



ת"פ 22035/06/22 - מתתיהו - מושב שיתופי להתיישבות חקלאית של פועלי אגו"י בע"מ נגד ערן ברוש,הילה ברוש

בית משפט השלום בירושלים

תפ"מ 22035-06-22 מתתיהו - מושב שיתופי להתיישבות חקלאית של פועלי אגו"י בע"מ נ' ברוש ואח'

בפני תובע כבוד השופטת הבכירה מרים קסלסי
מתתיהו - מושב שיתופי להתיישבות חקלאית של פועלי אגו"י בע"מ

נגד נתבעים 1. ערן ברוש
2. הילה ברוש

ב"כ התובע: עו"ד יסמין אלבז ונועה בן אבי
ב"כ הנתבעים: עו"ד דודי גלמן

פסק דין

מבוא

1. בפניי תביעה לפינוי מושכר ביישוב מתתיהו - ישוב קהילתי בעל אופי דתי חרדי. חלק מתושביו הם ממוצא אנגלו סקסי. הנתבע לומד בכולל בישוב, הוא ובני משפחתו גרו שנים רבות קודם לכן בארה"ב, אח"כ בשכירות בירושלים, לישוב הגיעו בסוף שנת 2018 במטרה להקים בו את ביתם. התובעת השכירה להם בית בשטח של 150 מ"ר בנוי במגרש שסומן 240/2, כשכוונת שני הצדדים, לבחון האפשרות של הנתבעים להתקבל כחברים באגודה ולרכוש המושכר.

2. תקופת השכירות המקורית חלפה, את המושכר לא ניתן לרכוש בטרם יוכשר בתב"ע מתאימה (התובעת פיצלה מבנה לשתי יחידות דיור ללא היתר). בין הצדדים התגלעה מחלוקת בנוגע להישארותם במושכר ותנאי האופציה. בסופו של יום, בחלוף שנתיים וחצי מתום תקופת השכירות, התקבלה החלטה אצל התובעת לנקוט בהליך פינוי נגד הנתבעים.

טענות הצדדים

3. התובעת טוענת בפשטות כי חוזה השכירות הסתיים באוקטובר 2019, ובהעדר הסכמה להארכתו יש להורות על פינויים של הנתבעים. בכל הנוגע לאופציה לרכוש את המושכר, טענה כי היא אינה ברת מימוש, הן משום שלנכס אין תב"ע מאושרת והן משום שהנתבעים אינם חברי האגודה, כפי שהותנה מראש.

4. הנתבעים טוענים את הטענות הבאות: אומד דעתם של שני הצדדים הייתה לקיים את חוזה השכירות



עד למימוש אופציית הרכישה, לא הוכח ע"י התובעת כי האופציה אינה ברת מימוש, התובעת מתנהגת באופן חסר תום לב ומפלה, יש לאכוף חוזה שכירות בהתאם ל"דוקטרינת ביצוע בקירוב", שאם לא כן ייגרמו הפסדים משמעותיים לנתבעים בגין הסתמכותם על האופציה לרכישת המושכר, הן בשל מכירת דירה אחרת שהיתה ברשותם, והן בשל השקעותיהם במושכר.

דין בראיות

הוראות הסכם השכירות

5. כידוע, בעת פירוש החוזה, ללשון החוזה עדיפות עליונה (ס' 25א' לחוק החוזים). הבחינה האובייקטיבית תעשה רק כאשר איתור כוונתם המשותפת הסובייקטיבית של הצדדים אינו אפשרי. (ע"א **7649/18** ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ (20.11.2019) והאסמכתאות שם).

