



ת"פ 22418/05/21 - קיבוץ ברקאי נגד מרכז הסוס הערבי ברקאי בע"מ, יובל קלר, ליזי קלר

בית משפט השלום בחדרה

תפ"מ 22418-05-21 קיבוץ ברקאי נ' מרכז הסוס הערבי ברקאי בע"מ ואח'
בפני כב' השופטת קרן אניספלד

תובע
קיבוץ ברקאי
ע"י עו"ד ארז אביב

נגד

נתבעים
1. מרכז הסוס הערבי ברקאי בע"מ
2. יובל קלר
3. ליזי קלר
כולם ע"י עו"ד יוסף וינראוך

פסק - דין

לפני תביעה לפינוי מושכר משני נכסים בשטח הקיבוץ-התובע - האחד, נכס עסקי שמשמש את נתבעת 1 לניהול אורוות סוסים; השני, נכס שמשמש את נתבעים 2-3 למגוריהם.

א. ההליך והצדדים לו

1. התובע, קיבוץ ברקאי (להלן גם **הקיבוץ**), מחזיק כחוכר לדורות במקרקעין הידועים כחלקה 17 בגוש 12191 (להלן **החלקה**) מכוח הסכם עם רשות מקרקעי ישראל. זכויות הקיבוץ בחלקה אינן שנויות במחלוקת; הנתבעים, בעלי מעמד של שוכרים מהקיבוץ, אינם עשויים לטעון נגדן דבר [ע"א 350/75 **נסיים נ' פאשה**, פ"ד ל(1) 99, 104 (1975)].

2. נתבעת 1, חברה פרטית, מפעילה בחלקה עסק לגידול סוסים (להלן **הנתבעת והעסק**). בעסק מבנה להחזקת סוסים שהוקם בידי התובעת ותוספות בניה שנעשו במהלך השנים; פעילותו כוללת גידול והרבעה של סוסים אשר משתתפים בתחרויות בינלאומיות. נתבעים 2-3, בני-זוג (להלן יחד **קלר**), הם בעליה של הנתבעת אשר מנהלים ומפעילים אותה.

3. בין התובע לבין הנתבעים נחתמו במהלך השנים הסכמים שהסדירו את פעילות העסק בחלקה ואת מגוריהם של קלר בה לצרכי הפעלת העסק ושהייתם בקרבתו, כל זאת במעמד שוכרים. מסכת היחסים העסקית בין הצדדים החלה לפני כתשע-עשרה שנים. על השכירות לא חל חוזה אחד, מתמשך, שלא נקצב מועד לסיומו; עם העסק ועם קלר נחתמו בכל פעם חוזי שכירות לתקופה קצובה, קצרה.

4. אלו החוזים האחרונים שנערכו להסדרת יחסי השכירות: בשנת 2019 נחתם חוזה שכירתו "**הסכם הפעלה**" בין הקיבוץ לבין העסק וקלר (להלן **הסכם הפעלה**); נקבע בו, בין השאר, כי העסק יוכל להשתמש במבנה ובשטח פתוח בחלקה (כהגדרתם שם) להפעלת אורוות סוסים לתקופה מיום 1.2.2019 עמוד 1



עד יום 30.1.2021 (להלן **תקופת ההפעלה**). ביום 19.6.2019 נחתם בין הקיבוץ לבין קלר הסכם בו הורשו קלר להשתמש בנכס שמצוי בתחומי הקיבוץ למגוריהם (להלן **הסכם המגורים**); תקופתו נקצבה מיום 1.7.2019 עד יום 30.6.2020.

5. ביום 29.9.2020 שיגר הקיבוץ מכתב לקלר והודיעם שהסכם ההפעלה יסתיים ביום 31.1.2021 ולא יוארך עוד (להלן **מכתב הדרישה הראשון**); צוין כי הסכם המגורים תם ביום 30.6.2020 והוא מחודש בכפוף לכל תנאיו תוך שגם הוא יבוא לידי סיום ביום 31.1.2021 ולא יוארך מעבר לכך. קלר נדרשו לפנות את השטחים נושא ההסכמים ולהשיבם לקיבוץ עד יום 31.1.2021 (להלן **תאריך הסיום**).

6. ביום 6.12.2020 נשלח לקלר מכתב נוסף מבא-כוח הקיבוץ. צוין בו כי המכתב מיום 29.9.2020 נמסר לקלר ביום 30.9.2020 והודע להם שהסכם ההפעלה והסכם המגורים לא יוארכו לפרק זמן נוסף; הימנעות מפינוי בתאריך הסיום תסב לקיבוץ נזק כבד שכן יגרום להפרת הסכמים בינו לבין צד שלישי (להלן **מכתב הדרישה השני**). הוצג אישור על-פיו נמסר המכתב לנתבע 3 ביום, בתאריך 6.12.2020.

7. במכתבים הללו נמנו דרישות לסילוק חוב; הן אינן נושא להליך זה, אף לא העילה בעטיה דרש התובע את פינויים וסילוק ידם של הנתבעים מן החלקה. נושא החוב לא ידון אפוא.

8. תאריך הסיום הגיע; הנתבעים לא פינו את השטחים נושא הסכם ההפעלה והסכם המגורים והוסיפו להחזיק בהם. נשלח להם מכתב נוסף, שלישי, נושא תאריך 7.2.2021 מבא-כוחו של הקיבוץ. הודע בו על כוונת התובע להגיש נגד הנתבעים תביעה לסילוק-יד על כל המשתמע מכך. התביעה הוגשה ביום 11.5.2021.

9. אלו טענות התביעה בתמצית: תקופתם של הסכם ההפעלה והסכם המגורים תמה. ההסכמים הללו ביטלו הסכמים קודמים בין הצדדים כך שאין כל רלוונטיות להסכמים שנערכו בתקופות עבר, לפני ההסכמים האחרונים משנת 2019. הסכמי ההפעלה והמגורים תמו ביום 31.1.2021; הם העניקו לנתבעים חזקה בחלקה לתקופה מוגבלת והובהר בהם כי הקיבוץ מקדם עסקת נדל"ן בחלקה. בשל כך אף הוענקה בהם זכות לקיבוץ להביאם לידי סיום בהודעה חד-צדדית טרם סיומם. במכתב הדרישה הראשון ניתנה לתובעים התראה על היעדר כוונה להאריך את הסכם ההפעלה לתקופה נוספת והם נדרשו להיערך לפינוי החלקה ביום 31.1.2021. הנתבעים לא שעו לדרישה וחרף מכתבי דרישה נוספים, הם מחזיקים בחלקה ללא כל זכות. התנהלותם עלולה לגרום נזק לקיבוץ.

