



ת"פ 8459/12/22 - קיבוץ ניר עם אגש"ח בע"מ נגד אנדריי וונטל

בית משפט השלום בקריית גת

תפ"מ 8459-12-22 בע"מ נ' וונטל

לפני	כב' השופט, סגן הנשיא יניב בוקר
התובע	קיבוץ ניר עם אגש"ח בע"מ ע"י ב"כ עו"ד אסתר קויפמן ועו"ד רינת באום
נגד	
הנתבע	אנדריי וונטל ע"י ב"כ עו"ד ניסים תקוע

פסק דין

לפניי תביעה לפינוי מושכר.

תמצית הטענות בכתב התביעה

התובע טען בכתב התביעה כי הינו בעל הזכויות מרשות מקרקעי ישראל, במבנה הכולל 498 מ"ר המצוי בגוש 600, חלקה 48 (להלן: "המבנה") וכי הנתבע מפעיל במקום נגריה מכוח הסכם הרשאה שנחתם בין הצדדים.

עוד נטען בכתב התביעה, כי הסכם ההרשאה נחתם ביום 1.1.2018 לתקופה קצובה בת 12 חודשים, כאשר מטרת ההרשאה היא הפעלה נגרייה ובתום תקופת ההרשאה נחתם נספח להארכת התקופה ל- 12 חודשים נוספים, והסכם נוסף נחתם ביום 1.12.2020.

הסכם אחרון זה לא הוארך לתקופה נוספת.

לטענת התובע, על אף שתקופת ההרשאה האחרונה בזמן הגיעה לסיומה ביום 1.12.2021, הנתבע לא פינה את המבנה כפי שהתחייב לעשות וזאת למרות שעמדה לרשותו תקופה ממושכת למציאת פתרון חלופי.

התובע הוסיף וטען כי בשל צמיחתו הדמוגרפית של הקיבוץ-התובע והגידול בצרכיו נדרש הוא לבצע אחסנה במבנה ועל כן לא חודש הסכם ההרשאה עם הנתבע.



עוד נטען, כי הנתבע אף מפר את הסכם ההרשאה, הפרות חוזרות ונשנות, בדמות השחתת ציוד, שימוש במבנה לצרכי לינה בניגוד להסכם ותשלום שלא במועד (ולעתים אף ללא תשלום כלל).

לטענת התובע, כעולה מכתב התביעה, משהנתבע לא פינה את המבנה בתום תקופת ההרשאה, התקיימו בינו לבין נציגי התובע, מספר שיחות לא רשמיות אשר לא תועדו, לרבות עם מנהל ענף החקלאות ועם מנכ"ל מפעל "מכסף" שבבעלות התובע, והובהר לנתבע כי עליו לפנות את המבנה לאלתר וכי העיכוב המתמשך בפינוי המבנה גורם לתובע לנזקים כלכליים כבדים.

מכתב התביעה עולה כי במהלך חודש מרץ 2022 היה מעורב הנתבע באירוע ונדליזם במספר איזורים בקיבוץ, תחת שכרות, והדבר תועד במצלמות האבטחה. בעקבות זאת זומן הנתבע לשיחה עם מנהלי התובע. לפני משורת הדין לא הגיש התובע תלונה במשטרה וניתנו לתובע חודשיים נוספים למציאת מבנה חלופי מחוץ לתחום הקיבוץ-התובע, תוך הבהרה שלא תינתן לו ארכה נוספת.

ביום 30.8.2022 נשלח לנתבע מכתב דרישה לפינוי בטרם נקיטת הליכים משפטיים.

במכתב תשובה ששלח הנתבע, דרש כי הסכם ההרשאה יחודש ללא דיחוי, על אף שלטענת התובע אין עליו כל חובה לחדשו.

התובע פנה לנתבע במכתב תשובה נוסף מיום 10.11.2022 ובו דרש, שוב, את פינוי המבנה לאלתר ואת פירעון חובו השוטף של הנתבע לתובע.

לכתב התביעה צורפו המסמכים הבאים: תצהירו של מר יאיר מנע - המנהל העסקי של הקיבוץ; הסכם ההרשאה בין הצדדים מיום 1.1.2018 ונספחי הארכתו; סיכום פגישה מיום 23.3.2022; ומכתבי התראה, תגובה ותשובה.

