



ת"פ 48277/10/22 - העמותה לתמיכה בישיבת בני עקיבא רעננה, מרכז ישיבות בני-עקיבא בישראל נגד עמותת מרכז תורני רעננה

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 48277-10-22 העמותה לתמיכה בישיבת בני עקיבא רעננה (ע"ר) ואח' נ' עמותת מרכז תורני רעננה

לפני כבוד סגן הנשיא עמית יריב
התובעים:

1. העמותה לתמיכה בישיבת בני עקיבא רעננה
2. מרכז ישיבות בני-עקיבא בישראל
ע"י ב"כ עו"ד שחר עוז-ארי

נגד
הנתבעת:

עמותת מרכז תורני רעננה
ע"י ב"כ עו"ד דוד שטיין ועו"ד בן-ציון שפר

פסק דין

1. לפני תביעה לפינוי מושכר שחוק הגנת הדייר לא חל עליו, המתייחסת לבניין בן שלוש קומות ומרתף ברחוב אחוזה 132 ברעננה, הידוע גם כחלקה 455 בגוש 6580 (להלן: "המושכר" או "הנכס").
2. התובעת 1 היא בעלת הנכס והנתבעת 2 מפעילה מוסדות חינוך שונים ברחבי הארץ. הנתבעת היא עמותה המפעילה מוסד חינוכי ושמו "ישיבת חורב" ומקיימת את פעילותה בנכס.
3. אין מחלוקת, כי בין הצדדים נכרת הסכם שכירות ביום 7.6.2020 אשר פקע ביום 18.7.2021. אין גם מחלוקת בין הצדדים, כי הסכם זה הוארך בהסכמת הצדדים לשנת לימודים נוספת, קרי - עד יום 18.7.2022.
4. ביום 22.2.2022, כחמישה חודשים טרם סיומו של ההסכם, שלחה התובעת 1 מכתב אל הנתבעת, ובו ציינה כי הסכם השכירות עתיד לפקוע ב-18.7.2022, וכן הודיעה, כי בכוונתה להעלות את דמי השכירות ביחס לשנת הלימודים תשפ"ג, כך שיעמדו על סך של 450,000 ₪ לשנה. הנתבעת התבקשה להודיע אם היא מבקשת להאריך את החוזה לשנה נוספת בתנאים אלה, ולעשות כן עד יום 1.3.2022, והתובעת ציינה כי:
"ככל שלא נקבל את תשובתכם הכתובה עד לתאריך זה נראה בכך הסכמה לסיום ההתקשרות"
5. בחודש מאי 2022, כחודשיים וחצי לאחר המועד שבו הייתה הנתבעת אמורה למסור את הודעתה ביחס לשנת תשפ"ג, נערכה התכתבות בין מנכ"ל התובעת ובין מר מאיר גרידיש, נציג הנתבעת. במסגרת זו, הבהיר מר גרידיש, כי הנתבעת לא תוכל לעמוד בסכום שנדרש, וביום 31.5.2022 ציין מר גרידיש:



"כפי שהסברתי ואמרתי אין לחורב מאיפה להוסיף אג שחוקה. מתנצל שאיני יכול לעזור בתחום הזה". (נספח 5 לכתב התביעה)

בו ביום הודיע מר לנדאו כי "זו לא תשובה שאנו יכולים לקבל", וביום 12.6.2022 נשלח מכתב מאת ב"כ התובעת 1 אל מנהל הנתבעת, שם ציין כדלקמן:

"הואיל ומרשתי נדרשת להיערך לקראת שנת הלימודים הבאה (תשפ"ג), הנכם נדרשים להסדיר מול מנכ"ל הישיבה, מר מנחם לנדאו, את גובה דמי השכירות שישולמו על ידיכם ולחתום עמה הסכם שכירות וזאת לא יאוחר מיום 20.6.2022.

ככל ולא נקבל עד למועד הנ"ל הודעה מאת מרשתי כי העניין הוסדר, הרי שתקופת השכירות תבוא לידי סיום ביום 18.7.2022." (נספח 6 לכתב התביעה).

6. ביום 10.7.2022 שלח ב"כ התובעות מכתב נוסף לנתבעת, ובו ציין כדלקמן:

"לנוכח התנהלותכם שלא בתום לב וסירובכם לשתי פעולה עם מרשתי לפתרון המחלוקת, מרשתי שבה ומודיעה כי הסכם השכירות שנחתם עמכם יבוא לקיצו ביום 18.7.2022 והנכם נדרשים לפנות את המושכר מכל אדם וחפץ השייכים לכם עד למועד הנ"ל" (נספח 7 לכתב התביעה).

משגם פניה זו לא הועילה - הוגשה התביעה לפינוי מושכר.

7. הנתבעת מעלה שלל טענות בכתב הגנתה. ראשית טוענת הנתבעת, כי לא ניתן לפנות אותה באמצע שנת לימודים, מאחר שהדבר ישפיע על התלמידים ועל אנשי הצוות. עוד טוענת הנתבעת, כי התובעות מבקשות להשתמש במבנה להקמת מרכז מסחרי, וכי הן מעדיפות רווח כלכלי על קיום מטרותיהן - הפעלת מוסדות חינוך. בשולי הדברים, נשמעה בשפה רפה טענה כאילו התובעות - או מי מהן - התחייבו שלא לפנות את הנתבעת לעולם.

