



ת"פ 61067/04/21 - שלי מאירוביץ נגד הצדף עינוגי ים בע"מ

בית משפט השלום בראשון לציון

תפ"מ 61067-04-21 מאירוביץ נ' הצדף עינוגי ים בע"מ
תיק חיצוני: קיים תיק עזר לשופט

בפני
תובעת
נגד
נתבעת
פסק דין

כבוד השופטת ורד בלוח-שכטמן
שלי מאירוביץ
הצדף עינוגי ים בע"מ

לפני תביעה לפינוי מושכר בהתאם להוראת תקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט - 2018, במסגרתה מבוקש צו המורה לנתבעת לפנות את הנכס המוחזק על ידיה במבנה הבנוי בחלק מהמקרקעין הידועים כגוש 5033, חלקה 61 ברחוב יוסף ספיר 2 בראשון לציון (להלן: "**המושכר**" או "**הנכס**") אשר הנתבעת מפעילה בו מסעדה מזה שנים רבות.

טענות התובעת בכתב התביעה

1. בכתב התביעה נטען כי התובעת היא הבעלים החוקיים של המושכר וכי הנתבעת שכרה בעבר את המושכר מכוח מספר הסכמי שכירות, ולאחרונה מכוח הסכם שכירות בלתי מוגנת שנחתם בין מנהל עזבון המנוח אורי מאירוביץ ז"ל, אביה המנוח של התובעת לבין הנתבעת, אשר נחתם ביום 11.2.2018 ותוקפו הסתיים ביום 30.6.2018 - נספח 2 לכתב התביעה (להלן: "**הסכם השכירות משנת 2018**").
2. לטענת התובעת, תקופת השכירות על פי הסכם השכירות משנת 2018 הסתיימה ביום 30.6.2018 ומאז ממשיכה הנתבעת להחזיק במושכר שלא כדין נוכח סירובה להשלים עם כך ולפנות את המושכר כנדרש. התובעת טוענת כי כל ניסיונותיה לנהל משא ומתן עם הנתבעת ולחתום על הסכם שכירות חדש, לא צלחו והואיל והנתבעת מנסה לכפות על התובעת להתקשר בהסכם ארוך טווח ובזמן שהיא מחזיקה במקרקעין שלא כדין, ללא הסכם שכירות ומשלמת לתובעת דמי שימוש בלתי ראויים לפי ראות עיניה בהתעלם מדרישות של התובעת שעליה לפנות את המקרקעין.
3. התובעת מפרטת בכתב התביעה כי ביום 25.7.2018 פנתה אל הנתבעת בבקשה להסדיר מעמדה בנכס לא יאוחר מיום 1.8.2018 (נספח 3 לכתב התביעה) וביום 1.11.2018 שלחה לנתבעת תוספת להסכם השכירות משנת 2018 (נספח 4 לכתב התביעה) אולם לטענתה הנתבעת התעלמה מכך ועד ליום הגשת התביעה לא חתמת על התוספת שנשלחה ולא סיפקה את התשלומים, ההמחאות והביטחונות שנדרשו על פיה.
4. לטענת התובעת, ביום 17.6.2019 שלחה הנתבעת באמצעות באת כוחה המחאות "דמי שכירות" תוך שהיא מתעלמת מכך שתקופת השכירות הסתיימה וכן כותרת המכתב (נספח 5 לכתב התביעה) "הסכם שכירות מיום 22.3.2012" תמוהה לאור העובדה שהסכם השכירות משנת 2012 הסתיים ומאז נחתם הסכם שכירות נוסף



הוא הסכם השכירות משנת 2018.