10. הנתבעים התגוננו מפני התביעה וביקשו לדחותה. עיקר טענתם הייתה כי גובשו בין הצדדים הסכמות חיצוניות להסכם ההפעלה והסכם המגורים שנערכו על-פה, רלוונטיות למועד ואופן פינוי החלקה. כל עוד לא תהא אפשרות לממש בפועל וכדין את הפוטנציאל לשימוש בחלקה על-ידי הקיבוץ, לא ידרשו הנתבעים להתפנות מהחלקה; בתוך כך הובטח להעמיד להם שטח חלופי במקרקעי הקיבוץ. לנתבעים נוצרה אפוא ציפייה מבוססת כי הם לא יידרשו לפנות את השטח שמשמש את העסק באופן שיגרום להם נזק לא הפיך. הוטעם שדין ודברים על כך נערך במשך השנים בין קלר לבין מר איתן פרלמן, נציגו המוסמך של הקיבוץ (להלן **פרלמן**).

11. העדים נשמעו ביום 9.11.2021. לתמיכת התביעה העיד מר אשכול נבות, המנהל העסקי בתובע [להלן



נבוא; תצהירו סומן [1/ת]. מן העבר השני של המתרגם נשמעו נתבעת 2 [להלן גב' קלר; תצהירה סומן 2/נ] ומר יוחאי כץ - מנהל ההשכרות של נכסי הקיבוץ עד שנת 2019 [להלן כץ; תצהירו סומן 1/נ]. בתום שמיעת העדים נשמעו סיכומים קצרים על-פה.

ב. דין והכרעה

דין התביעה להתקבל; הנתבעים לא הוכיחו הגנה ממשית שעומדת להם מפניה. להלן ימנו הטעמים לכך. פסק-הדין מנוסח בתמציתיות כמצוותה של תקנה 82(ב) בתקנות סדר הדין האזרחי מ-2018.

1. יחסי הצדדים הוסדרו ועוגנו בחוזה בכתב; האחד נסב על השטח שהוקצה לעסק; השני - על יחידה שנמסרה לקלר למגוריהם. הסכם המגורים משני, נלווה וטפל להסכם ההפעלה לצרכי העסק; לא היה לקלר עניין להתגורר בקיבוץ אלא לצרכי הפעלת האורוות בו. בהתאמה, כיוונו טענות הנתבעים לכך שבניגוד לתוכנו של הסכם ההפעלה, אין עליהם חובה לפנות את השטח שהוקצה לעסק ולאורוות בתאריך הסיום; הם לא העלו טענות נפרדות, עצמאיות, לגבי השטח שהוקצה למגוריהם.

2. חוזה הוא מכשיר להקצאת תמורות וסיכונים בין הצדדים לו, לרבות סיכונים כלכליים [ע"א 467/04 יתח נ' מפעל הפיס, פסקה 12 (2005)]; הוא יוצר משטר של דין פרטי אשר חל על יחסי הצדדים בכפוף לחיובים קוגנטיים, כופים, שקבועים בחוק. יחסי הצדדים כאן הוכפפו לחוזים אשר נערכו בכתב; בשני החוזים נכללו הוראות שקבעו את עליונות ובלעדיות תוכנם הכתוב.

3. בסעיף 16.3 בהסכם ההפעלה נקבע: **"הכתוב בהסכם זה ממצה באופן בלעדי את כל המוסכם בין הצדדים והוא מבטל כל הצהרה ו/או מצג ו/או התחייבות ו/או הסכמה ו/או הסכם ו/או חוזה, שנעשו בין הצדדים בטרם חתימתו"**. סעיף 16.2 הוסיף על כך בקובעו כי **"כל שינוי בתנאי הסכם זה, לקולא או לחומרא, יהא תקף רק אם נערך בכתב ומראש ונחתם על-ידי הצדדים"**. הצהרה לגבי ביטול כוחם ותוקפם של הסכמים ומצגים קודמים נכללה בסעיף 12(ד) בהסכם המגורים.

4. בסעיף 3 בהסכם ההפעלה, לצד קביעת משך ההפעלה ותחילתה לתקופה שמיום 1.2.2019 עד יום 30.1.2021, נקבעו הוראות אלו [שם, בסע' 3.2]: **"ידוע למפעיל שבמידה ותהיה סיבה שאינה תלויה בחוכר (כגון דרישת מנהל), יאלץ המפעיל לפנות את הנכס תוך 90 יום מרגע ההודעה על כך מטעם החוכר, ולמפעיל לא יהיו טענות או דרישות לפיצוי עקב כך. ידוע לשוכר, שהקיבוץ מקדם עיסקת נדל"ן על האיזור המושכר והקיבוץ יוכל לפנות את השוכר לשם ביצוע העיסקה בהתראה של 90 ימים"**.

5. בהסכם המגורים, בד-בבד עם קביעת תקופת ההסכם, נקבע כי **"[...] הקיבוץ יהא רשאי להביא הסכם זה לסיימו, בכל עת, בכפוף למתן הודעה מוקדמת, מראש ובכתב, לבר הרשות, או למי מטעמו, על סיום תקופת ההרשאה, ללא צורך בנימוק, 30 ימים מראש קודם לסיום תקופת ההרשאה [...], בתום תקופת ההודעה המוקדמת, יבוא הסכם זה לסיימו, והנכס יפונה [...]"** [שם,



בסע' 3(ב).