6. תקופת השכירות נקבעה ל-12 חודשים, החל מיום 19.10.18, "יחד עם זאת האגודה תהיה זכאית בכל עת ומכל סיבה שהיא להורות על סיום תקופת השכירות בכפוף להתראה מראש של 60 יום. ובמצב דברים זה לא תהיה לשוכר כל טענה ו/או תביעה או דרישה מהאגודה בענין זה". (ס' 16 להסכם). הנתבעים טוענים ובצדק כי נוכח התיקון לחוק השכירות והשאלה תשל"א-1971 בסעיף 25ג(א), תניה כזו, המאפשרת למשכיר לבטל את החוזה שלא בשל הפרתו, ומבלי שיש גם לשוכר זכות ביטול כזו, היא תניה בטלה, ברם התובעת לא השתמשה בסעיף זה וביקשה את פינוי הנתבעים בחלוף שנתיים וחצי ממועד סיום ההתקשרות ותום תקופת השכירות הקבועה בחוזה. חוק השכירות והשאלה אינו מחייב בעל נכס להמשיך ולהשכירו לשוכר לתקופות שכירות נוספות, אם לא הוקנתה בחוזה אופציה כזו לשוכר.

7. בסעיף 7 להסכם הוצהר כי "זכויות השוכר במושכר הינן זכויות של שוכר בלבד כמפורט בחוזה זה, ואין לשוכר כל זכויות קנייניות כלשהן במושכר פרט להיותו שוכר כאמור". במלים אחרות, בין אם האופציה לרכישת המושכר עדיין בתוקף ובין אם לאו, אין היא קשורה להמשך החזקת הנתבעים בנכס כשוכרים. בענין זה צודקת התובעת בטענה כי יש לראות בסעיף האופציה לרכישת הנכס כהסכם נפרד והוא כשלעצמו מותלה בתנאים שלא התקיימו. (בענין סעיף האופציה כ"חוזה משני" ראו ע"א **10846/06** בזק החב' הישראלית לתקשורת בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין רחובות (3.12.11) וע"א **3990/91** מועצה אזורית גליל תחתון נ' עצינוי (1994), אליהם הפנתה התובעת בסיכומיה).

8. בסעיף 10 נרשם כי "השוכר לא יהיה רשאי לבצע במושכר כל שינוי שהוא...אלא לאחר שקיבל את הסכמת האגודה לכך בכתב ומראש". לא הוצגה בפני כל ראיה להשקעות שביצעו הנתבעים במושכר וכן לא הוצגה הסכמת האגודה לכך. גם בפרק "שונות" נרשם שכל שינוי בחוזה זה יעשה אך ורק בכתב, כל ויתור של המשכיר על זכות שיש לו על פי חוזה זה תעשה בכתב בלבד, ואין בויתור שנעשה פעם אחת כדי לשמש עילה לויתור, אף במקרה דומה בעתיד. מדובר בסעיף סטנדרטי המופיע כמעט בכל חוזה שכירות והוא מיועד למנוע אי בהירות ומחלוקות מיותרות. כוח סעיף זה מנועים הנתבעים מלטעון כי מעצם העובדה שלא נדרש פינויים במועד מוקדם יותר ניתן ללמוד על כוונת האגודה להשאיר במושכר. מקובלת עלי גם טענת התובעת כי גבתה שכירות



עד דצמבר 2020, כדי להקטין נזקיה. מצופה היה מהנתבעים הטוענים לזכותם להמשיך ולשכור את המושכר, לבקש להפקיד את דמי השכירות החודשיים שהועמדו בחוזה על סך 4,800 ₪, בקופת ביהמ"ש, אך הם לא עשו כן.

9. טענת הנתבעים לפיה התובעת מחויבת להמשיך ולהשכיר הנכס לנתבעים לתקופה בלתי מוגבלת, משום שהם לא הפרו חוזה, אינה נסמכת על הוראות ההסכם, או על דיני החוזים. לא מצאתי בסירוב התובעת להמשיך ולהשכיר הנכס משום חוסר תום לב או קיפוח הנתבעים. זכויות הנתבעים הוקנו להם בהסכם. הם אינם דיירים מוגנים, התובעת איננה "עמידר", על אף שאבי הנתבע, מנכ"ל עמידר בעבר סבור שיש מקום להשוואה, הנתבעים אינם דיירים זכאים ואף אינם חברי האגודה, ולכן התובעת אינה מחויבת למצוא להם פתרון דיור בתחומי הישוב או בכלל.

