



ת"פ 40749/02/22 - אמות השקעות בעמ נגד מדינת ישראל, המשרד לשיתוף פעולה אזורי, המשרד לפיתוח הפריפריה, הנגב והגליל, משטרת ישראל-יחידת תביעות

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 40749-02-22 אמות השקעות בעמ נ' מדינת ישראל ואח'

לפני כבוד השופט טל פישמן לוי

התובעת: אמות השקעות בעמ

נגד

הנתבעות:

1. מדינת ישראל

2. המשרד לשיתוף פעולה אזורי

3. המשרד לפיתוח הפריפריה, הנגב והגליל

4. משטרת ישראל-יחידת תביעות

פסק דין

פתח דבר

1. לפני תביעה לפינוי מושכר שהגישה התובעת כנגד הנתבעות, ובמרכזה דרישת פינוי משלושה בניינים שונים אותם מנהלת התובעת - "בית אמות משפט" ברח' שדרות שאול המלך 8 ת"א, "בית אמות הקריה" ברח' ליאונרדו דה וינצ'י 21 ת"א, ו-"דובנוב 10" המצוי ברח' דובנוב 10 בת"א (להלן: "המושכרים" או "הנכס").
2. התובעת היא חברה בע"מ העוסקת בניהול, השכרה ואחזקה של נכסי נדל"ן רבים, לרבות המושכרים מושא תביעה זו.
3. הנתבעות 1-4 הן המדינה, משרדיה ושלוחותיה, אשר שכרו מהתובעת שטחים בבניינים המושכרים.
4. לקראת מועד סיומו של הסכם השכירות האחרון החלו להתעורר מחלוקות בין הצדדים באשר לחידוש תקופת השכירות לפרק זמן נוסף וכן ביחס למועדי הפינוי של המושכרים. מחלוקות אלה הולידו את תביעת הפינוי שלפניי.
5. בין הצדדים קיימת מערכת יחסים ארוכת שנים שהחלה כבר לפני כעשרים שנים ובמהלכה שכרה הנתבעת 1 שטחים רבים אשר שימשו את הנתבעות 2-4 כמשרדי ממשלה. אין מחלוקת כי דמי השכירות משולמים במלואם ובמועד. עוד יוער, כי חלק מהמושכרים פונו זה מכבר בטרם הוגשה התביעה.
6. אוסיף, כי הנתבעות טענו בראשית ההליך שהמחלוקת בין הצדדים צריכה להתברר בסדר דין רגיל ולא במסגרת סדר דין מהיר. טענה זו נדחתה על ידי בית המשפט וסיווג ההליך נותר על כנו כתביעה לפינוי מושכר.