6. הקיבוץ לא השתמש בזכותו להביא את ההסכמים לידי סיום בטרם מלאה התקופה שננקבה בהם. הוא דרש את פינוי הנתבעים בתום תקופתם של היחסים החוזיים על-פי תאריך הסיום המאוחר יותר שנקבע בהסכם ההפעלה. עם תום התקופה שנקצבה בהסכמים, קמה לכאורה זכותו של הקיבוץ לקבל לחזקתו את השטחים נושא ההסכמים תוך סילוק ידם של הנתבעים מהם. מדובר בזכות חזקה: בהסכם ההפעלה נקבע במפורש שכל שינוי בו טעון מסמך בכתב שייערך מראש ויחתם על-ידי שני הצדדים. אין חולק שמסמך כזה אינו בנמצא.

7. אין יסוד למבוקשם של הנתבעים לפרש את חוזה ההפעלה תוך קריאת תניה לתוכו יש מאין, לפיה עסקת הנדל"ן שנכרתה בין הקיבוץ לצד שלישי ונסבה על החלקה אינה בת-פועל מידי וכל עוד לא ניתן לממשה על-פי דין זכאים הנתבעים להוסיף ולהחזיק בשטח שהוקצה לעסק, בהתעלם מכך שתקופת ההסכם תמה והודע להם שהיא לא תוארך מעבר לתאריך הסיום.

8. פרשנות זו אינה מתיישבת עם לשונו של סעיף 3.2 בהסכם ההפעלה שצוטט לעיל ואינה נובעת ממנו. נעשתה שם הבחנה ברורה בין שני מצבים שונים: האחד, מציאות בה יידרש פינוי העסק מן החלקה, תוך כדי תקופת ההסכם, בשל סיבה שנעוצה בצד שלישי ואינה תלויה בקיבוץ; במקרה כזה הוסכם שהקיבוץ יהא רשאי להביא את ההסכם לידי סיום בהתראה של תשעים יום מראש. השני, מצב בו יהא הקיבוץ זכאי לפנות את הנתבעים מהחלקה, במהלך תקופת ההסכם, בשל עסקת נדל"ן עם צד שלישי, ואזי יוכל לעשות כן לשם ביצוע העסקה - אף זאת בהתראה של תשעים יום מראש.

9. "ביצוע העסקה" לא הוגדר שם כשלב בו מלאו כל התנאים הדרושים, חוזיים וכאלה הקבועים בדין, למימוש עסקת נדל"ן בין הקיבוץ לבין צד שלישי. לא ניתן למלא את החסר באופן פרשני. אם ביקשו קלר לכלול תנאי כזה בהסכם ההפעלה היה עליהם לעשות כן באופן ברור ומפורש. תניה שקושרת בין הסכם ההפעלה לבין הסכם בין הקיבוץ לבין צד שלישי אינה דבר-מה של מה בכך. נוכח הוראות ההסכם שקבעו את עליונותו ובלעדיות תוכנו, כאמור בסע' 16.2 ו-16.3 בו, סעיף 3.2 להסכם אינו עשוי להתפרש ככולל תניה מרחיקת לכת כזו. אילו נכללה בהסכם ההפעלה תניה כזו, היה נקבע בו מנגנון על-פיו יוכלו הנתבעים לקבל את ההסכם בין הקיבוץ לבין צד שלישי לעיונם וכן נתונים על-אודותיו כדי להיוודע לאופן וקצב מימושו. אין בהסכם ההפעלה מנגנון כזה ולא בכדי. אף לצרכי ההליך דנן לא ביקשו הנתבעים לעיין בהסכם בין הקיבוץ לצד שלישי שנסב על עסקת נדל"ן בחלקה (להלן **הסכם הפיתוח**); נקל לשער שנמנעו מכך בידיעה ברורה שאין להם זכות לקבלו או לעמוד על אופן וקצב הוצאתו אל הפועל.

10. לא-ז-אף-זו. סעיף 3.2 בהסכם ההפעלה עוסק בטעמים שיקנו לקיבוץ זכות להביאו לידי סיום בטרם מלאה התקופה שננקבה בו. אין בהסכם הוראות מקבילות שתסייגנה את המועד שנקבע לסיום ההסכם, 30.1.2021. תקופת ההסכם נקבעה בסעיף 3.1 בו באופן מוחלט, ללא כל תלות בצד שלישי או בהסכם הפיתוח. הנתבעים נדרשו לפנות את החלקה עם תום יחסי השכירות, בהגיע תאריך הסיום; קיצור תקופת ההסכם בהתראה של תשעים יום אינה רלוונטית לעילת התביעה, וממילא אין נפקות לטעמים שנקבעו בהסכם לעשיית שימוש בידי הקיבוץ בזכות זו. גם בשל כך אין תלות, זיקה או קשר בין חובתם של הנתבעים לפנות את החלקה בתום תקופת השכירות הקבועה והידועה מראש לבין הסכם הפיתוח.

11. הקביעות הללו עולות בקנה אחד עם אמות-המידה שחולשות על פרשנות חוזה. סעיף 25(א) לחוק



החוזים (חלק כללי) מורה: "חוזת יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החוזת ומנסיבות העניין, ואולם אם אומד דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החוזת, יפורש החוזת בהתאם ללשונו". לשונו של הסכם ההפעלה ברורה ואינה נתונה לכפל משמעות; היא אינה מכוונת כלל ועיקר לקיומה של תניה מהסוג שהנתבעים ביקשו לקרוא לתוכה, מעבר לפשט הלשון.

12. בפסיקתו של בית-המשפט העליון ניתנה הדעת לתהליך הפרשני שמתחייב לפי הוראותיו של חוק החוזים [רע"א 3961/10 המוסד לביטוח לאומי נ' סהר חברה לתביעות בע"מ בשם מגדל חברה לביטוח בע"מ, פ"ד סה(2) 563, 592 (2012), להלן עניין סהר; ההדגשות במקור]:

חוזת יפורש תוך בחינה מקבילה ומשותפת של לשון החוזת ושל נסיבות העניין, בכפוף לחזקה פרשנית - ניתנת לסתירה - שלפיה פרשנות החוזת היא זו התואמת את פשט הלשון, דהיינו: את המשמעות הפשוטה, הרגילה והטבעית של הכתוב. החזקה ניתנת לסתירה במקרים שבהם למד בית המשפט, מתוך הנסיבות, כי הלשון אינה פשוטה וברורה כפי שנחזתה להיות במבט ראשון; וכי למעשה - עשויה היא להתפרש בדרכים אחרות מאלה שנראו ברורות בתחילת הדרך הפרשנית. ודוק: קיומה של החזקה מבטא את משקלה החשוב והמשמעותי של לשון החוזת; לעומת זאת, היותה ניתנת לסתירה משקפת את העובדה כי משקלה של הלשון, חרף חשיבותה, אינו מכריע או בלעדי.

