



## ת"פ 37301/05/22 - רכבת ישראל בע"מ נגד עיצוב במה בע"מ

בית משפט השלום בפתח תקווה

תפ"מ 37301-05-22 רכבת ישראל בע"מ נ' עיצוב במה בע"מ

|       |                             |
|-------|-----------------------------|
| לפני  | כבוד השופטת עדנה יוסף-קוזין |
| תובעת | רכבת ישראל בע"מ             |
| נגד   |                             |
| נתבעת | עיצוב במה בע"מ              |

ב"כ התובעת - עו"ד יהודה טוניק

ב"כ הנתבעת - עו"ד אילן בומבר

### פסק דין

1. עניינה של התביעה, פינוי מושכר.

### א. מבוא וטענות הצדדים

2. התובעת, רכבת ישראל, פרסמה מכרז להשכרת מקרקעין בבעלותה ברמלה ("המושכר"). הנתבעת זכתה במכרז וביום 25.6.2012 חתמו הצדדים על הסכם שכירות, לפיו הנתבעת תשכור את המושכר מיום 1.8.2012 ועד ליום 31.7.2021 ("הסכם השכירות", נספח ג' לכתב התביעה).

3. הנתבעת לא פינתה את המושכר במועד שנקבע לפינוי בהסכם השכירות, והתובעת הגישה נגדה תביעה לפינוי המושכר בתפ"מ 24322-08-21 ("ההליך הקודם"). בהליך הקודם נעשה בין הצדדים הסכם פשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין ביום 1.12.2021. בהסכם הפשרה הוסכם בין הצדדים כי הנתבעת רשאית להמשיך להחזיק במושכר עד ליום 30.4.2022 ("הסכם הפשרה", נספח ב' לכתב התביעה).

4. לטענת התובעת, הנתבעת פנתה לתובעת בבקשה להארכת תקופת השכירות ונענתה בשלילה (נספח ד' לכתב התביעה). למרות זאת, הנתבעת לא פינתה את המושכר כפי התחייבותה בהסכם הפשרה. לטענת התובעת, אי פינוי המושכר גורם לה לנזקים רבים ולעיכוב ביצוע עבודות תשתית.



5. לטענת הנתבעת, בהסכם הפשרה נקבע כי היא רשאית להחזיק במושכר עד ליום 30.4.2022, אך לא נקבע מה יהיה לאחר מכן. לטענתה, הצדדים קיוו שעד ליום 30.4.2022 יוכלו לסיים את המחלוקות בדרכי שלום. לטענתה, ביקשה מהתובעת לשכור את המושכר למספר חודשים נוספים, אך התובעת סירבה לכך בשרירות לב, ללא הנמקה ובחריגה מחובת ההגינות המצופה ממנה כגוף דו מהותי. לטענתה, היא רשאית להחזיק במושכר מכוח הכלל "זה נהנה וזה לא חסר", משום שהתובעת לא זקוקה למושכר והיא יכולה להשכירו בתמורה ראויה מספר חודשים נוספים. כמו כן, לטענתה, היה מצופה מהתובעת לנהוג בתום לב ולא באופן דווקני כשמדובר בחוזה ארוך שנים. עוד לטענת הנתבעת, היא הייתה זכאית להמשיך לשכור את המושכר עד שתפוצה על הנזקים שהסבה לה התובעת, אשר לא גילתה לה שהמבנים במושכר הם ללא היתרי בניה.

## ב. דין

6. בסעיף 1 להסכם הפשרה נקבע: **"מוסכם בזאת, כי בכפוף לתשלום דמי השימוש, כמפורט להלן, הנתבעת תמשיך להחזיק ולעשות שימוש במושכר נשוא ההליך עד ליום 30.4.2022 (להלן: "תקופת השימוש")."**

7. התניה כאמור הנוגעת למועד סיום החזקת הנתבעת במושכר בהסכם הפשרה ברורה. נקבע מפורשות כי הנתבעת רשאית להחזיק במושכר עד ליום 30.4.2022. אין בהסכם כל איזכור לתנאי, לפיו הנתבעת רשאית להחזיק במושכר עד לסיום יתר המחלוקות בין הצדדים. ביחס למחלוקות בין הצדדים, כל שנקבע בהסכם הוא: **"לכל צד נשמרות טענותיו"** (סעיף 4).

8. בדואר אלקטרוני מיום 30.1.2022 כתב ב"כ התובעת לב"כ הנתבעת כי **"לרכבת לא תהיה אפשרות להאריך את השכרת השטח שכן הוא נדרש במידי לצרכים רכבתיים ותחבורתיים"**. (נספח ד' לכתב התביעה).