"האופציה לרכישת הדירה"

10. בסעיף 31 נרשם כי "לשוכר תינתן אופציה לרכוש את דירה 204/2 במועד המוקדם כאשר הליך התב"ע יסתיים ויאושר כדין. מודגש בזאת שמימוש האופציה מותנה במעבר הליך קליטה ואישור ועדת הקליטה של המושב. ללא אישור האופציה לא ניתנת למימוש". הנתבעים ידעו אם כן שהמושכר נבנה ללא היתר ולכן מכירתו תתאפשר רק אם יאושר כדין, ובקיומו של תנאי נוסף והוא מעבר הליך קליטה. הנתבע אישר כי קרא ההסכם התייעץ עם אביו ואף העיר הערות "טכניות" כהגדרתו (פרו' עמ' 52, ש' 5 ו-17).

11. האופציה שהיא בעצם הצעת התובעת ללא זכות חזרה, פוקעת אם דחה אותה הניצע או עבר המועד לקיבולה. בחוזה שלפני המועד למימוש האופציה לא נקצב בזמן, אלא במועד התקיימותו של תנאי - אישור התב"ע. התב"ע טרם אושרה ולכן לכאורה המועד להודעת הניצע אף הוא טרם הגיע.

12. התובעת טענה כי האופציה אינה ברת מימוש, רוצה לומר אינה עוד בתוקף, ברם מעדותו של עוזר עולה כי בהליך הקליטה האחרון שהתקיים לפני מספר חודשים, נחתם הסכם עם החברים החדשים לפיו ככל שלא תאושר התב"ב בתוך שנתיים יוחזר להם ההון הראשוני שהפקידו אצל התובעת. מכאן, שגם בימים אלו לא פסה התקווה וההערכה שהתב"ע תאושר. מכל מקום, סעיף 4 לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג-1973 קובע כי "ההצעה פוקעת - (1) כשדחה אותה הניצע או עבר המועד לקיבולה". משלא עבר המועד לקיבולה ולא הוכח כי הנתבע הודיע כי הוא מוותר על מימוש האופציה, הרי שזו נותרה בתוקף. כידוע, תנאי בחוזה שלא הוקצב לו זמן, רשאי בית המשפט לקצוב לו זמן סביר לביצועו (ס' 29 לחוק החוזים). הזמן הסביר עשוי להיות מושפע מהתנהלות הצדדים ומהתפתחויות המתרחשות לאחר חתימת החוזה (ג' שלו דיני החוזים - החלק הכללי לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי, 484 (2005), ה"פ (מחוזי חי') 2545-11-09 שי נ' רחמים (27.2.2012), שמוזכר בסיכומי הנתבעים).

13. אני סבורה כי האופציה שהוקנתה לנתבעים עדיין בתוקף, לפחות לשנתיים הקרובות, ולא יותר מהתקופה שהוקצבה בחוזים אחרים של האגודה, לגבי מקרקעין שנכללים או אמורים להיכלל באותה תב"ע.



הקבלה לחברות באגודה היא תנאי מחייב בדרך למימוש האופציה

14. טענת הנתבעים בסיכומיהם לפיה אין חובה לעבור הליך קליטה טרם רכישת המקרקעין, וכי יש דוגמאות לכך ביישוב עצמו (סעיפים 9-10), אין בה כדי להועיל לנתבעים, כיוון שהנתבעים הסכימו לתנאי של מעבר הליך קליטה כחלק ממימוש האופציה. נאמר בפסיקה כי לצד הזכות שניתנה לניצע (לנתבעים) להחליט אם לממש את האופציה, מבלי שהמציע (התובעת) יוכל לחזור בו, על הניצע למלא אחר תנאי מימוש האופציה כפי שנקבעו על ידי המציע, באופן קפדני ומדויק. (ראו ע"א 163/84 מדינת ישראל נ' חברת העובדים העברית השיתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ (1984)).