5. נוכח מכתב זה נשלח לנתבעת ביום 22.7.2019 מכתב דרישה לפינוי המושכר ככל שלא תחתום על התוספת להסכם השכירות (נספח 6 לכתב התביעה). במסגרת המכתב צוין כי ההמחאות אינן מהוות תחליף להסדרת מעמד הנתבעת בנכס, אינן באות במקום חוזה שכירות מסודר ואין לראות בקבלתן הסכמה להמשך פעילות המסעדה של הנתבעת ללא חוזה שכירות.
6. בהמשך ומשלא נחתמה התוספת להסכם השכירות משנת 2018 הוחלפו בין הצדדים התכתבויות נוספות בהן צוין כי המו"מ מוצה ועל הנתבעת לחתום על התוספת להסכם השכירות או לפנות הנכס באופן מידי (נספח 7 לכתב התביעה הכולל התכתבויות משנת 2019 ו-2020).
7. בהמשך, פנתה התובעת לנתבעת ביום 25.10.2020 במכתב בו ציינה בשנית כי המו"מ בין הצדדים הסתיים ועל הנתבעת לפנות את המושכר (נספח 8 לכתב התביעה).
8. מאז התקיימה חלופת מכתבים נוספת בין הצדדים ובסופו של יום ועוד טרם הגשת כתב התביעה נעשה ניסיון אחרון להגיע להסכמה על תנאי הסכם שכירות חדש, אך גם זה לא צלח.
9. לטענת התובעת, לאחר שהמו"מ לא הביא לחתימה על התוספת להסכם השכירות, הנתבעת נקטה בהגשת תביעת אכיפת הסכם שכירות כדי למנוע פינוי הואיל והיה לה ברור כי התובעת עומדת להגיש כנגדה תביעת פינוי.
10. לתמיכה בעובדות כתב התביעה הוגש תצהירו של מר רן ברק, בעלה של התובעת אשר היה מעורב במשא ומתן שהתנהל מול הנתבעת (להלן: "**מר ברק**").

טענות הנתבעת בכתב ההגנה

11. בכתב ההגנה טוענת הנתבעת כי אין מדובר בתביעה קלאסית לפינוי מושכר של שוכר מדירת מגורים, אלא בנתבעת המחזיקה בנכס כ-20 שנים מכוח הסכמי שכירות שנחתמו החל משנת 2002 עם אביה של התובעת ומדובר בנכס עסקי בו מנהלת הנתבעת מסעדה בעלת שם ומוניטין המזוהה עם מיקום המושכר.
12. לטענת הנתבעת, התובעת מסתירה את הליכי המשא ומתן בין הצדדים במהלכו הוחלפו טיוטות והצדדים הגיעו להסכמות ברורות ואת העובדה שהנתבעת מחזיקה במושכר כדין משנת 2002 ומנהלת במקום מסעדה עם מוניטין רב.
13. לטענת הנתבעת לאחר שכלו כל הקיצין נוכח איומי התובעת בפינוי מידי במידה שהנתבעת לא תענה לתנאיה, נאלצה הנתבעת להגיש תביעה לאכיפת ההסכמות שהושגו בין הצדדים וזאת על מנת לאפשר לנתבעת להמשיך בפעילותה לאחר שהמסעדה היתה סגורה במשך כשנה עקב משבר הקורונה ולאפשר לה לפנות את המקום שהיה ביתה שנים רבות בכבוד ובראש מורם וללא נזקים כלכליים, לאתר מקום אחר להעברת פעילותה ולהכשיר את המקום החדש למסעדה בסטנדרטים של הנתבעת. לטענתה הנתבעת, פינוי הנכס דורש הערכות של למעלה משנה וחצי ולפיכך הפינוי יכול להביא לקריסה כלכלית של הנתבעת ולנזק של ממש.



14. הנתבעת טוענת כי התובעת, בחוסר תום לב וללא כל סיבה הגיונית וסבירה במהלכו של אחד מהמשברים הגדולים בעולם, החלה לסחוט את הנתבעת לשלם לה דמי שכירות גבוהים יותר בתוספת סכומים לא מבוטלים ולשנות את תנאי הסכמי השכירות הקודמים באופן מהותי.

15. לטענת הנתבעת, עוד בשנת 2002 נחתם הסכם השכירות הראשון בין הנתבעת לבין אביה של התובעת לתקופה של חמש שנים, לאחר מכן חודש לחמש שנים נוספות וביום 22.3.2012 נחתם הסכם שכירות לתקופה נוספת של חמש שנים כאשר הסכם זה מבוסס על הסכם השכירות הראשון. הסכם השכירות משנת 2012 צורף כנספח ב' לכתב ההגנה. לאחר פטירת המנוח בשנת 2015 הועבר ניהול המבנה בו מצוי המושכר למנהל עזבונו שהמשיך וחידש את הסכם השכירות משנת 2012 בכל פעם לתקופה של שישה חודשים. לטענת הנתבעת, זו ביקשה ממנהל העזבון לשוב ולחדש את הסכם השכירות לחמש שנים נוספות אך הוסבר לה כי אין באפשרותו לעשות כן אלא לתקופת ניהול העיזבון בלבד.