תמצית טענות הצדדים

טענות התובעת

7. בכתב תביעתה שוטחת התובעת טענות להפרה של הסכם השכירות שנכרת בין הצדדים, ועיקרן באי פינוי המושכרים חלף סיומה של תקופה השכירות ועל אף פניות חוזרות ונשנות מטעם התובעת. כפועל יוצא מכך, נגרמים לתובעת נזקים רבים אשר מקורם בחוסר היכולת להתחייב על מועד פינוי מול שוכרים פוטנציאליים וצדדים שלישיים המתעניינים בהשכרת השטחים.
8. לטענת התובעת, תקופת השכירות צריכה הייתה להסתיים ביום 31.12.2021. ביום 14.7.2021 פנתה התובעת לנתבעת 1 וציינה בפניה כי ככל שלא יגיעו להסכמות בכתב עד ליום 31.8.2021 באשר להארכת הסכמי השכירות, תפעל התובעת לפינוי המושכרים ולהשכרת הנכס לצדדים שלישיים כבר ביום 1.1.2022. עם זאת, רק ביום 23.8.2021 פנתה הנתבעת 1 לתובעת בבקשה להאריך את תקופת השכירות. משלא הגיעו הצדדים להסכמות תוך המועד שנקבע, עמדה התובעת על כך שהנתבעות יפנו את המושכרים לא יאוחר מיום 31.12.2021. על אף דרישותיה ופניותיה הרבות של התובעת, המושכרים לא פונו במועד המתחייב. אין מחלוקת כי גם לאחר כארבעה חודשים מתום ההסכם, המושכרים במלואם טרם הוחזרו לתובעת.
9. התובעת עומדת על כך שמדובר בהתנהלות כוחנית וחסרת תום לב באופן בו הנתבעת 1 עושה דין לעצמה ופועלת באופן שרירותי המנוגד להסכמי השכירות.
10. לטענת התובעת הנתבעת 1 אף סירבה לשתף פעולה עם התובעת באופן שמנע מהתובעת לתאם ביקורים בשטחי המושכר לשם עריכת עסקאות עם שוכרים פוטנציאליים. הימנעות זו מהווה הפרה של הסכמי השכירות וגורמת לתובעת נזקים אדירים.
11. עוד מעלה התובעת, כי הנתבעות הפרו את הוראות החוזים בעניין פינוי המושכר, באופן המקים לה עילת תביעה חוזית. כך למשל הפרו הנתבעות את סעיף 16 לחוזים הבאים: חוזה מספר 1083-3 מיום 21.9.2009, חוזה מספר 1084-3 מיום 21.9.2009, חוזה מספר 1103-3 משנת 2011 וכן חוזה מספר 13-535-3 משנת 1998. בנוסף הפרו הנתבעות את סעיף 17 לחוזה מספר 426-3 מיום 29.7.1996 וחוזה מספר 1026-3 מיום 21.2.2005.
12. סעיפי החוזה לעיל קבעו מפורשות כי השוכר מתחייב לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות או בתום תקופת השכירות המוארכת, וכי עליו להחזירו למשכיר כשהוא ריק מכל אדם וחפץ ובמצב תקין. עוד צוין בסעיפים אלו, כי השוכר יהיה רשאי להחזיק במושכר תקופה סבירה נוספת שלא תעלה על 90 יום, וכל זאת אם מסיבות טכניות לא יוכל לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות.
13. בהתאם לסעיפי החוזה עליהם הסכימו הצדדים, הזכות של השוכר להחזיק במושכר תקופה נוספת בת 90 יום, מותנית בכך שבידי השוכר סיבות טכניות שבגינן אינו יכול לפנות את המושכר. על אף הוראה זו, לא ניתנה כל תשובה ולא קיים כל נימוק או פירוט לכך שהישארות הנתבעות במושכר מקורה בסיבות טכניות. היעדר תשובה לגבי הסיבות לאי פינוי המושכר יש בה כדי ללמד שלא קיימות למעשה סיבות טכניות. לפיכך, התובעת סבורה שהסיבה בגינה הנתבעות אינן מפנות את המושכרים היא סיבה מהותית - היעדר מושכרים חלופיים. כפועל יוצא מכך הרי שלנתבעות אין כל זכות חוזית להמשיך להחזיק במושכר ועליהן לסלק ידן מהמושכרים ולהשיבם לתובעת.



14. מוסיפה התובעת ומציינת כי קיים חשש ממשי שהמושכרים לא יפזרו גם בתום תקופה הארכה הנוספת בת 90 הימים, וכך נזקיה של התובעת ילכו ויגדלו.

טענות הנתבעות 1-4

15. ראשית טוענות הנתבעות, כי יש לסלק את התביעה על הסף. המסגרת הדיונית בה הוגשה התביעה אינה מתאימה לביור המחלוקת בין הצדדים, מאחר שההכרעה בעניינינו נעוצה בפרשנות מערכת הסכמית ועל כן עליה להתברר בסדר דין רגיל ולא בסדר דין מהיר. כמו כן, הנתבעות אף אינן מתנגדות לסעד הפינני המבוקש, אלא חולקות על מועד הפינני.

16. הנתבעות שוללות את טענות התובעת וטוענות שהמצב אליו הגיעו הצדדים נגרם בעקבות התנהלות חסרת תום לב ומטעה של התובעת, אשר לא מסרה למדינה זמן סביר מראש, כי בכוונתה לסיים את הסכמי השכירות ולא לאפשר הארכה. התנהלות זו היא שגרמה לעיכובים בפינוי המושכרים. לו היו נציגי התובעת מודיעים על כוונתם לסיים את ההתקשרות, הנתבעות היו יכולות לכלכל צעדיהן בהתאם ולמצוא נכסים מתאימים מבעוד מועד.

