



ת"פ 32500/02/22 - החברה הכלכלית לכרמיאל בע"מ נגד מוניות כלנית בכרמיאל בע"מ

בית משפט השלום בחיפה

תפ"מ 32500-02-22 החברה הכלכלית לכרמיאל בע"מ נ' מוניות כלנית בכרמיאל בע"מ
תיק חיצוני:

בפני	כבוד השופטת סיגלית מצא
התובעת:	החברה הכלכלית לכרמיאל בע"מ
נגד	
הנתבעת:	מוניות כלנית בכרמיאל בע"מ

פסק דין

1. בפני תביעה לפינוי מושכר שהוגשה לפי תקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018.
2. המושכר הנו חנות הידועה כתת חלקה 33, חלקה 394, גוש 18982 ברחוב נשיאי ישראל 7, מרכז צמרת בכרמיאל (להלן: "המושכר"). בהתאם לנסח רישום (פנקס הבתים המשותפים) שצורף כנספח א' לכתב התביעה, המושכר (המתואר בנסח הרישום כ"חנות") בבעלות רשות הפיתוח ומושכר לתובעת. שטח המושכר 20.31 מ"ר והוא מצוי בקומה הראשונה.
3. אין חולק כי ביום 4.12.2019 נכרת הסכם שכירות בין הצדדים ביחס למושכר (להלן: "הסכם השכירות" או "ההסכם", הסכם השכירות צורף כנספח ב' לכתב התביעה). דמי השכירות החודשיים נקבעו על סך 1,650 ₪.
4. לטענת התובעת, תקופת השכירות תמה ביום 31.7.2021.
5. בספטמבר 2021 פרסמה התובעת מכרז להשכרת המושכר (מכרז מספר 9/21, השכרת נכסים בכרמיאל, צורף כנספח ג' לכתב התביעה). בהתאם למסמכי המכרז, יש להגיש הצעות לא יאוחר מיום 4.8.2021.
6. למכרז צורף מסמך המפרט מחירי מינימום להשכרת הנכסים (נספח א' למכרז, שורה 11). בכל הנוגע למושכר נקבע מחיר מינימום על סך 1,500 ₪ בצירוף מע"מ. עוד צוין בנספח א' ביחס למושכר כי "יש שוכר במקום" (נספח א' למכרז צורף כנספח ד' לכתב התביעה).
7. הנתבעת הגישה הצעה למכרז (על סך 2,100 ₪ בצירוף מע"מ, ההצעה צורפה כנספח ו' לכתב התביעה). להצעה צורפו המסמכים הנדרשים, לרבות הסכם שכירות מיום 13.9.2021 בין הצדדים לתקופה של 12 חודשים.
8. בסופו של דבר זכתה במכרז חברת מוניות ניצב 10 בע"מ, אשר הגישה הצעה על סך 5,600 ₪ (ההצעה הזוכה צורפה כנספח ה' לכתב התביעה). במכתב מיום 8.12.2021 הודיעה התובעת למוניות ניצב על זכייתה במכרז וכי

עמוד 1



תודיע לה "לאחר פינוי הנכס" (המכתב צורף כנספח י"א לכתב התביעה).

9. במקביל, הודיעה התובעת לנתבעת כי לא זכתה במכרז, וכי עליה לפנות את המושכר (מכתב התובעת לנתבעת מיום 8.12.2021 צורף כנספח י"ב לכתב התביעה).

10. בתשובה הודיעה הנתבעת, על-ידי ב"כ, כי בהתאם לסעיף 2(ב) להסכם השכירות, לנתבעת נתונה האפשרות להאריך את תקופת השכירות עד יום 4.12.2024 וכי הנתבעת מימשה אפשרות זו. עוד טענה הנתבעת כי המכרז פורסם בניגוד להסכם, ככל הנראה בטעות, וכי הנתבעת התבקשה להציע במסגרתו את שינוי והגדלת דמי השכירות, תוך שהובטח לה כי הדבר לא יפגע בזכותה להמשיך להחזיק במושכר. הנתבעת טענה כי הצעת הזוכה במכרז (₪ 5,600) בלתי סבירה בעליל, ומכל מקום לא היה מקום לפרסם מכרז בשים לב לכך שהנכס מושכר לנתבעת, כמצוין בנספח א' למכרז. משכך, התבקשה התובעת לבטל את המכרז ולעמוד בהוראות ההסכם (המכתב מיום 10.11.2012 צורף כנספח ז' לכתב התביעה).