על אף האמור, אין מקום לקבוע כי הנתבעים הפסידו זכותם להגיש מועמדות לחברות, זאת יעשו, לאחר שתימסר להם הודעה שהתב"ע אושרה והם יודיעו על רצונם במימוש האופציה, כך יש להבין את הוראות ההסכם שנחתם בין הצדדים. יובהר בהקשר זה כי היותם חברי האגודה הקהילתית אינו מהווה מילוי תנאי החברות, באשר אין לעמותה זו כל זכויות במקרקעין ולא היא שחתמה עמם על הסכם השכירות והאופציה לרכישה.

15. מחיר הדירה הועמד על 2.3 מיליון ₪ בצירוף הצמדה למדד הבניה. עוד נרשם בסעיף 34 להסכם כי "מוסכם בין הצדדים כי בעת מימוש אופציית הרכישה, תשלומי השכירות בתקופת האופציה עד 18 חודשי שכירות יקוזזו ויחושבו כחלק התשלום בגין הרכישה". בחלוף שנת השכירות הראשונה ביקשו השוכרים לשדרג תנאי האופציה בדרך של זקיפת חודשי שכירות נוספים על חשבון האופציה, אם וכאשר תמומש, ברם האגודה סירבה ונימוקיה אינם בלתי סבירים, כפי שעולה מעדותו של מזכיר הישוב.

העדים

16. בפני העידו מזכיר הישוב הנוכחי מר מוטי עוזר, שתי חברות בועדת קליטה: הגב' שרה מלכה אייזן והגב' ליבי גולדברג ומנגד העיד הנתבע, אביו, יו"ר הועד הקודם - אליאור חזן ומאירה חזן.

17. מר עוזר משמש בתפקידו החל מחודש יולי 2019 לערך. הוא אינו חבר האגודה ולא התגורר בישוב. בעדותו הסביר כי הבתים כדוגמת המושכר נבנו ללא היתר לפיצולם לשתי יחידות דיור. הוא אינו רואה אופק לקבלת היתר לפיצולם, בשל בעיה מדינית ומעמד הקרקע, ולכן האגודה אינה יכולה למכור אותם (פרו' עמ' 22, 24). הוא אישר כי הנתבעים הציגו חוזה להארכת חוזה השכירות, שהיו בו סעיפים הקשורים לרכישת הדירה, אלא שהנהלת הישוב והייעוץ המשפטי החליטה שלא להיעתר לבקשתם, "בשל הבעיות הפרוצדוראליות החוקיות של מעמד הבית עצמו"..."הבית בעצם היה אפשר להשכירו אתו במעמד שכירות ולא ניתן היה למכור אותו כמו שעד היום לא ניתן למכור אותו" (פרו' עמ' 21). "אדון ברוש היה מגיע כמעט כל בוקר, מגיש מכתב, צורח עליי...צורח עליי, בסדר? הוא נראה אדם מאוד נחמד, הייתי מכיל אותו, אם זו המילה הנכונה, והייתי אומר מאוד באדיבות שאני אקח את מה שהוא אומר, העברתי את זה לגורמים הרלוונטיים, השיחה היה במכתב ובחוזה, מנה של צרחות בבוקר, והיה לי קשר, באמת להכיל את זה, אבל אני עובד על עצמי עד היום ואני מכיל אנשים, מה אני אעשה, ככה זה השיח, אם רצית לדעת, כן אדון ברוש הגיע, בפעמים השניות הייתי לוקח את הדבר הזה, הייתי סורק אותו, מעביר להנהלה מעביר ליועץ המשפטי ומקבל תשובה" התשובה לרוב היתה "שהבקשות שלו לא תואמות את היכולות של



