



ת"פ 9206/04/22 - רוטופלס בע"מ נגד נחמיה חלפים בע"מ

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 9206-04-22 רוטופלס בעמ"נ נחמיה חלפים בע"מ

בפני כבוד השופטת הבכירה מרים קסלסי

תובעת רוטופלס בע"מ

נגד

נתבעת נחמיה חלפים בע"מ

ב"כ התובעת עו"ד נדב לב

ב"כ הנתבעת עו"ד שני חובב

פסק דין

מבוא

1. בפניי תביעה לפינוי הנתבעת מהמושכר השייך לתובעת. נטען כי חוזה השכירות שנחתם ביום 1.1.17, בנוגע לשכירת אולם תעשייה בשטח של 550 מ"ר, הסתיים ביום 31.12.21 ולא התחדש. נטען כי הנתבעת באמצעות מר איתן נחמיה ביקשה שתינתן לה תקופת התארגנות של מספר חודשים. מנכ"ל התובעת הסכים לפנים משורת הדין, קצב פרק זמן של 3 חודשים, ומשפרק הזמן הסתיים והנתבעת לא פינתה את המושכר, הוגשה התביעה שלפניי.

2. הנתבעת באמצעות משה נחמיה, טוענת בתמצית כי החוזה התחדש עמה לחמש שנים נוספות, בעל פה ובלחיצת יד במהלך חודש אוגוסט 2021, בסמוך למועד שבו הגיע הוא ומשפחתו להסכמה עם דודו יאיר נחמיה, מנכ"ל התובעת לפשרה בנוגע להלוואה אישית שנטל אביו ז"ל ולא נפרעה. בענין תוכנו של הסכם זה העיד מנכ"ל הנתבעת כי שני עניינים נותרו פתוחים: האחד, קיזוז תשלום שלושה חודשי שכירות שהנתבעת טענה ששילמה בכפל (הן על המושכר הקודם באותו מתחם והן על המושכר נשוא התביעה), והשני, תקופת האופציה. לטענת מנכ"ל הנתבעת סוכם כי תהיה אופציה אך לא סוכמה התקופה.

3. הנתבעת מחזיקה ב-20% ממניות התובעת וב-1/9 ממניות ההנהלה שלה. בעלת המניות בנחמיה חלפים היא אמו של משה נחמיה, אשר משמש כדירקטור וכנראה מחזיק ביפוי כח מטעם אמו. כל זאת מאשר שאביו נפטר בטרם עת, ביום 16.1.18 (נלמד מתצהיר משה בהליך אחר הוגש וסומן ת/3).

בעלי מניות נוספים בתובעת הם אחיו הצעירים של מנכ"ל התובעת. יאיר נחמיה הוא האח הבכור. בין האחים והחברות השונות מתנהלים הליכים משפטיים שונים:

בשנת 2019 הוגשה תביעה נגד התובעת ונגד יאיר באופן אישי בביהמ"ש המחוזי מרכז (42647-05-19), בטענת קיפוח בעלי מניות, משיכת מיליוני שקלים שלא כדין ועוד. התביעה תלויה ועומדת (ת/4).

בחודש אוגוסט 2020 הגישה נחמיה חלפים תביעה נגד התובעת כאן ונגד יאיר נחמיה (ת.א.ים) 54882-08-20, אולם זו נמחקה על הסף בשל שווי הסעדים המבוקשים העולה על סמכותו של בימ"ש שלום).



בפברואר 2021 הגיש יאיר נחמיה בקשה למימוש משכנתא על המקרקעין של אחיו ז"ל, בשל הלוואה של 4 מיליון ₪ שניתנה לאחיו עוזי נחמיה ז"ל בשנת 2012 ולא נפרעה (תיק הוצל"פ 515501-02-21). חוב ההלוואה סולק בהסכם פשרה שנחתם בחודש אוגוסט 2021.