13. תיקון סעיף 25(א) בחוק החוזים לא העביר מן העולם את ההלכה שנקבעה בעניין 'אפרופים' [ע"א 4628/93 מדינת ישראל נ' אפרופים שיכון ויזום בע"מ, פ"ד מט(2) 265 (1995)], שעוצבה ושוכללה בעניין 'מגדלי הירקות' [דנ"א 2045/05 ארגון מגדלי הירקות - אגודה חקלאית שיתופית בע"מ נ' מדינת ישראל, פ"ד סא(2) 1 (2006)]. אם חזקת פשט הלשון נסתרת, "יש ללמוד על אומד דעתם של הצדדים לחוזת באמצעות בחינה מקבילה של לשון החוזת ושל הנסיבות החיצוניות לו [...]". [עניין סהר, פסקה 12 לפסק-דינו של המשנה לנשיאה]. כאשר מדובר בשתי פרשנויות נוגדות שלשון ההסכם מאפשרת, יש לבחור בזו שמקיימת יותר את מטרת ההסכם והולמת את הסדריו [סע' 3 בפסק-דינו של השופט ריבלין בעניין מגדלי הירקות]. פסיקה זו לא שונתה ועומדת על מכונה [ע"א 7649/18 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ (2019)].

14. במקרה דנן, חזקת פשט הלשון כלל לא נסתרה; היפוכו של דבר הוא הנכון. המשמעות הברורה של לשון הסכם ההפעלה תואמת את כלל הנסיבות שאפפו את כריתתו, לרבות עשייתו למשך תקופה לא ארוכה, קצובה ותחומה, שלילת אפשרות שינוי ההסכם מכללל ומתן זכות לקיבוץ לסיים את ההסכם תוך כדי תקופתו באופן חד-צדדי. מכך שנובע שגם אם הייתה לשון ההסכם עשויה לשאת את הפרשנות בה חפצו הנתבעים - ולא כך הוא, אזי תהליך פרשני אשר מתחשב בטיב העסקה הגלומה בחוזת ובכללל נסיבות העניין היה מוביל גם הוא לדחיית פרשנותם של הנתבעים, מהיותה זרה להסכם ולעסקה שתועדה בו. זאת ועוד: נתבע 3 לא נתן תצהיר ונמנע מלהעמיד את עצמו לחקירה נגדית חרף היותו בעל-דין. כפי שיובהר בהמשך, נתבעת 2 הודתה שחתמה על הסכם ההפעלה בלי שטרחה לקרוא אותו. שוכר שאינו מוצא לנכון ליתן את דעתו לפשט לשונו של הסכם עליו חתם אינו עשוי לטעון למפרע - לאחר תום ההסכם, כי סבר בתום-לב שלהסכם נודעת משמעות שונה מזו שתועדה בהוראותיו הברורות.



15. הסכם הפיתוח שנכרת בין הקיבוץ לבין צד שלישי ושאלות שנוגעות למועד ואופן מימושו אינן מקנות אפוא לנתבעים כל טענה שתצדיק את המשך החזקתם בחלקה לצרכי העסק או לצרכי מגוריהם לאחר יום 30.1.2021.

16. חיזוק רב משקל לקביעות הללו יש בהתנהגות הנתבעים. הם לא השיבו בכתב לשלושת מכתבי הדרישה שנשלחו אליהם למרות שאין בפיהם טענה שלא קיבלו אותם. אין בנמצא מענה בכתב לקיבוץ ובו טענה כי תקופת ההפעלה הוארכה מכוח הסכמה שגובשה על-פה, תוך התחייבות של הקיבוץ להעמיד לעסק שטח חלופי בתחומו, או כי מועד הפינוי הממשי מושפע מהוצאתו לפועל של הסכם הפיתוח. גב' קלר אישרה שמענה כזה לא ניתן; מעדותה עלה כי תגובת קלר למכתב הדרישה הראשון הייתה לפתוח בתהליך חיפוש אכסניה חדשה לעסק מחוץ לקיבוץ [עמ' 15 ש' 1-18, 27-28]. דווקא נוכח טענת הנתבעים כי פינוי השטח בו פועל העסק יגרום להם נזק רב, היה עליהם להעלות בפני הקיבוץ כל טענה שעמדה להם מפני דרישת הפינוי ללא שיהיו ובכתב; לדרישת פינוי שנשלחת על-ידי עורך-דין, קל וחומר להתראה טרם נקיטת הליך פינוי, אין משיבים על-פה. חסרונו של מענה כזה מעיד על חולשת טענות הנתבעים ועל היעדר טעם ממשי שיצדד בהארכת יחסי השכירות לאחר תאריך הסיום. חיפוש מקום חדש לעסק מחוץ לקיבוץ, בתגובה למכתב הדרישה הראשון, מלמד על אפסותה של הטענה בדבר הבטחה לקבל מקום חלופי לעסק בשטח הקיבוץ והסתמכות הנתבעים עליה.

17. הסכם ההפעלה איננו חוזה יחס. "[...] חוזה יחס (relational contract) [...] להבדיל מ'חוזה בדיד' (discrete contract) או 'חוזה עיסקה', נועד להסדיר מערכת יחסים ארוכת טווח על כל המורכבות הכרוכה בכך, בין היתר, בשל חוסר היכולת להביא בחשבון את נסיבותי המשתנות והבלתי ידועות באותה נקודת זמן של כל אחד מן המקרים הפרטניים שעליהם נועד החוזה לחול. פרופ' גבריאלה שלו מציינת בהקשר זה כי 'המודל של חוזה יחס מתאפיין בגמישות ובדינמיות של הקשר החוזהי ובנכונות מוגברת של הצדדים לחוזה לנהוג בתום לב' (גבריאלה שלו דיני חוזים - החלק הכללי 104 (2005) [...]). וראו גם ע"א 9946/01 אררט חברה לביטוח בע"מ נ' המוסד לביטוח לאומי, פ"ד נח(1) 103, 117 (2003) [...]. על מאפייניו של חוזה יחס עמד בית משפט זה ברע"א 1185/97 יורשי ומנהלי עיזבון המנוחה מילגרום הינדה ז"ל נ' מרכז משען, פ"ד נב(4) 145, 160 (1998) [...]" [ע"א 9784/05 עיריית תל אביב יפו נ' עו"ד גורן, פס' 14 (2009)].