ההנהלה...תמיד הוא קשר את זה לעולם הרכישה, זה לא היה אני רוצה לממש את האופציה של השכירות, אני רוצה...לרכוש את הבית וכל מיני עניינים כלכליים ואני לא רואה חשבון ותמיד לא ידעתי מה לענות לו...זה לא היה נכון שזה היה סמכות שלי, תמיד ההחלטה היא של ההנהלה" (פרו' עמ' 28)

18. העד שלל אפשרות כי סירוב האגודה להמשיך ולהשכיר לנתבעים נבע ממניעים זרים, אישיים, הקשורים עם הנתבעים. כשעומת עם שמות של שוכרים אחרים הסביר מעמדו של כל אחד מהם: הגב' א. היא חברת מושב שהתגרשה ולכן על האגודה לדאוג לה למגורים, הושכרה לה דירה ללא כל אופציה לרכישתה. בנוגע לגב' ש' הוסבר שהיא בת המיסדים אשר נקלטה יחד עם בעלה כחברי האגודה. בגל הקליטה האחרון, שבו נקלטו גם אנשים שלא היו תושבי המקום.

19. לדברי העד אין כל מניעה שהנתבעים יגישו מועמדות לחברות באגודה, מי שקובע בסופו של תהליך זו האסיפה הכללית (פרו' עמ' 25-27). בהליך הקליטה האחרון שהתרחש במהלך המחצית השנייה של שנת 2022 (לפני מספר חודשים, קודם לדיון שהתקיים ב-24.10.22, פרו' עמ' 33 ש' 36, עמ' 34 ש' 12), פורסמה הכוונה לקלוט חברים, מועמדים הגישו טפסים, עלו לוועדת קבלה לחברות, עברו את הרב ואח"כ את האסיפה, אולם הנתבע לא עשה כן "אף אחד לא מנע ממנו, הוא פשוט לא עשה את זה" (שם). בסופו של דבר נקלטו 7 חברים, חלק מילדי המקום שהגישו מועמדות לא נקלטו. עם אותם חברים נחתם חוזה לפיו במידה ומקום המגורים הספציפי שיועד להם לא יאושר בתב"ע בתוך 24 חודשים, כי אז ההון העצמי לצורך החברות (100,000 דולר) יוחזר להם (פרו' עמ' 37). לשאלה למי מיועדת הדירה של הנתבעים השיב: "כשהיא תהיה מסודרת, לחברים כחלק מתקנון האגודה, זה העדיפות שלהם, תקנון האגודה קובע מפורשות שכל חבר שיתקבל יהיה זכאי לדירור זמני או קבוע" עוד ציין העד כי המגורים בשוב מאוד מבוקשים וכל יום הוא נתקל בעשרות בקשות שהוא נאלץ לדחות (שם עמ' 29).

20. לשאלה האם התקבלה החלטה מסודרת בכתב של מוסדות האגודה בענין הנתבעים השיב בחיוב והציג פרוטוקול ישיבת ועד ההנהלה מיום 26.5.22 (סומן ת/1). במסמך נרשם כך: "הסכם השכירות הסתיים מזמן ומשפחת ברוש מסרבת לפנות את המושכר בניגוד להתחייבותיה. לבקשת המשפחה ובמסגרת ניסיונות המשפחה להביא לחידוש הסכם השכירות עמה, התקיימה עמם פגישה. לאחר הפגישה נשלח מטעם המשפחה מסמך נושא כותרת "כתב הסכמה". לפני משורת הדין, הכתוב במסמך נבחן על ידי האגודה והוא אינו מקובל עליה. הוחלט לסרב להצעת משפחת ברוש במסגרת המסמך שנשלח מטעמה ולהמשיך לפעול לפינוי הדירה בסיוע היועצים המשפטיים של האגודה".

עוד השיב העד כי אין לשוכר שבקשתו נדחתה זכות שימוע בטרם יסורב (פרו' עמ' 31).