4. לנתבעת אין נכסים. הכנסותיה מגיעות בעיקר מהדיבידנדים המגיעים לה מהתובעת (תצהיר משה נחמיה בהליך אחר, סומן ת/3). משה נחמיה מחזיק ב-100% ממניות חברה נוספת בשם חברת נחמיה אנרגיה בע"מ (נסח נ/1). בבעלות חברה זו שהוקמה ב-2007 מספר משאיות וזיכיון להפעלת תחנת דלק.

5. משאיות של חב' נחמיה אנרגיה נוהגות להחנות במתחם השייך לתובעת לפחות מ-3.10.2008 - מועד צילום התמונה נ/3 ועד היום. בהקשר זה יש לציין כי כל המתחם שבבעלות התובעת משתרע על 15 דונם, ועל פי עדות אחיו של התובע (נחמיה נחמיה המכונה "איו"), ישנם **"משרדים ושטחים נרחבים שלא מושכרים שמשמשים אותנו"** (פרוטוקול מיום 20.10.22 עמ' 17 ש' 2).

הראיות

6. מטעם התובעת העיד מנכ"ל התובעת מר יאיר נחמיה. מטעם הנתבעת העידו מנכ"ל הנתבעת מר משה נחמיה, מנהל החשבונות של התובעת מר יהודה דניאל, מר נחמיה נחמיה (המכונה "איו"). גם איו מחזיק במניות אצל התובעת בנוסף להיותו בעל חברה משלו. בנוסף העיד גם הדוד גדעון נחמיה. כל האחים נמצאים בצד השני של המתרס.

7. השאלה ששנויה במחלוקת היא אחת - **האם בין הצדדים השתכלל חוזה שכירות תקף**. היות שחוזה השכירות שנערך בכתב הסתיים, הנטל על הנתבעת להוכיח הטענה כי נערך הסכם שכירות נוסף בעל פה. אקדים המאוחר ואומר כי היא לא עמדה בנטל זה ולכן דין תביעת הפינוי להתקבל, כמפורט להלן.

דין והכרעה

8. מנכ"ל הנתבעת משה נחמיה אישר כי לנתבעת אין כל רכוש מלבד מניות וזכות לדיבידנדים מהתובעת (פרו' עמ' 13). עוד אישר כי המשאיות (מיכליות) שחונות במתחם התובעת שייכות לנחמיה אנרגיה ונרכשו על ידה, ולכן יש לסלק משולחן הדיונים כבר עתה את הטענה כאילו הנתבעת נכנסה להשקעות גבוהות בהסתמך על חוזה שכירות שנערך בעל פה במפגש בתחילת חודש אוגוסט (אגב גם מועד רכישת המשאיות אינו מלמד כל קשר כזה). הבחירה של הנתבעת באמצעות עוזי נחמיה ז"ל, לחתום על הסכם השכירות ולא חב' נחמיה אנרגיה בע"מ שהיתה אף היא בשליטתו, נעשתה משיקולי תכנון מס (כנראה לצורך זקיפת הוצאות והפחתת המס על הדיבידנדים שחילקה התובעת לנתבעת). גם ההחלטה שמי שישלם ארנונה על המושכר תהיה נחמיה אנרגיה ולא הנתבעת. התובעת הסכימה לכך. (נספח 16 לכתב ההגנה מיום 19.4.17 המופנה לאגף השומה והגבייה בעיריה, בחותמת התובעת וחתמת יאיר נחמיה).