בחוזה יחס, אין זה נדיר למצוא התקשרות לא קצובה בזמן [שם, פס' 23]. לא כן במקרה דנן. הקיבוץ הקפיד לערוך עם הנתבעים בכל פעם הסכם הפעלה לתקופה קצובה, קצרה, בדרך כלל לשנה; עמד על כך כך, עד הנתבעים: "בעצם כל חוזה השכירות עד כמה שזכור לי נעשו בדרך כלל למעט מקרים חריגים, לתקופות של שנה, כך שלא היה בעניין הזה שינוי. כתוב קצרים יחסית והכוונה למועד של שנה. שהיה מדובר כל פעם עם סיום החוזה הסכם ההפעלה לחדש אותו או לא לחדש אותו בהתאם למציאות שתהיה באותו זמן" [עמ' 10 ש' 31-34]. כך נעשה גם בהסכם שחלש על התקופה האחרונה, עד תאריך הסיום. ההסכם לא הקנה לנתבעים אופציה להאריך אותו. נקבעה בו זכות לקיבוץ להביאו לידי סיום בהודעה חד-צדדית, במהלכו. יש בכך להשליך על טענת הנתבעים כי יש לאפשר להם לפנות את השטח שהוקצה לעסק תוך התחשבות מוגברת בעקרון תום הלב. דווקא הנתבעים, הם שנהגו בחוסר תום לב; אדרש לכך בהמשך.



18. עדותו של כץ, באמצעותה ביקשו הנתבעים לקרוא אל-תוך הסכם ההפעלה תנאי שקושר בינו ובין תום תקופתו לבין הסכם הפיתוח של הקיבוץ עם צד שלישי, הייתה עדות חלשה, רפה. הצהרתו, כי **"ע"מ שלא תהיה הפרעה למימוש תוכנית הבנייה, נערכו חוזי שכירות קצרים יחסית, כאשר היה ברור כי השוכרים צריכים לעבור כשניתן יהיה לממש בפועל את הבנייה"**, לוקה בגלוי בסתירה פנימית [סע' 6 ב-1]. הדברים הללו מכוונים להתקשרות חוזית שונה באופן מהותי מזו שתועדה בהסכם ההפעלה; אילו היה בעדותו של כץ ממש, היה נערך בין הצדדים הסכם הפעלה ללא קציבת מועד לסיומו, תוך קביעה כי בהתקיים תנאים מסוימים שנוגעים למימוש הסכם הפיתוח בין הקיבוץ לבין צד שלישי, יידרשו הנתבעים לפנות את החלקה על-פי התראה מראש. לא זה החוזה שנערך בין הצדדים ולא זה תוכנו. הדברים משליכים על עדותו של כץ במונחי אמינות ואינם מאפשרים לקבלה כנכונה וכמשקפת את המציאות כהווייתה.

19. אני דוחה אפוא את טענת הנתבעים כי יש לפרש את הסכם ההפעלה באופן שקורא לתוכו תנאי על-פיו תסתיים תקופת ההסכם רק אשר ניתן יהיה לממש ולבצע את הסכם הפיתוח בין הקיבוץ לבין צד שלישי, מצד העובדות ו/או מצד הדין - ולא קודם לכן.

20. בנסיבות הללו, טענת הנתבעים כי בניגוד לקבוע בהסכם ההפעלה ולאמור בו, גובשה הסכמה על-פה להארכת תוקפו תוך מתן הבטחה להעמיד לרשותם שטח חלופי להפעלת האורוות, היא טענת הודאה והודחה. הקיבוץ יצא ידי חובת ההוכחה של עילת התביעה בהצגתם של הסכמי ההפעלה והשכירות לצד מכתבי הדרישה שנשלחו לנתבעים - כפי שעשה, ולא נותר עוד דבר שהיה עליו להוכיח. **"כאשר בעל-דין מודה בעובדות שטוען בעל הדין שכנגד, אך טוען שמחמת עובדות נוספות אין יריבו זכאי לסעד המבוקש - הוא טוען טענת: 'הודאה והדחה' [...]. הטוען טענת 'הודאה והדחה' נתפס על הדברים שהודה בהם, ואילו לגבי העובדות 'המדיחות' הנתענות מפיו, נטל ההוכחה מוטל עליו. אם לא ירים נטל זה יינתן פסק-דין נגדו"** [אורי גורן סוגיות בסדר דין אזרחי 82 (מהדורה עשירית, 2009)]. אם העלה בעל-דין טענת הודאה והדחה בהתייחס לפלוגתה מסוימת, הרי שלצד שכנגד אין עוד מה להוכיח בכל הקשור לטענה שבה הודה יריבו; הצד שהעלה טענת הודאה והדחה הוא שנדרש להוכיח את עובדות החלק המדיח בטענתו [ע"א 4340/06 עו"ד לילוף נ' בנק איגוד לישראל בע"מ, פסקה 28 (2010)].

21. נטל השכנוע לגבי טענתם המדיחה של הנתבעים, לפיה לא זו בלבד שאין עליהם חובה לפנות את שטח החלקה אלא שהובטח להם כי יקבלו בתחומי הקיבוץ שטח חלופי לעסק שאליו יוכלו לעבור, מונח לפתחם. הנתבעים לא הרימו את הנטל כלל ועיקר.