21. בנוגע לאגודה לפיתוח מתתיהו, אגודה להתיישבות קהילתית בע"מ, בה חברים הנתבעים, השיב העד כי אין לאגודה זו כל מחויבות סטטוטורית והיא משמשת כמעין ועד בית - גורם שמטפל ברמה המוניציפאלית, (פרו' עמ' 34 ש' 33), "סוג של כמו עמותה חברתית" (עמ' 35 ש' 6).



22. לא מצאתי כי עדותו של הנ"ל נסתרה או נפל בה פגם כלשהו. מזכיר הישוב לא קיבל החלטות בשם האגודה ולכן הטענה בסיכומי הנתבעים לפיה נפל פגם במינוי, משום שאינו מתגורר בישוב, אינה רלוונטית לסכסוך שבפניי. לא מצאתי ראיה להפליית הנתבעים. העדפת חברי הישוב על פני שוכרים שאינם כאלה מובנת ואינהרנטית לעצם קיומה של האגודה השיתופית והתקנון שלה (ראו ס' 141 לתקנון בו נקבע כי האגודה תדאג לשכן את חבריה).

23. **הגב' מלכה אייזן והגב' גולדברג** העידו כי הוועדה בה היו חברות נועדה לבחון את כשירות הנתבעים כשוכרים זמניים בישוב, וכי לא הייתה לאף אחד מחברי הוועדה סמכות לקלוט את השוכרים כחברי אגודה, אלא לאסיפה הכללית, שכלל לא התכנסה לדון בעניינם של הנתבעים. הגב' גולדברג שללה את טענת ב"כ הנתבעים לפיה אי חידוש חוזה השכירות עם הנתבעים נובע מכך שמיעדים את הדירה למקורבי האגודה והשיבה כי **"ישנם חברים שנקלטו עכשיו בחברות, אז הם צריכים דירה"** (פרו' עמ' 17 ש' 22), ולגבי האפשרות שהנתבעים יתקבלו כחברים השיבה: **"כל אחד שרוצה יכול לבוא ולהגיד שהוא רוצה להתקבל למושב, הוא צריך לעבור את הפרוצדורה, הם לא עברו שום פרוצדורה, הם באו לוועדת קליטה להשכיר בית, אנחנו אישרנו להם להשכיר בית וזהו, אנחנו לא המשכנו אחרי זה, כי הם לא ביקשו"** (פרו' עמ' 18 ש' 30-31, ראו גם תשובת מלכה אייזן בעמ' 12 ש' 35).

24. גם **מאירה חזן** חברת האגודה ותושבת המקום משנת 1996 היתה חברה באותה וועדת קליטה, אשר אישרה בחודש מאי 2019 את המלצת הרב לגבי הנתבעים והודעה על כך הועברה למזכירות המושב. בחקירתה הנגדית אישרה כי באותו עת לא קיבלו אף אחד לחברות. תצהירה שהוגש מטעם הנתבעים נוסח באופן שניתן היה ללמוד ממנו כי הנתבעים התקבלו כחברים לאגודה, ולא כך הוא הדבר.

25. **אלי חזן** שזומן כעד מטעם הנתעים חתום יחד עם מזכיר האגודה דאז על חוזה השכירות. הוא מאשר כי כוונת האגודה באותה עת הייתה להאריך את חוזה השכירות עד שיוכלו הנתבעים לרכוש את הבית. הגבלת תקופת השכירות נועדה לתמרץ את השוכר לרכוש את הבית. הוא מסכים כי וועדת הקליטה לא מופיעה בתקנון האגודה. עדותו מבהירה ומתקנת את האמור בתצהירו: בעלת הזכויות במקרקעין היא האגודה השיתופית ולא האגודה הקהילתית וכי הנתבעים התקבלו לאגודה הקהילתית, מה שאינו רלוונטי לשאלה האם זכאים להמשיך ולהחזיק את המושכר.