תמצית הטענות בכתב ההגנה

הנתבע ביקש בכתב הגנתו כי התביעה תידחה או תימחק על הסף, שכן כתב התביעה מופרך, הזוי ומופרז, כלשונו. עוד טען כי התביעה הוגשה בחוסר תום לב משווע.

לטענת הנתבע, אין לתובע כל עילה משפטית או עובדתית כנגדו וכי לא קיימת יריבות בין הצדדים.

הנתבע טען בכתב הגנתו כי התובע מבקש את פינוי באופן חד צדדי ושרירותי, בשל אירוע אחד ויחיד מסוגו, כאשר הנתבע, יחד עם חברי קיבוץ אחרים, שהו במבנה כשהם בגילופין.



לטענת הנתבע, הפינוי הוא אמצעי דרסטי ולא מידתי כאשר שאר חברי הקיבוץ זכו לגישה פייסנית וסלחנית.

עוד טען הנתבע, כי מעולם, במשך 20 שנות שכירות של המבנה, לא הלן על אי קיומם של שירותים בסמיכות למבנה ועל קיומו של חומר מסוכן מסוג אסבסט בגג המבנה, אשר סיכן את חייו באופן ממשי. לטענתו, בעת הסלמה ביטחונית ונפילות "קסאמים" לא סיפק הקיבוץ לנתבע מרחב מוגן.

הנתבע הוסיף וטען כי גם כאשר נערך לגג המבנה שיפוץ ונמנע ממנו שימוש במבנה במשך חודשיים, לא הלן על כך בפני התובע וכי במשך תקופה ארוכה עמדו הנתבע ובני משפחתו לשירות הקיבוץ.

לטענת הנתבע, הדור הצעיר בקיבוץ שכח מי הוא הנתבע ומה עשה בעבור הדור המבוגר של חברי הקיבוץ.

עוד טען הנתבע, כי סיפק שירותי תיקונים מקצועיים לשביעות רצונם המלאה של חברי הקיבוץ וכי זכויותיו מקופחות בשל שיקולים זרים כגון התנכלות, וייתכן, כלשונו, גם משיקולי כדאיות.

לטענת הנתבע, אמנם החל משנת 2018 החל הקיבוץ להחתימו על הסכמי הרשאה, אך בפועל מחזיק הנתבע במושכר במשך למעלה מעשרים שנה.

עוד טען הנתבע, כי אכן הסתיימה תקופת ההרשאה על פי ההסכם, אך הצדדים הסכימו, בעל-פה, להמשיכו והנתבע המשיך לתת שירותיו לחברי הקיבוץ. הנתבע טוען כי רק לאחרונה הודיע לו התובע על סיום ההתקשרות באופן חד צדדי, שלא כדין.

לטענת הנתבע, מאחר שהצדדים הסכימו בהתנהגותם שתקופת השכירות תימשך, והתובע לא הלן על כך שהסכם הרשאה חדש לא נחתם, לא זכאי התובע לדרוש את פינויו.

הנתבע הכחיש כי עשה שימוש במבנה לצרכי לינה, וטען כי המקום משמש מאורה לעכברים ולחולדות ואינו מאפשר לינה ורק בדוחק מאפשר לעבוד בו.

לעניין תשלום דמי השכירות, הנתבע טען כי הוא משלם, ולעתים בדרך של קיזוז כספים המגיעים לנתבע בגין מתן שירותיו לחברי הקיבוץ.

הנתבע טען כי בשיחות שהתקיימו בינו לבין נציגי התובע התבקש שלא להוציא החוצה את מעללי חברי הקיבוץ, כלשונו, ולא לפנות את המבנה.

עוד טען הנתבע בכתב הגנתו, כי האירוע במושכר הנזכר בכתב התביעה היה אחד ויחיד מסוגו; נגרם בו נזק מזערי;



והנתבע התנצל על כך ואף שילם לתובע פיצוי בגין הנזקים הנטענים.

הנתבע טען לאפלייה אסורה בינו ובין חברי הקיבוץ שנכחו באותו אירוע.