9. לאחר שהסתיימה תקופת השכירות על פי הסכם הפשרה, במכתב מיום 3.5.2022 כתב ב"כ התובעת לב"כ הנתבעת כי התובעת הבהירה לנתבעת במפורש **"בכתב, ובעל פה, כי לא ניתן להאריך את תקופת השימוש במושכר..."**, וכי אי פינוי המושכר מסב לתובעת נזקים ועלול לעכב עבודותיה (נספח ה' לכתב התביעה, סעיפים 4 ו-7).

10. ביום 10.5.2022 כתב ב"כ הנתבעת לב"כ התובעת בתגובה: **"מרשתי זקוקה לפרק זמן נוסף, של חודשים ספורים, לצורך התארגנות והעברת הציוד שלה למקום חלופי אחר. על כן, היא מבקשת להמשיך לשלם דמי שימוש עד למועד הפינוי המוסכם שייקבע כאמור"**. כמו כן, ציין שעל אף פגישה שהתקיימה בין הצדדים, בה לא הושגו הסכמות בין הצדדים, **"גם אם לא ניתן להגיע להסכמה כוללת, ניתן להגיע להסכמה בדבר מועד פינוי שייקבע עוד חודשים ספורים ותשלום"**



דמי השימוש עבור תקופה זו." בנוסף, ציין: "... למרשתי ידוע שמרשתך איננה זקוקה לשטח המושכר בשלב זה, ולכן אין מניעה להגיע לסיכום." (נספח ו' לכתב התביעה, סעיפים 1-3).

11. ביום 11.5.2022 השיב ב"כ התובעת לב"כ הנתבעת וחזר על כך שהתובעת הודיעה לנתבעת "בכתב ובעל פה, כי אין אפשרות להוסיף ולהאריך את השכרת המקרקעין נשוא החוזה בין הצדדים, מעבר למועד אשר נקבע בהסכם הפשרה...", וציין כי הניסיון להציג מצג בדבר מו"מ בין הצדדים "חוטא לאמת ואינו נכון", וכי הנתבעת מפרה את הסכם הפשרה בשל צורך מסחרי שלה ותוך עשיית דין עצמי. (נספח ז' לכתב התביעה, סעיפים 2-4).

12. התובעת הבהירה, אפוא, לנתבעת באופן ברור מפורש כי היא לא מסכימה להארכת תקופת השכירות, וכי המשך החזקת המושכר על ידי הנתבעת גורם לה נזקים. הנתבעת ביקשה מהתובעת לאפשר לה להמשיך ולשכור את המושכר ל"מספר חודשים", ועל אף שהיא גורסת כי התובעת לא זקוקה למושכר, התובעת הבהירה באופן ברור ומפורש שאין זה נכון.

13. התובעת זכאית לעשות בקניינה כרצונה. הנתבעת לא פינתה את המושכר, פגעה בזכות הקניין של התובעת ושללה זכותה לנהוג במושכר מנהג בעלים. ראו דברי ב"כ התובעת בפרוט' עמ' 2 ש' 21-25, ודברי עד התובעת, מר אביעד שפיר, בחקירתו הנגדית פרוט' עמ' 5, המחזקים מסקנה זו. זאת ועוד, בכתב ההגנה הנתבעת טענה כי היא ביקשה מהתובעת "מספר חודשי חסד" - אימרה המעידה על כך שהנתבעת עצמה מודעת שלא קנויה לה זכות במושכר. גם דינה של הטענה, לפיה הנתבעת זכאית להחזיק במושכר משום ש"זה נהנה וזה לא חסר", דינה להידחות. עיקרון זה אינו תופס מקום בו מדובר בזכויות קנייניות. אדם שאין לו זכות במקרקעין אינו יכול לכופף על בעל הזכויות במקרקעין לאפשר לו את החזקה בהם בניגוד לרצונו. מעבר לאמור, התובעת הבהירה הבהר היטב כי המקרקעין נחוצים לה למטרותיה, כך שאין מדובר במצב שבו "זה לא חסר".

14. יש לציין כי גרסת הנתבעת לגבי המועד שבו היא מתכוונת לפנות את המושכר לא עקבית ויש בה קשיים. הנתבעת לא ציינה במכתב בא כוחה את המועד שבו בכוונתה לפנות את המושכר. נכון למועד פסק הדין, כמעט 3 חודשים לאחר חלוף מועד הפינוי המוסכם, הנתבעת ממשיכה להחזיק במושכר. כמו כן, בשונה מגרסתה במכתב בא כוחה מיום 10.5.2022, לפיה היא זקוקה לפרק זמן של חודשים ספורים לצורך התארגנות והעברת הצידוד שלה למקום חלופי, בסיכומי ב"כ הנתבעת נטען כי ככל הנראה הנתבעת זקוקה להארכת השכירות עד לחודש מרץ 2023 (פרוט' עמ' 9 ש' 31-33), כלומר לא מדובר במספר חודשים אלא בשנה.