22. מדובר בטענה על-פה נגד מסמך בכתב. לפי הסכם ההפעלה כל שינוי בו, צריך שייעשה מראש ובכתב וייחתם בידי שני הצדדים כתנאי לתוקפו. אין מסמך שעונה על דרישה זו ומאריך את הסכם ההפעלה עד שהקיבוץ יעמיד לרשות העסק שטח חלופי. על-פי הוראותיו המפורשות של הסכם ההפעלה, ללא מסמך כזה אין תוקף לטענת הנתבעים על-אודות הסכמה שגובשה על-פה ויש לה השלכה על תקופת ההסכם או מועד סיומה. הוראת בלעדיות ההסכם שנקבעה בסעיף 16.2 בו יבאה לתוכו והחילה על הצדדים לו את ההסדר שעליו מורה סעיף 80 בחוק הפרוצדורה האזרחית העותומני; טענה שמבקשת לפרוץ את גבולות ההסכמה שעוגנה בהסכם צריך שתוכח באמצעות מסמך [ע"א 465/85 וילנואבה נ' נברון בע"מ, פ"ד



מב(1) 705, 708-709 (1988); ע"א 7825/01 דאטא סיסטמס אנד סופטוור אינק נ' בנק דיסקונט ישראל בע"מ, פ"ד נח(5) 348, 361-362 (2004). התנהלותם החוזית של הצדדים מחייבת את דחיית הטענה שניצבה ביסוד הגנת הנתבעים, באמצעותה ביקשו להסיר מעל העסק את שוט הפינוי.

23. גם התנהגות הנתבעים מוליכה לאותה מסקנה. הם לא טרחו לעגן בהסכם חתום או במסמך אחר בכתב את אותה הבטחה כביכול שעליה השליכו יהבם כמגן מפני התביעה. כגודל טענתם לנזק שייגרם להם בשל פינוי העסק מהחלוקה והקיבוץ, כך גודל מחדלם שלא ניתן לו צל-צלו של הסבר. לא הוגשו פניות של הנתבעים למאן שהוא בקיבוץ בדרישה להציג להם את השטח החלופי שיועמד לרשותם כדי שיוכלו לבחון אותו ואת מידת התאמתו למטרותיהם. לא הוצגו פניות של הנתבעים לקיבוץ בדרישה לחתום על הסכם לגבי שטח חלופי, באופן שיבטיח את רציפות פעילות העסק בקיבוץ לאחר המועד שנקצב בהסכם ההפעלה לסיומו.

24. אין ראייה לכך שלנתבעים הוצג שטח חלופי ספציפי בקיבוץ כאופציה להעתקת העסק אליו. בתצהיר גב' קלר נטען באופן כללי כי העברת העסק נועדה להיעשות למקום בן כ-5 דונם באזור משרדי הגד"ש (גידולי השדה) [סע' 7 ב-ב/2 ועמ' 16 ש' 12]. עדותה נשללה בידי כץ, חבר הקיבוץ ועד הנתבעים שעל עדותו הם הסתמכו. הלה ציין בחקירה נגדית כי **"לא נאמר לאן לעבור"** [עמ' 10 ש' 35]. בתצהירו מסר כץ שמנהל המשק בקיבוץ, פרלמן, אמר לנתבעים בשנים 2017-2018 כי ינסה למצוא שטח מתאים לשם העברת העסק אליו, ואף חיפש ומצא שטח מתאים ליד משרד גידולי השדה בקיבוץ [סע' 9 ב-ב/1]. כבר מתצהירו עלה כי דובר בדבר-מה ראשוני לגמרי שלא בשל למתן הבטחה ולא עלה כדי יצירת מצג שניתן להסתמך עליו. עדותו בחקירה נגדית הדגישה זאת. כך תיאר כץ את שייחס לפרלמן: **"אני הבנתי שהוא אומר שהוא ינסה. [...]. מה, שהוא ינסה למצוא להם מקום חלופי? זה הוא אמר. אם אתה שואל אותי אין לזה ביטוי בהסכמים"** [עמ' 11 ש' 12, 16-17]. סתמיות האמירות בהן נתלו הנתבעים כדי להוכיח את אותה הבטחה שניתנה להם לשיטתם בנוגע להעמדת שטח חלופי גלויה וברורה; היא חסרה את המסוימות וגמירות-הדעת שנדרשות לשם גיבוש התחייבות חוזית בת-תוקף [ע"א 4956/90 פזגז חברה לשיווק בע"מ נ' גזית הדרום בע"מ, פ"ד מו(4) 35, 41 (1992); גבריאלה שלו דיני חוזים - החלק הכללי 431, 440-440 (מהדורה שניה, 1995)].

25. מעדות כץ נבע כי הגורם הנכון שהנתבעים נדרשו לזמן כדי להוכיח את טענתם היה פרלמן. הם נמנעו מכך ללא הסבר, באופן שמכוון נגדם חזקה ראייתית ומלמד כי היה בעדות פרלמן, אילו נשמעה, לחזק את גרסת הקיבוץ [ע"א 465/88 הבנק למימון ולסחר בע"מ נ' מתתיהו, פ"ד מה(4) 651, 658-659 (1991)]. הקיבוץ השמיע את נבואת, העד הרלוונטי לחתימת ההסכמים שניצבו ביסוד התביעה; נבואת שלל מצג או הבטחה ביחס להעמדת שטח חלופי לעסק בקיבוץ; לדבריו, בדק את הנושא ולא מצא לכך כל אינדיקציה [עמ' 7 ש' 11-12]. הנתבעים תרו אחר עד מבין חברי הקיבוץ שיתמוך בגרסתם והסתמכו על עדותו של כץ. אי-השמעתו של פרלמן, חלף כץ, היא מחדל שניצב לפתחם ואינו חסר שנזקף לחובת הקיבוץ.

26. גם מבחינות אחרות ניכר שבהסתמכות הנתבעים על עדותו של כץ דווקא לא היה לסייע להם. כץ מילא בקיבוץ תפקיד רלוונטי לטענותיהם עד שנת 2019; הוא סיים את תפקידו לפני המועד בו נחתמו הסכם ההפעלה והסכם המגורים שנדונים כאן ולא נטל חלק בעריכתם וחתימתם [סע' 2 ב-ב/1; עמ' 9 ש' 19-20].



