת לכת לקבל תביעת הפינוי על הצד הנפגע מהפינוי. בטרם בית המשפט מכריע בשאלת הפינוי, הוא נותן את דעתו לחומרת ההפרה ולהימשכותה, לאופיה ולארכה של מערכת היחסים בין הצדדים, לתום הלב של הצדדים שניהם, לנסיבות שהובילו להגשת התביעה, וכן לראיות נוספות אשר הוצגו בפניו. על הבית המשפט לשקול היטב את טיעוני הצדדים ולאזן בין האינטרסים השונים של הצדדים.

42. בהמשך לאמור, ולאחר שעיינתי במלוא המסמכים אשר הובאו בפניי, שמעתי את עמדות הצדדים, נתתי את דעתי לטענות הצדדים שניהם ושקלתי לעומק את הסעד המבוקש לאור הטענות על ההפרה, נחה דעתי כי דין התביעה להידחות.

43. ארחיב ואנמק. בפני הוגשה תביעת הפינוי בלבד. אין המדובר בתביעה כספית עבור רכיב מסוים בהסכם, עבור פיצוי מוסכם או עבור נזק כלשהו שנוצר לתובעת בעקבות הסכם השכירות והטענות להפרתו. כל



שמונח לפני הוא דרישת התובעת לפינוי הנתבעת מהנכס. עובדה זו יש בה כדי להטות את הכף לטובת הנתבעת, באופן בו אין לראות בהפרה שתוקנה כהפרה אשר מחייבת כעת את פינוי מהמושכר, אולם יתכן שיש בכך כדי לחייב את הנתבעת בתשלום פיצויים בגין הנזקים הנטענים, טענה שאיני נדרשת אליה במסגרת תביעה זו. כל הכרעתי נסובה על כך שמדובר בדרישה לפינוי, דרישה שכאמור נדחית.

44. ויודגש, איני קובעת מסמרות באשר לנזקים כלכליים ואחרים שנגרמו לתובעת בגין ההפרה שתוקנה, ואיני מכריעה דבר באשר לזכותה של התובעת לקבלת פיצוי בגין תשלום דמי השכירות באיחור. יתכן כי יש ממש בטענת התובעת באשר לנזקים כבדים שנגרמו לה בעטיו של האיחור בתשלומים. אולם נזק זה אינו מוביל באופן ישיר לפינוי הנתבעת מהנכס, בשים לב לכך שהתשלומים שולמו זה מכבר והבניה שאינה כדין תוקנה אף היא.

45. אכן, אין להשלים עם מצב בו צד מפר את חובותיו בהתאם להסכם השכירות עליו חתם ואין לתת יד לאי עמידה בהתחייבויות אשר צד נוטל על עצמו. לצד זאת, ובנסיבות העניין שלפניי, נראה כי התובעת הייתה נחושה עד מאד בהגשת תביעה זו, וכי שיקולים נוספים, וביניהם שיקולים של כדאיות העסקה אשר היא עצמה חתמה עליה, הם שהביאו אותה לדרוש את סעד הפינוי.

46. סיכומי של דבר, בבואי לאזן בין האינטרסים השונים של הצדדים מצאתי לנכון לדחות את התביעה. הכרעה זו נעוצה כאמור, בין היתר, בכך שהתובעת חתמה על תוספת להסכם השכירות רק בשנת 2019 כאשר היא מודעת לעלויות המחירים ובוחרת באופן עצמאי וחופשי לחתום עם הנתבעת על תנאים אלה. עוד נשענת הכרעתי זו על מערכת היחסים ארוכת השנים שנוצרה בין הצדדים (אשר למעט בשנת 2021 לא הועלו לאורך כל התקופה טענות כלשהן באשר לחובותיה של הנתבעת), וכן על כך שהנתבעת שיתפה פעולה וניסתה להקטין ככל הניתן את הנזקים, פעלה והשלימה את הטיפול בבניה שאינה כדין, וכן שילמה את דמי השכירות עבור המועדים הרלוונטיים תוך פרק זמן של פחות משלושה חודשים מהמועד שבו נשלחה אליה הודעת הביטול. עוד אציין, כי נתתי דעתי גם לעובדה שמדובר במפעל אשר מעסיק עשרות עובדים, כמו גם להיקף המושכר ממנו נדרש הפינוי, למיקומו הגיאוגרפי ולהשלכות הפינוי.

47. ויודגש, אין בפסק דין זה כדי למנוע מהתובעת לפנות לערכאות הרלוונטיות לשם קבלת פיצוי בגין הנזקים הנטענים שנגרמו לה עקב האיחור בתשלומים, וכי הישארותה של הנתבעת בנכס כפופה כמובן לעמידה במכלול הוראות ותנאי ההסכם שנחתם בין הצדדים. ככל שהנתבעת לא תעמוד בהוראות ההסכם וככל שחלילה תהיינה הפרות נוספות בעתיד, הפרות אשר אינן חלק מטענות הצדדים בתביעה זו, תהיה הדרך פתוחה בפני התובעת להגשת תביעה חדשה, בהתאם לשיקול דעתה.

48. לקראת סיום אעיר, כי מוצע לצדדים לשוב לשולחן המשא ומתן ולדון פעם נוספת בהצעת בית המשפט כפי שבאה לידי ביטוי בדיון האחרון, וכפי שעולה מסיכומי הצדדים באשר להתדיינות סביב הצעת בית המשפט. הגעה להבנות בדרך זו יש בה כדי לספק לצדדים שניהם אורך רוח להמשך פעילות הנתבעת, להימנע מתביעות חוזרות ונשנות בגין הפרות עתידיות או נוכחיות, וכן להעיד על הבנת הצדדים והכרה במצב שנוצר ועל ניסיונותיהם הכנים לפעול בנועם ובדרכי שלום, לשביעות רצון הצדדים שניהם. בדרך זו יש גם כדי לתת משקל נכון להגינות המתחייבת זה כלפי זה.

סוף דבר

49. התביעה נדחית.



50. יובהר כי תביעה זו עניינה בפינוי המושכר בלבד, כאשר את טענותיהם הכספיות של הצדדים, לרבות נזקים, קיזוזים והתחשבנויות אחרות, רשאים הצדדים להביא בהליך נפרד בפני הגורם הרלוונטי.

51. מאחר שאכן הייתה הפרה של הסכם השכירות וכי לתובעת הייתה ציפיה לגיטימית עת הגישה תביעתה זו, לא מצאתי לנכון לחייבה בהוצאות, כך שכל צד יישא בהוצאותיו.

ניתן היום, ד' ניסן תשפ"ג, 26 מרץ 2023, בהעדר הצדדים.