



## ת"פ 3825/02/22 - פז חברת נפט בע"מ נגד אסף קארס בע"מ

בית משפט השלום בכפר סבא

תפ"מ 3825-02-22 פז חברת נפט בע"מ נ' אסף קארס בע"מ  
תיק חיצוני:

|       |                     |
|-------|---------------------|
| בפני  | כבוד השופט איתי רגב |
| תובעת | פז חברת נפט בע"מ    |
| נגד   |                     |
| נתבעת | אסף קארס בע"מ       |

### פסק דין

1. לפני תביעה להורות לנתבעת לפנות מושכר ששכרה מהתובעת - שטח בתחנת תדלוק הראשונים, בצומת הרחובות אליהו איתן ודוד סחרוב בראשון לציון (חלק מחלקה 67 בגוש 6097) (להלן: **הנכס**).

2. בכתב התביעה נטען, בתמצית, כי התובעת (בעלת הזכויות בקרקע) השכירה לנתבעת את הנכס למטרת שימוש למגרש סחר בכלי רכב - וכי בהסכם השכירות נקבע כי לתובעת הזכות להודיע על סיומה המוקדם של השכירות בהודעה מראש של 120 ימים.

בהתאם, ביום 19.10.21 הודיעה התובעת לנתבעת על סיום מוקדם של השכירות ביום 16.2.22.

עוד נטען כי בניגוד למוסכם הקימה הנתבעת במושכר מבנה, וזאת ללא הסכמת התובעת (וכי בניה זו אף פגעה באפשרות לקבל אישור מהעירייה לשם רישום זכויותיה במקרקעין).

3. בכתב ההגנה נטען, בתמצית, כי התובעת הסתירה פרטים מהותיים ביחס למושכר, ובמקום לתקן את אי ההתאמות - בחרה לפעול לפינוי הנתבעת ממנו. הנתבעת ציינה כי עוד קודם לחתימת ההסכם התירה התובעת לנתבעת לעשות שימוש בחלק מהמושכר לשם חניית כלי רכב המיועדים למכירה.

עוד טענה הנתבעת כי מנהל ההשכרות של התובעת הבהיר כי תקופת השכירות לא תקוצר ואף תוארך, ובכך ויתר על זכותה של התובעת לקצר את תקופת השכירות כפי שנקבעה בהסכם השכירות.

4. באשר למבנה טענה הנתבעת כי מבנה יביל הועמד על ידה במקרקעין עוד קודם לחתימת ההסכם השכירות (מבנה שנדרש לשם שירותי משרד לעסק מכירת כלי הרכב), כי פעלה לקבלת היתר בניה למשרד - וכי הדבר היה בידיעת מנהל ההשכרות של התובעת, כך שהדרישה לביטול ההסכם השכירות לא ברורה לה.