9. אין מחלוקת כי מאז פטירת אביו של משה נחמיה, ב-2018 ואולי אף קודם לכן, התערערו היחסים בין יאיר לאחיו. ההנחה המשמעותית שניתנה לנתבעת בדמי השכירות ב-2017, לא מחויבת המציאות בסוף 2021, וכך גם לגבי קיזוז 3 חודשי שכירות ראשונים וחידוש הסכם השכירות לתקופה נוספת. אני מוכנה להסכים לטענת משה נחמיה כי יאיר ביקש לקשור את הסכמתו לחידוש החוזה בסיום ההליכים המשפטיים התלויים נגדו ונגד החברה, ומוכנה גם לא להאמין לדברי יאיר שאין קשר בין הדברים, יהיה זה לא אנושי לחשוב שאין קשר בכך שכל אחיך נגדך באופן אישי לבין קבלת החלטות. מאחורי חברות ואף ממשלות עומדים אנשים בשר ודם. אחיו של יאיר, כך לפי עדות גדעון ואיו נחמיה, התחננו ליאיר נחמיה שיבטל הבקשה למימוש משכנתא ויפחית את סכומי הריבית שדרש. יאיר שבאזניו איז אמר "אני אוציא לבחור הזה (למשה נחמיה-מ.ק.) את העיניים" (פרו' עמ' 19 ש' 1) נכנע ללחצים והגיע להסכמה על החזר מופחת. התביעה האישית נגד יאיר שמעוגנת בטענות למרמה, אי סדרים וקיפוח בעלי המניות נותרה בעינה.

10. נשאלת השאלה האם בנסיבות אלו סביר שלחיצת יד בפגישה בחודש אוגוסט 2021 או בדברים שנאמרו בעל פה באותה פגישה, שבה נכחו יאיר משה ואיו, כשמנה"ח נכנס ויוצא, יש בהם כדי להוות הסכם בעל פה מחייב, או שמדובר לכל היותר ב"הסכם ג'נטלמני", שהוא כידוע בלתי אכיף. (ראו גבריאלה שלו דיני חוזים החלק הכללי (תשס"ה), פרק 3, ותא"ק (מחוזי מרכז) 14941-05-13 אופק רחל בע"מ ואח' נ' בן ציון (14.6.2016) והאסמכתאות שם).

11. במסגרת מבחן גמירות הדעת, שהוא מבחן אובייקטיבי, בית המשפט בוחן האם אדם סביר היה מסיק כריתתו של הסכם מחייב בנסיבות העניין, כאשר התנהגות הצדדים לפני הפגישה, בזמן הפגישה ולאחריה יכולה לסייע בהכרעה.

12. לחיצת יד בסיום פגישה היא נוהג מקובל ואין היא כשלעצמה מעידה בהכרח על גמירות דעת וכריתת הסכם, ראו ע"א 8320/09 אלחדד נ' שמיר (19.3.2011), אליו הפנה ב"כ התובעת, אך ראו גם ע"א 4933/17 גרין נ' פרידמן (11.10.2020), שם דובר בעסקה בין יזם ליועץ, מאוחר לפגישה השניה, היזם שלח הודעה ובה כתב "עשינו עסקה בלחיצת יד", ואף הציג מצג שאין צורך בהסכם בכתב, בנוסף, באותו מקרה, לא היתה מניעה חוקית ששכרו של יועץ יסוכם בע"פ, מה שלא מתקיים בענייננו.

13. כאשר מדובר בבני משפחה המקפידים בגיוני כבוד ונימוס, שאולי יאיר בן ה-77 דורש זאת מהם, וגם בתקופות שהיחסים ביניהם עלו על שרטון (השוו לנאמר בענין זה ע"י בני המשפחה בת/4), אי אפשר ללמוד מחיבוקים ולחיצת יד על גמירות דעת. בנוגע ללחיצת היד הרי שאיו העיד כי ידו שלו נלחצה ולא של משה וכך סיפר: "אחרי שסגרנו, אחרי עשות שעות היתה פגישה סופית, שכנעתי את מושיקו והוא הוסיף כמה עשרות אלפי ₪, לחצו ידיים על תוספת הוא נזכר ב-70,000 ₪ יאיר. "באותה בעיה מושיקו גם הסכים לשלם את הסכום הזה בנוסף. קמנו, התחבקנו, התנשקנו, אני זוכר שהוא לחץ לי את היד, נישק אותי בכל אופן אמר לי נגמר הסכסוך, הכל יהיה בסדר, אני אודיע לעורכי דין שיעשו את החוזה ואני לא אפגע בילד הזה מבטיח לך" (פרו' עמ' 19). אף בסיום עדותו של איו או גדעון, איני זוכרת, פנה העד בצאתו מהאולם לעבר יאיר ולחץ את ידו או נישק אותו (כך סיפרו הנוכחים באולם). המשמעות של דברים אלו שנאמרו מפי עד שרוצה בטובתו של מנהל הנתבעת, היא שהיתה לכל היותר הצהרת כוונות לסיים הסכסוך, וכי הסכם בכתב יועבר. משמע אין בדברים שנאמרו כדי להביא