עדות הנתבע

26. הנתבע טען כי לא ידע שהתקיים הליך קליטת חברים חדשים, הוא ציפה שיפנו אליו וידעו אותו (פרו' עמ' 52 ש' 23-28, עמ' 53 ש' 20). **"פניתי בעל פה למר מוטי עוזר...ושאלתי אותם אם יש משהו שאני צריך להסדיר את החברות שלי ואת רכישת הבית, אמרו לי שכרגע אין שום דבר שאני צריך לעשות חוץ מאישור תב"ע וזה הכל"** (שם ש' 35-37). בין אם ידע הנתבע אודות הליך קליטת חברים חדשים ובין אם לאו, אני נכונה להאמין לו, והדבר משתמע מהחוזה, שכל עוד אין תב"ע מאושרת הוא לא צריך לעשות דבר.

עדות אבי הנתבע



27. האב היה בעברו מנכ"ל עמידר ולכן החזיק מעצמו כמי שבקיא בהליכים, יעץ וליווה את בנו. אף שהצהיר כי נשלחו כ-5 הודעות במייל בדבר רצון בנו למימוש האופציה, לא הוצגה אף לא הודעה אחת כזו, יחד עם זאת, כפי שקבעתי לעיל, לא הגיע המועד למימוש האופציה, אלא המועד לסיום תקופת השכירות או חידושה לתקופה נוספת. יובהר כי לא ניתנה לנתבעים האופציה לשכור את הנכס לתקופה נוספת, והמשמעות היא שהיה עליהם להגיע להסכמה עם האגודה. הטענה של האב, כי האגודה הכינה חוזה שכירות מוארך ובו "שדרוג אופציית הרכישה של בני וכלתי לקיזוז חודשי שכירות ממחיר רכישת הדירה לאור הזמן שיחלוף (שנתיים במקום 18 חודשים) ממועד תחילת השכירות.", לא הוכחה. מנגד נשמעה בפניי עדות עוזר לפיה היה זה הנתבע שהציג חוזה ובו תנאים שונים מקודמו, שהאגודה סירבה לקבל. בין אם עדות האב נכונה ובין אם עדות מזכיר האגודה, ברי כי חוזה חדש לא נחתם ואין ראיה לקיבולו בדרך של התנהגות.

28. האב הצהיר כי היה נוכח בפגישות עם בעלי תפקיד שנקב בשמם, ואלו חזרו וצינו שאין למושב כוונה לפנות את הנתבעים אלא למצוא דרך לאפשר להם לרכוש הדירה עם הסדרת התב"ע (ס' 16, 21, ו-22). אותם בעלי תפקידים לא זומנו להעיד ולכן חזקה ראייתית שלו היו מעידים לא היו תומכים בדברי האב. יתכן שהדברים היו נכונים לשעתם, אולם ביום 26.5.22 התקבלה החלטה מתועדת המאשרת פינוי הנתבעים (ת/1).

הכרעה

29. שני הצדדים התכוונו באמת ובתמים לאפשר לנתבעים להפוך לחברי האגודה ולהתיישב במקום. האגודה התנתה זאת בשני תנאים סבירים שרשאית היתה להתנותם: האחד - אישור חוקיות הנכס והשני - קבלת הנתבעים כחברים לאגודה. בין לבין אפשרה לנתבעים לשכור הנכס לשנה.

30. מדובר בשני הסכמים שאינם תלויים זה בזה, אך הם שולבו במסמך אחד: הסכם שכירות שהסתיים זה מזמן ולא הוארך ע"י הצדדים, והסכם אופציה לרכישת הנכס, שאינו מותנה במגוריהם בפועל טרם מימוש האופציה, כי אם בהוצאת תב"ע וקבלת הנתבעים כחברי האגודה.