17. עוד מוסיפות הנתבעות, כי במכתבה של התובעת מיום 14.7.2021 הוזמנה המדינה לנהל מו"מ להארכת הסכמי השכירות ונדרשה להשיב להצעה עד ליום 31.8.2021. נציגת המדינה השיבה כבר ביום 23.8.2021 על רצון הנתבעות להמשיך ולשכור את הנכסים, כלומר בתוך התקופה שנקצבה ע"י התובעת. הנתבעות מציינות כי התקיימו שיחות טלפוניות בטרם נשלח המכתב, וכי בעבר נוהל בין הצדדים משא ומתן באותה המתכונת, כך שלא היה עליהן לסבור שהמקרה הנוכחי יהיה שונה. בהמשך לכך, רק ביום 18.10.2021 הודיעו נציגי הנתבעת כי אין בכוונתם להיעתר לבקשת הארכת השכירות וכי הן דורשות את פינוי הנכסים.

18. משכיר סביר, על אחת כמה וכמה התובעת, אשר זהו תחום עיסוקה, יודעת היטב שהמדינה זקוקה לפרק זמן ארוך מהרגיל כדי להיערך לפינוי הנכסים ולמצוא דיור חלופי למשרדי הממשלה השונים.

19. הנתבעות מחדדות ומדגישות כי 2 מתוך הנכסים שהושכרו פזרו זה מכבר.

דיון והכרעה

20. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות שהוגשו על ידי הצדדים, בחנתי את העדויות שנשמעו במהלך הדיון שהתנהל בפניי ושקלתי את נסיבות העניין, הגעתי לכלל מסקנה לפיה יש לקבל את התביעה ולהורות על פינוי המושכר. עם זאת, הפינוי ידחה עד ליום 2.8.2022, וזאת מן הטעמים שיפורטו מטה.

21. ראשית יאמר, כי אני מקבלת את טענת התובעת בדבר אי פינויים של המושכרים במועד סיום ההתקשרות. אף אם תתקבל עמדת הנתבעות לפיה הן זכאיות להמשיך ולשהות בנכס לפרק זמן נוסף של 90 ימים כקבוע בחוזה השכירות, הרי שגם תקופה זו הסתיימה זה מכבר ביום 31.3.2022.

22. על אף האמור לעיל, נתתי דעתי לכך שמדובר במערכת יחסים ארוכת טווח במהלכה הושכרו מספר בניינים ונעשה שימוש בשטחים נרחבים ורבים. עוד יודגש, כי לא הועלתה כל טענה בדבר אי תשלום דמי שכירות או אי עמידה בתנאי ההסכמים לאורך השנים שקדמו לתביעה זו.

23. ממכלול הראיות שנפרשו בפניי עולה כי יש מקום לתהות בדבר הדרך בה בחרה התובעת לסיים את חוזה



השכירות בחלוף תקופה כה ממושכת של התקשרות. אני מקבלת את טענת התובעת לפיה חודשיים וחצי הם פרק זמן סביר לפינוי המושכרים בהיקף האמור ובשים לב למאפייניו ולייחודה של הנתבעת.

24. מצופה היה משני הצדדים, לנהל מו"מ בתום לב ובנפש חפצה, עת הגיעו להבנה בתאריך 18.10.21 כי אין נכונות הדדית להמשך ההתקשרות, על מועד הפינוי. מדובר בשני שחקנים חוזרים, אשר מתקשרים במספר מתחמים ובמספר חוזים, והציפייה הינה כי יהיה שיח ענייני. אין ספק כי ניתן היה לייתר את הגשת התביעה ואת ניהול ההליך במציאת מועד פינוי מוסכם.

25. באשר לשאלת סיווג של הסיבות להישארות בנכס כסיבות טכניות או סיבות מהותיות - לטענת התובעת מדובר בסיבה מהותית ביותר שאינה מקימה לנתבעות זכות להישאר בנכס בהתאם לקבוע בחוזה. עוד מצינת הנתבעת בהקשר זה, כי היעדר פירוט כלשהו מעיד על כך שלא מדובר בסיבה טכנית. מנגד, טוענת הנתבעות כי סיבת הישארותן במושכרים היא סיבה טכנית - לוגיסטית הנובעת מצורך בזמן היערכות נוסף לשם התאגדות ומעבר למקום חלופי.