8. המצהיר מטעם הנתבעת לא התייצב לדיון ההוכחות שנקבע, והוצג אישור על אשפוזו בבית חולים. משכך, התקיים הדיון בלעדיו, ונחקר מנכ"ל התובעת 1. את עיקר חקירתו הקדישו ב"כ הנתבעת לחקירות על דוחותיה הכספיים של התובעת 1, על דיווחיה לרשם העמותות ועוד כהנה וכהנה שאלות שמידת הרלוונטיות שלהן למחלוקת - אפסית. כעת באה עת ההכרעה.

9. אקדים מסקנה לדיון ואבהיר, כי דין התביעה להתקבל. בין הצדדים התקיים הסכם שכירות, אשר פקע והסתיים ביום 18.7.2021. הסכם זה מהווה הארכה בעל-פה של הסכם קודם, והוא נלמד ממכתב התובעות מיום 22.2.2022, ומכך שלא נשלחה כל תשובה מטעם הנתבעת הכופרת בהודעה זו. יוער, כי במסגרת כתב ההגנה לא הוצג כל תשובה מטעם הנתבעת לדרישות התובעת. יש בכך כדי להראות, שגם הנתבעת הייתה ערה לכך שהסכם השכירות יבוא אל סיומו ביום 18.7.2022.

10. גם אם נבחן את המצב במשקפי חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971, נגיע למסקנה דומה. סעיף 19 (א) לחוק הנ"ל קובע כי:



"לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני זמן סביר מראש."

גם אם אניח כי לא נקבעה תקופה חדשה (קרי - שלא סוכם מראש על פרק זמן של שנה נוספת), יש לומר כי מאחר שתקופת השכירות המשיכה מחודש יולי 2021, התראה מחודש פברואר 2022 ביחס לחודש יולי 2022 היא פרק זמן סביר.

11. אשר לטענת הנתבעת, כאילו קיבלה התחייבות שלא תפונה מן הנכס, טענה זו הובאה בסעיף 22 לתצהירו של מר דנציגר מטעם הנתבעת, שם נכתב כך:

"רצ"ב נספח ה' לפיו מעולם לא הייתה כוונה לפנות את הנתבעת. כאשר תמיד ההסכמים היו לשנה ואף ניתן לראות שהיו בהתאם לשנת לימודים ועוד יותר מכך סוכם מפורשות שעד שהרשות לא מוצאת מקום חלופי תמשיך הנתבעת לפעול במבנה"

כאמור, מר דנציגר לא התייצב לדיון מאחר שהיה מאושפז בבית חולים, וב"כ הנתבעת ביקש לקבוע, כי מאחר שלא נחקר על תצהירו, יש לקבל את תצהירו כאילו היה אמת. טענה זו אינה יכולה לעמוד. אכן, כאשר בעל דין מגיש תצהיר מפורט, ובעל הדין שכנגד מוותר על חקירתו - ניתן לומר שאין הוא חולק על האמור בו. אלא שלא זו בלבד שהטענה להתחייבות שלא לפנות את הנתבעת מועלית באופן סתמי ולא מפורט, אלא שנספח ה', שעליו מבקשת הנתבעת להיבנות, מלמד בדיוק את ההיפך, ואבאר.

12. תחילה לעניין קלישות הגרסה: בתצהירו של מר דנציגר נקבע כי "סוכם מפורשות שעד שהרשות לא מוצאת מקום חלופי תמשיך הנתבעת לפעול במבנה". התצהיר אינו מפרט מול מי סוכם הנטען, מי אישר זאת, ומדוע לא הועלה סיכום זה על הכתב, באשר הצדדים ערכו מעת לעת סיכומים בכתב. די בכך כדי לקבוע, כי אין לפנינו גרסה מלאה ושלמה, המחייבת חקירה נגדית לשם הפרכתה.

גם נספח ה' שאליו מפנה מר דנציגר אינו מסייע. בנספח זה, שהוא פניה של מנכ"ל העירייה אל "מאיר" (ככל הנראה - מר מאיר גרידיש, אך ההודעה אינה שלמה, ונראה כי שורת הנמענים בה נמחקה), נכתב כדלקמן:

"במצוות ראש העיר ביקשנו מראש ישיבת בני עקיבא וממנהל הישיבה לגלות גמישות וסבירות בדרישות ובתנאים עד כמה שניתן בנוסף אף ביקשנו מדודי זינגר ללוות התיאום ביניכם וכו.

ראש הישיבה הרב ניר אמר לנו כי אין רצון חלילה לפנות את ישיבת חורב.