11. במכתב תשובה מיום 30.11.2021 הודיעה התובעת לנתבעת כי היא כופרת בטענותיה, כי תקופת השכירות בהסכם השכירות הסתיימה ביום 31.7.2021, כי ההסכם אינו כולל אופציה להארכת תקופת השכירות וכי הנתבעת הגישה הצעה למכרז ללא שהגישה כל שאלת הבהרה - כפי שעשו מציעים אחרים. עוד טענה התובעת כי נציג הנתבעת נכח במעמד קריאת ההצעות באמצעות הזום וכי הנתבעת לא טענה כל טענה לזכויות במושכר עד למכתבה מיום 10.11.2021 (המכתב צורף כנספח ח' לכתב התביעה).

12. במכתב מיום 1.12.2021 הודעה הנתבעת כי היא "עומדת על קיום ההסכם במלואו כאמור בסעיף 2(ב), קרי 'לא תעלה על תקופה של 60 חודשים כתנאי נוסף וראשון לאותו סעיף' ומודגש בנוסף" (סעיף 4 למכתב). כן חזרה הנתבעת על שאר טענותיה (המכתב צורף כנספח ט' לכתב התביעה). במכתב מיום 2.12.2021 הודיעה התובעת לנתבעת כי אם לא תשנה עמדתה, תפנה התובעת לבית המשפט (המכתב צורף כנספח י' לכתב התביעה).

13. במכתב מיום 24.1.2022 שבה הנתבעת והתבקשה לפנות את המושכר (המכתב צורף כנספח י"ג לכתב התביעה). במכתב תשובה מיום 24.1.2022 הודיעה הנתבעת כי בכוונתה להמשיך להחזיק במושכר עד יום 4.12.2024, בהתאם להסכם השכירות (המכתב צורף כנספח י"ד לכתב התביעה).

14. ביום 14.2.2022 הוגשה התביעה.

15. לטענת הנתבעת, היא מחזיקה במושכר כשלושים שנה ומפעילה בו תחנת מוניות מצליחה הנהנית ממוניטין רב.

16. במהלך השנים התחדשו הסכמי השכירות מדי חמש שנים. כך היה גם בהסכם השכירות שנכרת בין הצדדים בשנת 2019.

משכך, זכאית הנתבעת להמשיך להחזיק במושכר עד יום 31.7.2024.

17. ביום 23.5.2022 שמעתי את ראיות הצדדים. מטעם התובעת העיד מר משה ונגר, מנכ"ל התובעת. מטעם הנתבעת העיד מר יוסף קסטיאל.

ב"כ הצדדים סיכמו טענותיהם, והגיעה עת ההכרעה.

עמוד 2



דין והכרעה

18. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים, נחה דעתי כי דין התביעה להתקבל, מכל אחד מהטעמים שיפורטו להלן.
19. הטעם האחד הנו, כי נוסח ההסכם ברור וחד משמעי בכל הנוגע לתקופת השכירות.
20. "תקופת השכירות" מוגדרת בסעיף 1 להסכם כ"תקופה של 24 חודשים החל מתאריך 1.8.2019 ועד 31.7.2021". כך נקבע גם בסעיף 2(א) להסכם, לפיו "המשכיר משכיר בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזה מן המשכיר את המושכר לתקופת השכירות מיום 1.8.2019 עד ליום 31.7.2019".
- ודוק: נוסח סעיף 2 להסכם שונה מאד מנוסחו של ההסכם הקודם משנת 1996 (שצורף כנספח 4 לתצהיר מר יוסי קסטיאל, נ/1), שם נכתב כי תקופת השכירות הנה חמש שנים, מיום 1.12.1996 עד 30.11.2002 וכי "ניתנת בזאת לשוכר האופציה, להאריך את תקופת השכירות למשך 4 שנים ו-11 חודשים נוספים" (סעיף 5 להסכם).
21. סעיף 25(א) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים"), קובע כי:
- "חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החוזה ומנסיבות העניין, ואולם אם אומד דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החוזה, יפורש החוזה בהתאם ללשונו."
- נוסח זה של הסעיף, שתוקן במסגרת תיקון מספר 2, שונה מנוסחו הקודם של הסעיף, לפיו: "חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהיא משתמעת מתוך החוזה, ובמידה שאינה משתמעת ממנו - מתוך הנסיבות" (לעניין התיקון ראו ספר החוקים 2273, כ"א בשבט, התשע"א, 26.1.2011, עמ' 202-203, ודברי ההסבר להצעת חוק החוזים (חלק כללי) (תיקון מס' 2) (כללי פרשנות חוזה), התש"ע-2010, ה"ח 335, 5.7.2010, בעמ' 198).
22. מנוסח סעיף 25(א) לחוק החוזים עולה כי יש ליתן בכורה ללשון ההסכם - אלא אם הוכחה כוונה אחרת של הצדדים. לעניין זה ראו פסק הדין ברע"א 3961/10 המוסד לביטוח לאומי נ' סהר חברה לתביעות בע"מ מגדל חברה לביטוח בע"מ (26.2.2012):
- "כפי שראינו, תכלית זו מצביעה בבירור על כך שהפירוש הנכון לסעיף המתוקן הוא כדלקמן: חוזה יפורש תוך בחינה מקבילה ומשותפת של לשון החוזה ושל נסיבות העניין, בכפוף לחזקה פרשנית - ניתנת לסתירה - שלפיה פרשנות החוזה 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 החוזה; לעומת זאת, היותה ניתנת לסתירה משקפת את העובדה כי משקלה של הלשון, חרף חשיבותה, אינו מכריע או בלעדי... (שם, עמ' 592)."
23. בענייננו, לא מצאתי סיבה לסטות מלשונו הברורה והחד משמעית של ההסכם.
24. לא נעלמה מעיני הוראת סעיף 2(ב) להסכם, לפיה "תקופת השכירות לא תעלה, בכל מקרה, על תקופה של