לשכלול ההסכמות, בלא הסכם בכתב.

14. ואם נחזור לתוכנו הנטען של הסכם השכירות בעל פה, איו נחמיה העיד כך:

"באותו מעמד של הישיבה הזו יאיר אמר שהוא יאריך את זה לחמש שנים, ומושיקו לא אהב את זה ורצה יותר, אז יאיר אמר לו אתייעץ עם עורכי הדין ואז מושיקו אמר שלקחו ממנו שכירות בעשרות אלפי שקלים ושהוא מבקש את זה בחזרה, יאיר אמר אבדוק עם יהודה (מנה"ח-מ.ק.) ואם מגיע לך בחזר תקבל" (פרו' עמ' 19 ש' 29-32). יהודה מאשר שקיבל פניה בענין זה אך לא הוכחה כל תשובה חיובית שנמסרה למשה. הוא לא נוכח בכל הפגישה ולא ראה את סיומה.

יאיר מכחיש שהסכים להארכת חוזה השכירות לא לחמש שנים ולא בכלל.

משה נחמיה העיד כי "לא היתה הסכמה על הזמן של האופציה והוא אמר שיתן תשובה". שזאת אומרת בחושים שלך, בתפיסה שלך באותו רגע שאתה נמצא שם, יש עוד נספח להסכם שכירות שצריך לעבור ביניכם נכון? ת. נכון. (פרו' עמ' 15 ש' 2-3). "היו עשרות שיחות, איתי ועם איו ואיתן וכל העולם לא היה מישוה שלא התערב בסיפור הזה" (ש, ש' 29).

15. הנה כי כן לא מצאתי שהנתבעת הוכיחה כי באותה פגישה היתה גמירות דעת לחתום על הסכם שכירות נוסף. הנטל להוכיח מצב דברים שונה מזה המצוי בחוזה השכירות שבכתב, כמוהו **כטענה בעל פה נגד מסמך בכתב**, אותה צריך להוכיח באמצעות מסמך אחר או בהודאת בעל הדין שכנגד (ס' 80 לחוק הפרוצדורה האזרחית העותומאני). לא הוצג מסמך מאוחר לחוזה השכירות, נהפוך הוא במכתבים שהוחלפו בין הצדדים, הכחישה התובעת כל הסכמה שכזו, והודאה של מנכ"ל התובעת בקיומו של הסכם בע"פ לא התקבלה, על אף מאמצי ב"כ הנתבעת בחקירה הנגדית.

16. גם אם היתה הנתבעת מוכיחה כריתת הסכם בעל פה, הדבר לא היה מועיל לה, נוכח דרישת הכתב הקבועה בחוק המקרקעין לענין עסקאות במקרקעין, לרבות שכירות לתקופה של חמש שנים ומעלה.