ועמ' 10 ש' 24-29]. נבות, עד הקיבוץ ומנהלו העסקי, הוא שהיה בעל דברם של הנתבעים מטעם הקיבוץ בכל הנוגע לעריכת הסכמים אלו [עמ' 2 ש' 27-28, עמ' 3 ש' 3-5]. לפניו מילא פרלמן תפקיד זה [עמ' 5 ש' 13-16].

27. הסכם ההפעלה שתם ביום 30.1.2021 ביטל במפורש כל הסכם, הסכמה, מצג או התחייבות שקדמו לו. הדברים חלים על כל אמירה שנוגעת לבחינת אפשרות להעמיד לעסק מקום חלופי בשטח הקיבוץ - אמירה שיוחסה בידי כץ לשנים 2017-2018, קרי, למועד שקדם לחתימתו של הסכם ההפעלה. מעדות גב' קלר עלה כי העברת העסק, האורווה והסוסים למקום חדש אינה דבר-מה שעשוי להתבצע בין בלילה; היא אינה דומה למעבר דירה. מדובר בתהליך ארוך, מורכב, שכרוך בקבלת היתרים ורישיונות ובבניה [עמ' 12 ש' 30, עמ' 13 ש' 5, 10, 15-18; ר' גם עדות כץ בסע' 11 ב-1]. לו היה ממש בגרסת הנתבעים כי בשנים 2017-2018 דובר עמם על העתקת העסק לאתר אחר בקיבוץ, אזי היה עליהם להתחיל כבר אז, מיד, בתהליך הרישוי, ההכנה והבניה שיאפשר לבצע את ההעברה כאשר הקיבוץ יודיע על פינוי העסק ממקומו הנוכחי. הנתבעים לא עשו כן, לא הגישו תכניות ובקשות מתחייבות ולא פנו לקיבוץ בכתב כדי לקדם את התהליך. הדבר מעיד על היעדר כל ציפייה שלהם למימוש אפשרות זו.

28. הדברים עולים בקנה אחד עם ההתנהלות שנשקפה מעדותה של גב' קלר. היא הודתה שחתמה על הסכם ההפעלה והסכם המגורים בלי לקרוא את תוכנם [עמ' 13 ש' 27-28, 32-35]. אין בכך לשחרר את הנתבעים מעולו של ההסכם ומתחולת הוראותיו. חזקה על אדם בגיר בעל כשרות משפטית שהוא יודע על מה הוא חותם: "[...] **אדם החותם על מסמך בלא לדעת תוכנו, לא ישמע בטענה שלא קרא את המסמך ולא ידע על מה חתם ובמה התחייב. חזקה עליו שחתם לאות הסכמתו, יהא תוכן המסמך אשר יהא**" [ע"א 2503/11 **עזבון המנוחה בועז בתיה ז"ל נ' בנק אוצר החייל בע"מ**, פס' 14(ג) והפניות שם (2011); ר' גם ע"א 6055/04 **לנדאו נ' בנק לאומי לישראל בע"מ** (2006) וע"א 1548/96 **בנק איגוד לישראל בע"מ נ' לופו**, פ"ד נד(2) 559 (2000)].

29. חתימה על הסכם שנוגע להפעלת עסק בלי לקרוא את הוראותיו מעידה על התנהלות עסקית של מי שחי מיום ליום ללא תכנון ארוך טווח. התנהלות כזו עומדת בניגוד לטענת הנתבעים כי הסתמכו על הבטחה לתת להם שטח חלופי, כשהם זכאים להחזיק בשטח הנוכחי עד לקבלתו. התנהלות אד-הוק שמתעלמת מחיובים חוזיים מפורשים תואמת את הימנעותם של קלר מכל פניה לקיבוץ לשם הכשרת שטח חלופי זה או אחר לעסק ואת שתיקתם אל-מול שלושת מכתבי הדרישה שהקיבוץ שיגר להם, עובר להגשת התביעה, תוך עמידה על תום יחסי השכירות ופינוי השטח בתאריך הסיום, 31.1.2021. מי שזו התנהלותו לא ישמע בטענה כי הסתמך על קיומם של חיובים חוזיים שלובים: פינוי העסק ממקומו הנוכחי בד-בבד עם העברתו למיקום חדש בשטח הקיבוץ. עסק שזו התנהלותו אינו עשוי לצפות כי יינתן לו פרק זמן ארוך לפינוי ומציאת חלופה לאחר שהחזזה עמו הסתיים זה מכבר והוא מוסיף ומחזיק במושכר ללא עילה כדין.

30. בכך שהסכם ההפעלה נחתם רק בתחילת חודש ינואר 2020 אך תקופתו החלה קודם - ביום 1.2.2019, אין לסייע לנתבעים ולשנות מן הקביעות לעיל. עם חתימת ההסכם, נוכח הוראותיו המפורשות, נעשה 'יישור קו' של ההתחייבויות בין הצדדים, תוך אינו ומירוק של כל מה שלא זכה לעיגון מפורש בו גופו. עד הקיבוץ נבות ביאר זאת [עמ' 6 ש' 8-12]. אם הייתה לנתבעים קודם לכן טענה כלשהי בדבר מצג או הבטחה חיצוניים להסכם - ואין יסוד לקבוע שכך היה, היא עברה מן העולם ובטלה בחתימתם על הסכם



ההפעלה האחרון שנערך עמם. אלא שזאת עיקר: אם סברו הנתבעים שעומדת להם זכות להעתקת העסק למקום אחר בקיבוץ או לקבלת פרק זמן ארוך בן שנה או סמוך לכך לפינוי העסק אל מחוץ לקיבוץ, היה עליהם לכלול תניות מתאימות בהסכם. אין בפייה טענה כי ניסו לעשות זאת ונדחו על-ידי הקיבוץ. כאשר נמסר להם מכתב הדרישה הראשון, פנו לחפש מקום לעסק מחוץ לקיבוץ [עמ' 15 ש' 10-18]. בכך העידו על עצמם שבטענות בהן ניסו להדוף את התביעה אין ולא כלום. דובר בטענות שנטועות במישור רחשי הלב, לא במציאות; העידה על כך הצהרתה של גב' קלר כי לטעמם של הנתבעים הם יכלו להשתמש בשטח נושא השכירות "**לתמיד**" [עמ' 15 ש' 1-2]. הפער בין אמירה זו לבין ההסכמים עליהם חתמו הנתבעים תהומי.