60 חודשים, בתום תקופת השכירות יערך מכרז חדש על הנכס". ואולם, מקובלת עליו עדותו של מנכ"ל התובעת, מר משה ונגר, לפיה סעיף 2(ב) הוסף נוכח הוראות פקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "פקודת העיריות"), המגבילה את אפשרות העיריה להשכיר נכס לתקופה העולה על חמש שנים (עמ' 3, ש' 14-7). מכל מקום, לא מצאתי בסעיף זה כפשוטו כל עיגון לטענה של הנתבעת לזכות שלה להאריך את תקופת השכירות, כהגדרתה בהסכם.

25. אכן, בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות מוסמכת עירייה למכור, להשכיר או להרשות שימוש בקרקע שבתחומה, באישור שר הפנים. עוד נקבע כי בטרם תעשה כן, עליה לערוך מכרז (סעיף 197 לפקודת העיריות). לחובת הקצאת נכסי העירייה באמצעות מכרז מספר חריגים (לענין זה ראו תקנה 3 לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987), אולם עניין זה אינו רלבנטי לענייננו.

26. לטענת הנתבעת, הושכר לה המושכר במשך למעלה משלושים שנה ללא מכרז. אין אלא להצר על כך, אולם משפעלה התובעת כדין ובהתאם לחובתה להקצות את המושכר במכרז, ומשלא עתרה הנתבעת במועד ולערכאה לה הסמכות העניינית לדון בכך כנגד המכרז, אין בהקצאות הקודמות ללא מכרז בכדי לשנות מתוקפו של המכרז (בו לא זכתה הנתבעת) או מעמדה של הנתבעת ביחס למושכר - כעולה מהסכם השכירות. ודוק, חובת הקצאת מקרקעין במכרז נועדה להבטיח את האינטרס הציבורי של מקסום התשואה על הנכס הציבורי. לענין זה ראו פסק הדין בבג"ץ 10907/04 ישראל סולודוך ואחרים נ' עיריית רחובות, פ"ד סד(1) 331:

"בהליך הקצאת הקרקע, חלה על העיריה חובת נאמנות כלפי הציבור, ועליה לנהוג בעניין זה מתוך דאגה לאינטרס הציבורי, בשים לב לחשיבות המיוחדת הנלווית להקצאת מקרקעין כמשאב חשוב הנתון לשליטתה של הרשות הציבורית."

27. אף לא מצאתי כי יש בפסקי הדין אליהם הפנה ב"כ הנתבעת בסיכומיו בכדי לשנות את התוצאה. אין ספק כי ניתן לכרות הסכם בעל פה (סעיף 23 לחוק החוזים), אלא שבענייננו, לא הוכח כי כך נעשה. גם אם תקופת השכירות בהסכמים הקודמים הייתה חמש שנים (ולענין זה הוצג הסכם אחד בלבד) או ניתנה לנתבעת אפשרות במסגרתם, להאריך את תקופת השכירות, אין בכך בכדי לפגום מתוקפו של הסכם השכירות שנכרת בין הצדדים ביום 1.8.2019, הוראותיו הברורות בענין תקופת השכירות והיעדר הוראות בענין הארכת תקופת השכירות.

28. מורם מהאמור עד כה כי בהתאם להוראותיו הברורות של ההסכם, תקופת השכירות הנה 24 חודשים, החל מיום 1.8.2019 וכלה ביום 31.7.2021.

29. הטעם השני הוא, כי מנסיבות הענין עולה כי אף הנתבעת הבינה את ההסכם כקובע תקופת שכירות של 24 חודשים, מיום 1.8.2019 - 31.7.2021.