5. בדיון העידו מנהל ההשכרות של התובעת, מר ירון מתיא, ונציג הנתבעת, מר אסף לוי.
6. בעדותו של מתיא צוין, בין היתר, כי המבנה היביל שהועמד במקרקעין היה ללא אישור מצד התובעת והוכחה הטענה כי ניתנה לנתבעת התחייבות להארכת הסכם השכירות ולכך שהתובעת תימנע מקיצורו. לעניין אי-ההתאמות העיד מתיא כי הנתבעת ידעה שיש בנכס בעיות בקשר לאספקת החשמל והמים, וזאת על רקע המחלוקת עם הבעלים הנוספים של הנכס.
7. בעדותו של לוי אישר העד, בהגנותו, כי לא קיבל אישור בכתב להקמת המבנה וציין כי עדכן את מתיא בדבר הכוונה לבנות - וכי זה לא השיב להודעה. העד הוסיף כי כאשר נדרש לשלם דמי שכירות (שתחילה לא נדרשו כל עוד לא היה חיבור לחשמל) הוא עדכן את התובעת שבלי חשמל לא יוכל לנהל עסקו במקום וכי הוא יבנה משרד.
8. כן אישר לוי בעדותו את התניה בהסכם המתירה לתובעת להודיע על קיצור תקופת השכירות, וחזר על הטענה כאילו מתיא ויתר על זכות זו והבטיח כי החוזה יוארך.
9. דין התביעה להתקבל.
10. לא מצאתי כי אני נדרש לבחון את הטענות באשר לאי ההתאמה של המושכר (אשר יתכן והיו יכולות להיות עילה לביטול ההסכם מצדה של הנתבעת) או למחדלים ולהפרות הנתבעות בקשר לרישום בעירייה של פרטי המחזיק בנכס ולתשלום הארנונה. ההכרעה בקשר למחלוקות בנוגע לטענות בעניינים אלו מתייתרת נוכח המסקנה שלהלן - כי התובעת פעלה על פי ההסכם בין הצדדים ועל פי הזכות המוסכמת שהוקנתה לה להודיע על סיום ההתקשרות.
11. כאמור, וכפי שלא היה מצוי במחלוקת, בס' 6.4 להסכם השכירות מיום 16.2.21 נקבע כי: "המשכירה תהיה רשאית להודיע לשוכרת על סיום תקופת השכירות, בכל עת ומכל סיבה שהיא, וזאת בהודעה מוקדמת בכתב לשוכרת של (120) ימים מראש, ובמקרה כאמור, תבוא תקופת השכירות לקיצה, בחלוף תקופת ההודעה המוקדמת כאמור, וזאת מבלי שלשוכרת תהא כל טענה, דרישה ו/או תביעה, מכל מין וסוג שהם, כלפי המשכירה, בגין סיום תקופת השכירות כאמור".
12. אין מחלוקת כי לא נערך בין הצדדים הסכם מתקן להוראה זו וגם נציג הנתבעת לא טען בעדותו כי יש בידו התחייבות כתובה הסותרת הסכמה זו.
- כל שנטען על ידי נציג הנתבעת, והוכחש על ידי נציג התובעת, הוא שנציג התובעת התחייב שתקופת השכירות לא רק שלא תקוצר אלא אף תוארך.
13. כידוע, אין להתיר העלאת טענה בעל פה הסותרת מסמך בכתב (סעיף 80 לחוק הפרוצדורה האזרחית העותומני פוסל טענות בעל פה כנגד מסמך בכתב, נוכח נקודת המוצא שמסמך בכתב נהנה מעליונות אשר באה לידי ביטוי בכך שלא ניתן לסתרו באמצעות טענות בעל פה אלא במסמך בכתב בלבד; וזה מכבר הובהר הטעם לכך בפסיקה - בע"א 138/56 יעקב דוידון נ' חברת בוני חיפה בע"מ, פד"י יא, 1474, 1479 (1957) נאמר כי "כאשר הצדדים העלו את ההסכם שביניהם על הכתב, יש להניח שבכך באו לסכם כל משא-ומתן שהתנהל ביניהם בעל-פה קודם לעריכת המסמך, ולמצות בכתב כל מה שהוסכם ביניהם. לפיכך, אין אנו אלא נותנים תוקף לכוונת הצדדים, בדחותנו כל הוכחה המוצעת לסתירת המסמך, כי למסמך יש ערך קונקלוסיבי, ודברים שאינם כלולים בו אינם נשוא להוכחה



בבית-המשפט, מפני שאינם לעניין").

14. מכאן, כי כאשר ההסכם בין הצדדים קובע במפורש הסדר המתיר לתובעת להודיע על סיום תקופת השכירות, וכאשר אין בידי הנתבעת להציג ראיה בת תוקף כדי לסתור תוקפו של ההסדר או להציג התחייבות סותרת של התובעת - משמע כי בדין הודיעה התובעת על סיום תקופת השכירות, ומשזו הסתיימה על הנתבעת לפנות את הנכס.

15. נוכח האמור ניתן בזאת פסק דין נגד הנתבעת המורה לה לפנות את הנכס עד ליום 10.8.22 ולהשיבו לחזקת התובעת כשהוא פנוי ונקי מכל חפץ או אדם.

אני מחייב את הנתבעת בהוצאות ההליך ועליה לשלם לתובעת את סך אגרת התביעה (₪ 669) וכן שכ"ט עו"ד בסך 6,408 ₪. סכומים אלו ישולמו בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן, יישאו הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

זכות ערעור כחוק.

ניתן היום, י"א תמוז תשפ"ב, 10 יולי 2022, בהעדר הצדדים.