31. בהסכם ההפעלה הוענקה לקיבוץ זכות לסיים את יחסי השכירות, תוך כדי תקופת ההסכם ובהודעה חד-צדדית, בהתראה של תשעים יום. בחתימתם על ההסכם גילו הנתבעים דעתם כי פרק זמן בן תשעים יום הוא תקופה ראויה וסבירה לפינוי העסק מן הקיבוץ, זאת גם בהינתן מאפייניו והיותו נשען על בעלי-חיים שיש להעבירם באופן מסודר לאכסניה חלופית הולמת. מכתב הדרישה הראשון, בו התריע הקיבוץ שאין בדעתו להאריך את הסכם ההפעלה לתקופה נוספת, נשלח ביום 29.9.2020 והתקבל אצל קלר ביום 30.9.2020 (ר סע' 1 למכתב הדרישה השני) - ארבעה חודשים לפני תאריך הסיום. התובע נתן אפוא לנתבעים התראה הולמת, לפני משורת הדין, על-אודות כוונותיו, ארוכה מפרק זמן בן תשעים יום. לנתבעים הייתה שהות מספקת - בהתחשב באומד הדעת שנשקף מן ההסכם, למצוא לעסקם אכסניה חדשה מחוץ לקיבוץ. אם לא עלה בידם לעשות כן, לא ניתן לגלגל זאת לפתחו של התובע. בהקצאת הסיכונים והסיכויים שהופנמו לתוך הסכם ההפעלה וקיבלו ביטוי בהוראותיו, סיכון זה מונח כל-כולו על כתפיהם של הנתבעים.

32. יש לכך נפקות ומשמעות בקביעת הזמן שייקצב לפינוי בפסק-הדין, לאחר שהוכח שהנתבעים הוסיפו להחזיק בשטחים שהוקצו להם על-פי הסכם ההפעלה והסכם המגורים ללא כל זכות וביקשו להדוף את התביעה בהגנה שאין בה מאום, תוך דחיית הקץ וכפיית המשך החזקתם בשטחים הללו ללא בסיס. בנסיבות שהוכחו, אין לזכות את הנתבעים עתה בתקופת פינוי שתעמוד על תשעים יום שכן זו כבר ניתנה להם - פעם אחת טרם הגשת התביעה ופעם נוספת (ואף הרבה מעבר לכך) מאז הגשת התביעה ועד עתה.

33. לבסוף, אין מנוס מלקבוע שהנתבעים התנהלו בחוסר תום-לב ביחסם עם הקיבוץ. הם ביקשו לכפות עליו את המשך החזקתם בחלקה על-סמך טענות שדבר אין בין לבין התוכן הממשי של הסכמות הצדדים. במענה לתביעה, הם התגוננו בטענות שהתעלמו לא רק מהוראותיו של הסכם ההפעלה ומכך שהוא הסתיים זה מכבר, אלא גם מטיב יחסיהם עם הקיבוץ; לשיטתם, בתום תקופת ההסכם אין די והתובע נדרש להצביע על סיבה נוספת, חיצונית לחוזה, שתתיר לו לסלק את ידם של הנתבעים משטחו. לא אלו יחסי הצדדים; לא מדובר בבני-זוג שנדרשת עילת גירושין מוכרת בדין על-מנת להתיר את הקשר ביניהם, אף לא ביחסי שותפות. טענות הנתבעים לקו בהתעלמות מכך; הם ביקשו לעשות את הקיבוץ למבטח של סיכונים עסקיים שבמסכת היחסים החוזית עמו הוקצו לנתבעים, לא לו.

ג. סיכומם של דברים

1. די באמור לעיל כדי להכריע במחלוקת הממשית ואין צורך להידרש לטענות מעבר לכך.



2. הנתבעים גילו דעתם שיש ליתן להם ארכה בת שנה, לא פחות מכך, על-מנת לפנות את העסק מן החלקה. אין לכך כל יסוד - דרך כלל, וביתר שאת נוכח הקביעות לעיל. אני מורה אפוא על סילוק ידם של הנתבעים מהנכס נושא הסכם ההפעלה ומהנכס נושא הסכם המגורים. עליהם לפנותם ולהשיב את החזקה בהם לתובע באופן המתחייב מן הסכמים הללו תוך שישים יום מן המועד בו יומצא להם פסק-הדין.

3. נוכח התרשמותי מהיעדר כוונה של הנתבעים לפנות בזמן סביר נראה לעין את העסק משטח הקיבוץ, רשאי התובע להגיש את פסק-הדין לביצוע באופן מיידי, קודם לחלוף המועד שנקצב בו לפינוי, וכן לבקש למנות את בא-כוח הקיבוץ ככונס נכסים לשם ביצוע פסק-הדין, אם יהא צורך בכך. היה והנתבעים יפנו את החלקה כמתחייב מפסק-הדין, יישא התובע בכל ההוצאות הכרוכות בפתיחת תיק ההוצאה לפועל; אם הנתבעים לא יעשו כן, תחולנה הוצאות אלו על הנתבעים והתובע יהא רשאי לפעול לפינויים ללא שהות נוספת.

4. הנתבעים ישלמו לתובע, ביחד ולחוד, את הוצאות ההליך בגין אגרת משפט בסך ₪ 654 אשר יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום תשלום האגרה (11.5.2021) עד יום פסק-הדין ושכר-טרכת עורך-דין (כולל מע"מ) בסך ₪ 11,700 בערכי יום פסק-הדין. בשומת הסכום נתתי דעתי לקביעות על-אודות היעדר הגנה ממשית נגד התביעה. הסכומים הללו ישולמו תוך שלושים יום מן המועד בו יומצא פסק-הדין לנתבעים; סכום שלא ישולם במועד יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום פסק-הדין ואילך עד מועד התשלום.

המזכירות תמציא את פסק-הדין לצדדים ותסגור את התיק.

ניתן היום, י"ז כסלו תשפ"ב, 21 נובמבר 2021, בהעדר
הצדדים.