הנתבע טען כי הוא רווק, ללא ילדים וכי העסק הוא מפעל חייו ואין לו כלום בחייו מלבד עסק זה.

לכתב ההגנה צורף תצהירו של הנתבע.

מהלך הדין בתובענה וסיכום טענות הצדדים

בדין שהתקיים לפניי היום העיד מר יאיר מנע, מנהל העסקים בקיבוץ.

מר יאיר מנע העיד כי ההתקשרות עם הנתבע היא בת 20 שנה וכי בשנים האחרונות נערך הסכם הרשאה שהתחדש.

מר מנע הוסיף כי המבנה נדרש לצרכים קהילתיים של הקיבוץ, ובאופן ספציפי למכינה למנהיגות שהוקמה לאחרונה.

מר מנע העיד כי הנתבע הוא איש מקצוע הגון וכי ניתן לו פרק זמן של למעלה משנה למצוא מקום חלופי.

מר מנע השיב לשאלות ב"כ הנתבע כי הנתבע אינו זכאי למסמך המוכיח את צרכיו של התובע במבנה, וכי פרק הזמן המשמעותי שניתן לנתבע להתארגנות ניתן לפניו משורת הדין, מפני שאוהבים את הנתבע.

מר מנע הודה כי אין שירותים במבנה וכי גג האסבסט הוחלף. עוד הודה כי הנתבע שילם דמי שכירות גם בתקופה בה הוחלף הגג.

הנתבע לא נחקר על תצהירו.

תמצית סיכומי ב"כ התובע

ב"כ התובע טענה כי לאור סיומה של תקופת השכירות לפני כשנה ושלושה חודשים, ובקשות, מספר פעמים, מהנתבע, לפנות את הנכס, עליו לעשות כן לאלתר.

ב"כ התובע הוסיפה כי מכתבי הדרישה לפינוי מהווים הודעה על סיום ההסכם, וכי המשך החזקת המבנה על ידי הנתבע מעמידה את התובע בהפרת הסכם מול המכינה וגורמת לו לנזקים כלכליים.



תמצית סיכומי ב"כ הנתבע

ב"כ הנתבע, בסיכומיו, הדגיש כי המדובר בהתקשרות מזה 23 שנה.

לטענתו, הנתבע שימש גם כנגר וגם נתן שירות לאנשי הקיבוץ וזהו מפעל חייו.

עוד טען ב"כ הנתבע, כי מן הראוי היה שיציגו לפניו מסמכים כלשהם על הצורך בשחרור הנכס, וכי אין לו לאן לפנות שכן את כל חייו השקיע בנגריה האמורה.

ב"כ הנתבע עתר כי התובע יפעל כלפיו באנושיות, וכי, לחילופין, תינתן לו תקופה נוספת למציאת מקום חלופי.

דין והכרעה

כאמור, אין חולק בין הצדדים כי תקופת ההרשאה של הנתבע במבנה, על פי הסכם ההרשאה מיום 1.12.2020, הסתיימה ביום 1.12.2021 (סע' 5.1 להסכם - נספח 3 לכתב התביעה).

לטענת הנתבע, הצדדים הסכימו, בהתנהגות ובעל-פה, להאריך את הסכם ההרשאה ומכוח הסכמה זו זכאי הוא להמשיך ולשהות במבנה.

טענה זו אין לה על מה שתסמוך.

ראשית, כעולה מעדותו של מר מנע, בבית המשפט, שלא נסתרה והיא מהימנה עליו (בין היתר לאור התנהלותו של העד בבית המשפט ואופן תיאורו החיובי את הנתבע), וכעולה מנספחים 4 ו-5 לכתב התביעה, הרי שכבר בחודש מרץ 2022, לכל המאוחר, היה ידוע לנתבע כי התובע מבקש לסיים את שהותו במבנה.

הדברים הודעו לנתבע במפגשים שנערכו בינו ובין נציגי התובע, ואף הועלו על הכתב, בצורה מפורשת וחד משמעית, במכתב סיכום הפגישה מיום 23.3.2022 ובמכתב הדרישה לפינוי מיום 30.8.2022.

דרישות מפורשות בכתב לפינוי המבנה אינן מתיישבות עם טענות הנתבע להסכמות בעל-פה להישארותו בו.