30. בספטמבר 2021 פרסמה התובעת מכרז להקצאת המושכר. הנתבעת לא פנתה לתובעת בדרישה כי תבטל את המכרז שפורסם במהלך תקופת השכירות, כגרסתה, ואף לא שלחה שאלת הבהרה ביחס למכרז (עדות מר יוסי קסטיאל, עמ' 5, ש' 15-16). זאת ועוד, הנתבעת הגישה הצעה לשכירת הנכס, לה צירפה כנדרש הסכם שכירות חדש, חתום על-ידי מר יוסי קסטיאל. ברי כי לו סברה הנתבעת כי תקופת השכירות החוזית הנה עד יום 31.7.2024, הייתה מביעה תמיהה ביחס לפרסום המכרז, ובוודאי שלא מגישה הצעה, הכוללת הצעה להעלאת דמי השכירות הקבועים בהסכם בכ-30%.

31. לא נעלמה מעיני טענת הנתבעת כי השתתפותה במכרז "נכפתה עליה תוך הבטחה מנהלית שהנתבעת תישאר



בנכס, וכל מטרת המכרז הוא לסדר ליקויים מנהליים מאחר והנתבעת לאורך שנים רבות מאד, החל משנת 1982 יושבת במקום הנכס בחלק מהזמן ללא חוזה וללא מכרז" (סעיף 21 ד' לתצהיר מר יוסי קסטיאל, נ/1). עוד טענה הנתבעת כי בספטמבר 2021 התקשרה אל מר קסטיאל "אודליה" מהנהלת החשבונות בתובעת וביקשה ממנו לסור למשרדי העירייה ולקחת את טפסי המכרז וכי עובדת התובעת בשם "חני" הדפיסה את מסמכי המכרז עבור הנתבעת, למרות שהמועד להגשת הצעות חלף. עוד טענה הנתבעת כי הגישה את הצעתה כאקט פרוצדורלי בלבד (סעיף 35 לתצהיר מר יוסי קסטיאל, נ/1). יצוין כי בעדותו מסר מר יוסי קסטיאל גרסה שונה, לפיה התקשרה אליו עובדת של התובעת בשם "יעל", שאלה מדוע לא הגיש הצעה למכרז (עמ' 5, ש' 4-6, ש' 12) ואף אמרה לו כמה להציע בשם הנתבעת (עמ' 5, ש' 27-28, ש' 31).

32. דא עקא, איני מקבלת גרסה זו. ראשית, מדובר בגרסה מתפתחת ומתחלפת, שערכה הראיתי מועט. שנית, טענת מנהל הנתבעת כי המכרז בוצע למראית עין ו"מטעמים פרוצדורליים", על מנת להכשיר את המשך חזקתה של הנתבעת במושכר הנה טענה חמורה, אשר נטל השכנוע לגביה מוגבר. בענייננו, הועלתה הטענה באופן כללי, סתמי ובלתי מפורט, ולא הובאה כל ראיה לתמוך בה. חני, יעל או אודליה לא זומנו לדיון, ולא הוצגה כל ראיה התומכת בטענת הנתבעת כי נאמר לה כי מדובר במכרז למראית עין, "מטעמים פרוצדורליים". דין דומה חל על טענת הנתבעת ל"הבטחה מנהלית", אשר נטענה באופן סתמי וכללי, וללא כל תימוכין.

33. אף איני מוצאת כל רבותא בציון "יש שוכר במקום" במסמכי המכרז (שורה 11 לנספח א' למכרז). משאין חולק כי הנתבעת לא פינתה את המושכר, למרות שתקופת השכירות תמה, חובה היה על התובעת לציין כי הנכס מוחזק. לאחר שזכתה במכרז צד ג' (מוניות ניצב), נדרשה הנתבעת לפנות את המושכר (מכתב מיום 8.12.2021, נספח י"ב לכתב התביעה).

34. לבסוף, טענת הנתבעת כי הפרשנות הנכונה להסכם היא זו לפיה תקופת השכירות היא חמש שנים, נוכח הוראות סעיף 2(ב) להסכם, הנה גרסה כבושה, שהועלתה לראשונה רק לאחר שההצעה שהגישה לשכירת המושכר נדחתה. בנסיבות אלה לוקה הטענה בחוסר תום לב ומכל מקום אמינותה קלושה.

35. אשר על כן, התביעה מתקבלת. אני מורה לנתבעת לפנות את המושכר.

מאחר ומדובר בתחנת מוניות פעילה ועל מנת לאפשר לנתבעת למצוא פתרון חליפי להמשך פעילותה, אני מורה כי הנתבעת תפנה את המושכר עד יום 15.8.2022.

כן תשלם הנתבעת לתובעת הוצאות משפט בסך 1,000 ₪ ושכר טרחת עו"ד בסכום כולל של 4,500 ₪.

המזכירות תשלח את פסק הדין לב"כ הצדדים ותסגור את התיק.

ניתן היום, כ"ג אייר תשפ"ב, 24 מאי 2022, בהעדר הצדדים.