כן אמר שהם מנסים לקדם אתכם פגישות ומומ על מנת להגיע להסדרה כספית וחוזית ביניכם וזה לא מסתייע

טוענים שהתבצרתם באי הסכמתכם לדון בעלויות שעלו ובמשמעויות של הדברים

חשוב וכדאי שתשבו איתם בהקדם בנפגש חפצה ותגיעו להבנות"



הנה כי כן, קריאה נכונה של נספח ה' מלמדת את העובדות הבאות: ראשית, התובעות אכן לא רצו לפנות את הנתבעת מן המושכר, ואך ביקשו לשנות את תנאי השכירות, כך שיתאימו לתנאי השוק - וזו, כמובן, זכותו של בעל נכס; שנית - מי שטרפד את האפשרות להאריך את ההסכם לשנה נוספת הייתה הנתבעת, בסירובה לדון בהעלאת דמי השכירות (סירוב שבא לידי ביטוי כבר ב-31.5.2022 בהודעת מר גרידיש שלפיה אין הנתבעת יכולה לשאת אף לא ב"אגורה שחוקה" נוספת).

13. יוער, כי טענתה של הנתבעת בדבר התחייבות לאפשר לה להמשיך ולהחזיק בנכס עד שיימצא נכס חלופי אינה עולה בקנה אחד עם הראיות שהוצגו, ואינה עולה מן ההתכתבויות בין הצדדים. כזכור, לא צורף ולו מכתב תשובה אחד מטעם הנתבעת, וגם בהתכתבות בין הצדדים בחודש מאי 2022 לא מציין מר גרידיש בשום מקום שהתובעות התחייבו שלא לפנות את הנתבעת.

אולם מעבר לכך: אם נקבל את עמדתה של הנתבעת כפשוטה, נגלה שלשיתתה, היא רשאית להמשיך לעשות שימוש בנכס ככל שתרצה, תוך שהיא כופה על בעלת הנכס תנאי התקשרות הרצויים לה. מן החומר שהוצג עולה בבירור כי התובעות היו נכונות להאריך את הסכם השכירות, אך דרשו עדכון של דמי השכירות, ועולה בבירור כי הנתבעת היא שסירבה לכל שינוי בדמי השכירות. זכות כזו - להמשיך להחזיק בנכס בתנאים הרצויים לה, ללא הסכמת בעלת הנכס - אינה קיימת, ועצם העלאת הטענה מהווה חוסר תום לב.

14. בשולי הדברים אתייחס לטענות הנתבעת בדבר כוונת התובעות להסב את הנכס לשימוש מסחרי. ראשית ייאמר, כי לא הובא ולו בדל של ראיה לכך, ופרט לניסיונות להטיל דופי במנכ"ל התובעת 1, אין לכך כל אינדיקציה בחומר שהוגש. אולם מעבר לכך, וגם אילו הנחתי כי אכן התובעות מתכוונות לפנות את הנתבעת על מנת להסב את הנכס למסחר - אין בכך ולא כלום. זכותו של בעל קניין להחליט מה יעשה בקניינו, ולשוכר, בכל הכבוד, אין כל זכות מוקנית להמשיך ולהחזיק בנכס בתום תקופת השכירות.

דברים אלה נכתבים למעלה מן הצורך, מאחר שהוכח כי התובעות היו מוכנות להמשיך ולהשכיר את הנכס לנתבעת, אולם הנתבעת היא שסירבה לנהל משא ומתן בדבר דמי השכירות.

15. הפועל היוצא הוא, שאני קובע כי תקופת השכירות הסתיימה ב-18.7.2022, וכי הנתבעת מחזיקה במושכר שלא כדין, וכי עליה לפנותו.

16. ניתן בזה אפוא פסק דין של פינוי, המורה לנתבעת לפנות את המושכר ולמסור את החזקה בו, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, לא יאוחר מיום 31.1.2023 בשעה 13:00 (להלן: "**מועד הפינוי המקורי**").

עם זאת, לנוכח הסכמת התובעות כפי שהובאה בדיון ההוכחות, ככל שעד יום 15.1.2023 תמסור הנתבעת לידי התובעת שיקים מעותדים לכיסוי מלוא דמי השכירות החוזיים עד יום 18.7.2023, בפרישת התשלומים המקובלת בין הצדדים, יידחה מועד הפינוי ויהיה 18.7.2023 בשעה 13:00, וזאת על מנת שלא לחייב פינוי מוסד חינוכי בעיצומה של שנת לימודים.

בהקשר זה יוער, כי על הנתבעת להיערך לפתיחת שנת הלימודים תשפ"ד במקום אחר, שכן הטענה שלא ניתן יהיה לפנותה באמצע שנת לימודים - לא בנקל תתקבל בעתיד.

17. לאור התנהלותה של הנתבעת, הן בסירובה לפנות את המושכר חרף סיום הסכם השכירות והן בניסיונותיה



לעכב את בירור ההליך ולדחותו, בהגשת בקשות סרק שונות, תישא הנתבעת בהוצאות ההליך בסך 2,000 ₪ וכן בשכר טרחת עו"ד בסך 20,000 ₪. סכומים אלה יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

ניתן היום, ג' טבת תשפ"ג, 27 דצמבר 2022, בהעדר הצדדים.