26. מהתמונה שנפרשה בפני עולה כי אכן לא נומקה כראוי הסיבה הטכנית להישארות במושכר, אולם אין ספק שהנתבעות נערכות לביצוע המעבר ואך בשל מאפייניהן נדרש להן פרק זמן נוסף לפינוי. אני מקבלת את עמדת הנתבעות שמדובר בסיבה טכנית ולא בסיבה מהותית, שכן הן מסכימות לפינוי ואף פועלות לקדמו. ראייה נוספת לכך היא שהן פינו עד כה חלק מהמושכרים ולא קיימת התנגדות מהותית לסעד עצמו.

27. זאת ועוד, אני סבורה שיש מקום לקבל את טיעוני הנתבעות בדבר המורכבות הכרוכה בפינוי המושכרים ובאיתור נכס חלופי, בהתבסס על מאפייניה כגוף ממשלתי גדול. אין מחלוקת על כך שהנתבעת 1 אינה דומה לכל אדם פרטי השוכר נכס וכי ההתקשרות בין הצדדים היא התקשרות ייחודית שבצדה יתרונות רבים לצד חסרונות מסוימים. התובעת ידעה והכירה את זהותה ומהותה של הנתבעת 1 למן היום הראשון להתקשרות.

28. יובהר מייד, כי אין להשלים עם מצב בו צד מפר את חובותיו בהתאם להסכם השכירות עליו חתם, גם אם מדובר במדינת ישראל עצמה. ואולם בנסיבות העניין נראה כי לתובעת חלק בלתי מבוטל במצב שנוצר וזאת מאחר שלא הודיעה תוך פרק זמן סביר ובצורה מפורשת וחד משמעית, על רצונה בסיום ההתקשרות. מסיבה זו, בין היתר, ראיתי לנכון לדחות את מועד הפינוי.

29. בשולי הדברים אוסיף, כי לא מצאתי לקבל את טענת התובעת באשר לנזקים כבדים שנגרמו לה בעטיו של האיחור בפינוי המושכרים. לא הוצגו בפני, ובוודאי שלא הוכחו, קיומם של שוכרים פוטנציאליים או אובדן עסקאות בשל העיכוב (פרוטוקול הדיון עמ' 7 שורות 13-20). אין כל מחלוקת באשר לעמידת הנתבעות בתשלומים המתחייבים, וברור לכל כי כך גם יהיה עד למועד הפינוי הסופי בהתאם לפסק הדין.

30. סיכומי של דבר, בבואי לאזן בין האינטרסים השונים של הצדדים, לאור מערכת היחסים ארוכת הטווח משך שנים רבות ובשים לב למאפייניה הייחודיים של הנתבעת 1, כמו גם להיקף המושכרים מהם נדרש הפינוי, ומאחר שדמי השכירות משולמים במלואם ולא הוכח בפני קיומו של נזק לתובעת, אני מורה על פינויים של המושכרים עד ליום 2.8.2022.



31. התביעה מתקבלת.

32. ניתן בזאת צו לפיו על הנתבעות לפנות את המושכרים מושא התובענה - שטחים שונים המצויים ב"מתחם אמות משפט" בת"א - "בית אמות משפט" ברח' שאול המלך 8 ת"א, "בית אמות הקריה" ברח' לאונרדו דה וינצ'י 21 ת"א, ובניין "דובנוב 10" ברח' דובנוב 10 ת"א (להלן: "**המושכרים**") - ולהשיבם לתובעת כשהם ריקים מכל אדם וחפץ השייך להם או למי מטעמם, וזאת לא יאוחר מיום 2.8.2022 בשעה 12:00.

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

34. באשר להוצאות המשפט, לאחר שבחנתי את התנהלות הצדדים לרבות במסגרת ההליך, ואת עמידתה של התובעת על ניהול ההליך על אף שידעה כי בכוונת הנתבעות לפנות את המושכרים וידעה כי הנתבעות ממתינות למושכר חלופי והצהירו במועד הדיון על מועד פינוי של שלושה חודשים (עמ' 3 שורות 14-22), איני מוצאת לנכון לפסוק הוצאות לטובת מי מהצדדים.

35. כל צד יישא בהוצאותיו.

ניתן היום, י' סיוון תשפ"ב, 09 יוני 2022, בהעדר הצדדים.