15. אשר לטענות כי התובעת נהגה בחוסר תום לב לאור היותו של הסכם השכירות הסכם ארוך טווח או לאור היותה גוף דו-מהותי ממנו נדרשת חובת הגינות מוגברת, איני מוצאת שיש להן בסיס. התובעת הסכימה במסגרת הסכם הפשרה להמשיך השכירות עד ליום 30.4.2022 (תוספת של 9 חודשים ממועד סיום הסכם השכירות), ו- 3 חודשים טרם הגיע מועד זה (ב- 30.1.2022), הבהירה לנתבעת שאין



היתכנות להמשך השכירות. אף הנתבעת עצמה מודה שהיו מול התובעת דין ודברים לגבי המשך השכירות, כך שאין מדובר בחוסר תום לב או שרירות לב של התובעת. התובעת הבהירה כי המשך החזקת המושכר מסב לה נזקים. היותה גוף ציבורי דווקא מטיל עליה את החובה לשמור על זכויותיה בקניין ביתר שאת, שכן אם ייגרמו לה נזקים, בסופו של יום ייצא הציבור ניזוק מכך.

16. הנתבעת טענה כי המשך החזקת המושכר מעבר למועד הקבוע בהסכם הפשרה מהווה פיצוי חלקי על הפסדיה. טענה זו פוגמת הן במהימנות טענת הנתבעת, לפיה ברצונה להחזיק במושכר כנגד תשלום דמי שכירות לתובעת, והן במהימנות טענתה, לפיה יש לה צורך בהמשך החזקת המושכר לפרק זמן של חודשים ספורים לצורך התארגנות ומעבר למקום חלופי. אך מעבר לכך, ככל ולנתבעת טענות לזכאות לפיצוי כספי מאת התובעת, היא רשאית לדרוש ולתבוע אותו מהתובעת. אך היא לא רשאית להחזיק במושכר למטרת גביית כספים אשר לטענתה מגיעים לה מהתובעת. התנהלות כזו היא עשיית דין עצמית שאינה כדין, שכן טענות הנתבעת נגד התובעת כלל לא התבררו, וודאי שלא הוכרעו בבית המשפט כנכונות.

17. גם טענת הנתבעת, לפיה היה על התובעת לצרף נסח טאבו דינה להידחות. אין שומעים מהשוכר טענה השוללת את זכויות הבעלות של המשכיר ממנו קיבל השוכר את החזקה במושכר. (רע"א 5518/98 **יצחק יוסף נ' אביגדור עוקשי ואח'**, פ"ד נה(3) 294, 307-308; בר"ע (ת"א) 2551/03 **אוצר מפעלי ים בע"מ נ' איזיק הפקות ושות' בע"מ** (22.2.2004)).

18. אשר לבקשת הנתבעת להעביר את הדיון לסדר דין רגיל, בדיון מיום 10.7.2022 דחיתי את הבקשה ולהלן טעמיי:

א. בין הצדדים נעשה הסכם שכירות בכתב. הסכם השכירות ברור ומפורש. לאחר שהסכם השכירות תם, הצדדים ניהלו מו"מ במסגרת ההליך הקודם, והאריכו את ההתקשרות ביניהם בהסכם פשרה שניתן לו תוקף של פסק דין בהליך הקודם. אף הסכם הפשרה ברור ומפורש.

ב. טענות הנתבעת לזכאות לפיצוי כספי מהתובעת, מקומן אינו בהליך כאן אלא בתובענה כספית, ואין בהן כדי להקנות לנתבעת זכות להמשיך להחזיק במושכר בניגוד להסכמים בין הצדדים.

ג. כאמור, הסכם השכירות והסכם הפשרה ברורים, והעובדה שקיימת מחלוקת כספית בין הצדדים אינה מקימה עילה להעביר את הבירור לסדר דין רגיל, דבר שיש בו לפגוע בזכות התובעת לבירור התובענה בתוך פרק זמן קצר יחסית.

19. סיכומי של דבר, בנסיבות כאמור, בהן הנתבעת מחזיקה במושכר מעבר למועד שנקבע בהסכם הפשרה, דין תביעת התובעת לפינוי המושכר להתקבל.



## ג. סוף דבר

20. הנתבעת תפנה לאלתר את המושכר נושא התביעה: מקרקעין המצויים ברמלה, בשטח של כ- 23,000 מ"ר, בסמוך לתוואי מסילת הרכבת רמלה-נען, והידועים כחלק מחלקות 2, 3 ו- 53 בגוש 4375, וכחלק מחלקות 30 ו- 52 בגוש 4344, ותחזיר את החזקה במקרקעין לידי התובעת כשהם פנויים מכל אדם וחפץ השייך לנתבעת.

21. הנתבעת תשלם לתובעת את אגרת בית המשפט בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד תשלומה, ובצירוף שכ"ט עו"ד בסך של 6,500 ש"ח.

## המזכירות תמציא את פסק הדין לב"כ הצדדים.

ניתן היום, כ"ו תמוז תשפ"ב, 25 יולי 2022, בהעדר הצדדים.