המצב המשפטי - דרישת הכתב

17. "חוזה יכול שיעשה בעל פה, בכתב או בצורה אחרת, זולת אם היתה צורה מסויימת תנאי לתקפו על פי חוק או הסכם בין הצדדים" (ס' 23 בחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג-1973), ברם מסעיפים 8 ו-79 ב' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 עולה כי הסכם שכירות הכולל ברירה להארכת התקופה, כשהתקופה הכוללת עולה על חמש שנים, צריך להיעשות **בכתב**. למעשה, חוק המקרקעין מגדיר חוזה שכירות לתקופה העולה על חמש שנים כ"חכירה". עסקה כזו אף צריכה להירשם בלשכת המקרקעין. "מאחר שדרישת הכתב מהותית בעסקת שכירות העולה על 5 שנים, הרי שאם אין כתב, אין חוזה" (ע"א 9656/05 נפתלי שוורץ נ' רמנוף חברה לסחר וצידוד בניה בע"מ (27.7.2008)).



18. טענת הנתבעת כי הוסכם על שכירות למשך חמש שנים ואופציה לתקופה נוספת שמשכה לא הוסכם, מלמדת על החלת דרישת הכתב על הסכם זה, שהרי די באופציה לשנה נוספת ואף ליום אחד נוסף, כדי שהתקופה הכוללת תעלה על 5 שנים.

19. **אסכם ואומר כי הפגישה בחודש אוגוסט בין הצדדים הייתה לכל היותר שלב בניהול מו"מ שלא התגבש לכדי חוזה מחייב.**

20. בנוגע לטענת הנתבעת, לפיה מי שמחזיקה בפועל את המושכר היא חברת נחמיה אנרגיה בע"מ, כאילו רוצה לומר, שאף אם יינתן צו פינוי נגד הנתבעת, הוא לא יכובד, אומר על כך את הדברים הבאים: ראשית, מדובר בחוסר תום לב מובהק, במיוחד נוכח האמור בסעיף 16.01 להסכם השכירות, בו נרשם כי "**לשוכרת עומדת הזכות להעביר זכויותיה על פי הסכם זה לצד שלישי אשר עוסק באותו תחום עיסוק של השוכרת....ובלבד שצד ג' זה הוצג בפני המשכירה וקיבל את אישור המשכירה לכניסה במקום השוכרת מראש ובכתב. עשתה כן השוכרת, יחולו שאר הוראות ההסכם ללא שינוי הן לגבי התשלומים, השקעות במושכר וכדומה גם על השוכר החלופי**". (הדגשה לא מקור).

שנית, חב' נחמיה אנרגיה לא חתמה על הסכם שכירות מעולם, ולא נטען כי נחתם עמה חוזה בעל פה, ולכן אחיזתה במקרקעין היא לכל היותר כברת רשות ע"י התובעת, מהתקופה שבה אביו של הנתבע היה בחיים, ומהנוהג של האחים ואף של בתו של מנכ"ל התובעת להשתמש בשטחים או משרדים שלא הושכרו לצדדים שלישיים, לתועלתם הפרטית, ומבלי ששילמו על כך דמי שכירות. רשות זו הסתיימה במכתב הדרישה של התובעת, טרם הגשת התביעה הנוכחית. שלישית, למיטב הבנתי, הוכח בפניי שמשאיות חברת נחמיה אנרגיה נוהגות להחנות בשטחי המתחם, לא הוכח שהן מחזיקות במושכר כהגדרתו בחוזה - "**אולם התעשייה בשטח של כ-550 מ"ר**".

סוף דבר

21. אני מקבלת את התביעה ומורה על פינויה של הנתבעת. אני דוחה את מועד הפינוי בשלושה חודשים מהיום, אך זאת בכפוף לתשלום מראש של דמי השכירות לתקופה זו, בתעריף שנקוב בחוזה הקודם.

22. אני מחייבת את הנתבעת לשלם לתובעת החזר אגרת בית משפט בסך 670 ₪, וכן שכר טרחת עורך דין בסכום כולל של 23,400 ₪. הסכומים יישאו הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד התשלום בפועל.

ניתן היום, ג' חשוון תשפ"ג, 28 אוקטובר 2022, בהעדר הצדדים.