31. לצורך הכרעה בתביעת הפינוי, איני צריכה לבחון האם האופציה שרירה וקיימת, הבעתי דעתי בסוגיה זו, כי האופציה, שלא הוגבלה בזמן בחוזה, צריכה לעמוד בתוקפה לעוד שנתיים ימים, ולא פחות מהמועד הנקוב בחוזים אחרים שנחתמו בשנה האחרונה, כפי שהעיד על כך מזכיר הישוב מר עוזר, ברם מדובר באמרת אגב בלבד שנועדה לסייע לצדדים להגיע להסכמה עתידית ביניהם.

אבהיר שוב כי אין בקיומה של האופציה, שמותנית באישור התב"ע ואח"כ או במקביל בקבלת הנתבעים לחברים, כדי להשליך על זכויות הנתבעים כשוכרים.

32. חוזה השכירות לא הוארך, לא בכתב ולא בע"פ, ואף מהתנהגות התובעת לא ניתן ללמוד על כך שהסכימה להאריכו ולאילו תקופה. החובה של התובעת למצוא מדור לחברי האגודה גובר על רצונם של הנתבעים להמשיך ולשכור הנכס, ואין בהעדפת חברי האגודה כל פסול או חוסר תום לב. זאת ועוד, נדמה כי באי הארכת חוזה



השכירות יש לנתבעים חלק נכבד ונכונה לגביהם האמרה "תפסת מרובה לא תפסת". רצונם להכליל סכומים נוספים מדמי השכירות על חשבון מחיר הנכס, אם תמומש האופציה, גרם או תרם להבנתי לאי חידוש הסכם השכירות עמם.

אין להחיל את דוקטרינת הקיום בקירוב על חוזה השכירות

33. בניגוד לאופציה לרכישת הנכס, בחוזה השכירות עצמו, אין אופציה להארכתו לכל תקופה שיחפצו בה הנתבעים, זה גם נוגד את מדיניות האגודה שאינה מעודדת השכרה, אלא לתקופה קצרה לצורך בחינת האפשרות להיקלט כחברים. **"הרעיון העיקרי שבביסוד דוקטרינה זו הוא כי יש לחתור, ככל הניתן לקיום החוזה ולהגשמת המטרה העומדת ביסודו, גם אם מתברר בהגיע שעת ביצוע כי אין אפשרות לקיימו ככתבו וכלשונו. דוקטרינת הביצוע בקירוב, כמו גם עיקרון תום הלב, מאפשרים לבית המשפט במקרה כזה לערוך שינויים מסוימים בדרכי ביצועו של החוזה על מנת לקיימו ובלבד שבית המשפט יפעל בענין זה בזהירות המתבקשת על מנת שלא ימצא עצמו עורך חוזה חדש בין הצדדים שתנאיו משנים מן היסוד את אופיו של החוזה המקורי" (ע"א 11965/05 קליין נ' שרון (2009)).** בענייננו חוזה השכירות ברור ובוצע במלואו. היענות לדרישת הנתבעים כמוה כאכיפה על הצדדים חוזה שכירות חדש.

בה"פ (מחוזי חי') 2545-11-19 שי נ' רחמים (27.2.2012) ביהמ"ש חייב את המשיב לקיים התחייבותו למכור הנכס למבקש, בהתאם לאופציה שנכללה בהסכם השכירות. אך כאמור לא הסכם האופציה עומד לדיון בפניי, כי אם הסכם השכירות, שלגביו לא ניתנה לנתבעים כל אופציה.

סוף דבר

34. אני מקבלת את התביעה ומורה על פינויים של הנתבעים מהמושכר (מגרש 204/2 בישוב מתתיהו), וזאת עד לא יאוחר מיום 25.8.23, וזאת כדי לאפשר לילדי המשפחה לסיים את שנת הלימודים במקביל למציאת דיור אחר.

35. אני מחייבת את הנתבעים בהוצאות משפט בסך כולל של 10,000 ₪. הסכום יישא הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד התשלום בפועל.

ניתן היום, ד' אייר תשפ"ג, 25 אפריל 2023, בהעדר הצדדים.