שנית, הטענה על אותן הסכמות בעל-פה נטענו על דרך הסתם, ללא שמץ של פירוט. הנתבע לא טרח לפרט בכתב הגנתו **מי** הוא האורגן הרלוונטי בקיבוץ-התובע שהסכים כי יישאר מעבר לתקופת ההרשאה? מתי הסכים? מי שמע את אותה הסכמה? וכיוצא בזה.



מנגד, קיים תיעוד מפורש בכתב, שהנתבע לא סתר אותו, לגבי פגישה בחודש מרץ 2022, שבה נאמר לנתבע מפורשות כי עליו לסיים את שהותו במבנה.

במצב דברים זה, יש לדחות את גרסתו הכללית והסתמית של הנתבע.

אציין כי לא ירדתי לסוף דעתו של ב"כ הנתבע בטענתו כי על התובע להציג לפני הנתבע מסמך המעיד על הצורך של הקיבוץ במבנה. טענה זו, אין לה תימוכין לא בדין ולא בהסכם שבין הצדדים (ראה סע' 11.1 להסכם בין הצדדים הנוקט בלשון "**מכל סיבה שהיא**").

טענה נוספת שהעלה הנתבע היא טענת אפליה, לפיה נשענת הדרישה לפינויו על אירוע חד פעמי שבו היה בגילופין, יחד עם חברי קיבוץ נוספים, ולגביהם לא עשה התובע דבר.

טענה זו, לא ברור כלל מה עניינה לענייננו, ומהו "לבושה המשפטי".

אך גם אם תאמר שניתן לשכנה, ולו בדוחק, בדרישת הצדק המופיעה בסע' 3(4) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, הרי שהנתבע לא פירט טענה זו במידה הנדרשת, וזאת בלשון המעטה.

הנתבע לא ציין מיהם אותם "חברי קיבוץ" שהיו עמו באותו אירוע ומה היה חלקם; הנתבע לא ציין האם גם הם ברי הרשאה במבנים כלשהם בשטח הקיבוץ בחוזים שהסתיימו; הנתבע לא ציין מהי אותה "פעולה" שהוא דורש שהתובע יבצע מולם כדי להשוות את עניינם לעניינו - וכיוצא בזה.

טענה אחרונה של הנתבע נוגעת לעובדה שהוא שוהה במבנה במשך למעלה מ-20 שנה וזהו מפעל חייו.

טענה זו, על אף שלא הולבשה על ידי ב"כ הנתבע בלבוש משפטי ברור, היא, ככל הנראה, טענה לרשות בלתי הדירה במקרקעין נשוא התביעה.

דא עקא כי בין הצדדים קיים הסכם הרשאה ברור, תחום בזמן, שבמסגרתו אישר הנתבע במפורש כי לא שילם לקיבוץ דמי מפתח; הוא אינו דייר מוגן; לא שילם לקיבוץ כל חלק מהשקעות בניית המבנה; והוא מתחייב לפנותו בתום תקופת ההסכם (סע' 4 להסכם מיום 1.12.2020).

הנתבע לא טען כנגד תוכנו של ההסכם זה או תוקפו, ובמצב דברים זה, אין לטענתו בדבר רשות בלתי הדירה (שכאמור לא נטענה במפורש), על מה שתסמוך.



לאור כל האמור לעיל, התביעה מתקבלת.

על הנתבע לפנות את המבנה מכל אדם ומכל חפץ שבבעלותו ולהשיב את החזקה בו לתובע, בתוך 30 ימים מהיום.

הנתבע ישלם לתובע הוצאות משפט בסך ₪ 669 בגין אגרת בית המשפט ושכ"ט עו"ד בסך ₪ 6,746, וזאת בתוך 30 ימים מהיום, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום שנועד לתשלום ועד לתשלום המלא בפועל.

זכות ערעור לבית המשפט המחוזי בבאר-שבע בתוך 60 ימים מיום קבלת פסק הדין.

ב"כ התובע תגיש פסיקתא לחתימתו.

פסק הדין ניתן היום, י"ד אדר תשפ"ג, 07 מרץ 2023, בלשכתי, בהעדר הצדדים.