16. לטענת הנתבעת, ביום 11.2.2018 נחתם הסכם השכירות משנת 2018 עם מנהל העיזבון ולקראת תום תקופת השכירות על פיו, ביקשה הנתבעת לשוב ולחדש את הסכם השכירות אולם אז פנה בן זוגה של התובעת מר ברק, הודיע לנתבעת כי הוא מייצג את התובעת והסכים להאריך את הסכם השכירות לשנה אחת בלבד. לטענת נציגי הנתבעת, הנוהג הוא לשכירות ארוכה יותר בנכס מסחרי וכי נדרשת לה תקופה ארוכה יותר לאתר ולהכשיר מיקום חדש למסעדה כאשר שינוי מהותי כזה דורש הוצאות הנאמדות במיליוני שקלים שהנתבעת לא צפתה הואיל והסתמכה על מערכת היחסים הטובה והארוכה בין הצדדים. לטענת הנתבעת, התובעת לא טוענת כי המבנה נדרש לה או שניתן היתר בניה או שהמבנה נמכר אלא פשוט נטען כי מר ברק אינו מכיר את הנתבעת.

17. לטענת הנתבעת, התובעת מנצלת את העובדה כי הנתבעת עושה שימוש במושכר שנים ארוכות ומחזיקה אותה כבת ערובה להסכים לדרישותיה הסחטניות. משכך, לטענת הנתבעת, התובעת סירבה להאריך את תקופת השכירות ודרשה שהנתבעת תחתום על תוספת להסכם השכירות הקיים אשר משנה באופן מהותי לטענת הנתבעת את הסכמי השכירות שנחתמו במהלך השנים.

לטענת הנתבעת, התובעת לא ויתרה על התנאי של תשלום דמי שכירות לפי סך של 4 ₪ לדולר ארה"ב כפי שהיה נהוג בהסכמי השכירות הקודמים, דרשה שהנתבעת תשיב את המבנה לקדמותו בתום תקופת השכירות, דרשה תוספת של 200,000 ₪ לסכום הערבויות האישיות והגדירה את הסכם השכירות משנת 2018 כהסכם השכירות המקורי והתעלמה מהשנים הארוכות בהן הנתבעת עושה שימוש במבנה, מתוך ניסיון לאלץ את הנתבעת לחתום על עובדות שקריות.

18. לטענת הנתבעת בשלב זה, מר ברק ניתק קשר עם הנתבעת כשהמו"מ היה נתון לתכתיבי התובעת בלבד שהייתה נעלמת לפרקי זמן ארוכים ולפתע שולחת דרישת פינוי. לאחר שנותק הקשר עם הנתבעת סברה היא כי יכולה להמשיך בשימוש בנכס ואף המשיכה להפקיד את ההמחאות עבור דמי השכירות. עוד טענה הנתבעת כי החל ממועד פטירת המנוח חדלה התובעת לבצע עבודות תחזוקה במבנה כפי שהיה נהוג מזה שנים.

19. לטענת הנתבעת, ביום 17.6.2019 לאחר שפנתה לייצוג משפטי, פנתה לתובעת ודרשה תיקון ליקויים והתובעת השיבה לה באמצעות בא כוחה כי לנתבעת אין כל זכות במבנה ודרש שתחתום על תוספת להסכם השכירות משנת 2018. החל מאותו מועד התקיים משא ומתן בין הצדדים תוך התנהלות דורסנית של התובעת, דחיית השינויים שהתבקשו על ידי הנתבעת ביחס לתוספת להסכם השכירות ובפרט, לעניין ההגדרה לגבי הסכם



השכירות המקורי. לטענת הנתבעת, על אף שסוכם על תקופת שכירות נוספת של שלוש שנים, התגלה לה כי התובעת התכוונה לכך רטרואקטיבית, כלומר, מאז שהסתיים הסכם השכירות עם מנהל העיזבון, כשלמעשה נותרה לנתבעת שנת שכירות אחת. משכך פנתה ב"כ הנתבעת ביום 25.12.2019 במכתב לב"כ התובעת (נספח ד' לכתב ההגנה) וביקשה לקיים פגישה אשר התקיימה ביום 9.1.2020 ולאחריה חודש המו"מ בין הצדדים.

20. לטענת הנתבעת, לאחר חודשים ארוכים של ניהול משא ומתן הגיעו הצדדים להסכמות לפיהן (1) תקופת השכירות תוארך לשלוש שנים ורק בשנה השלישית וכלל שהתובעת תקבל היתר בנייה או תמכור זכויותיה במבנה, תהא רשאית לדרוש את פינוי המבנה בהודעה מראש בת שישה חודשים; (2) הסכמה על גובה דמי השכירות לכל שנת שכירות ואף להצמדה לדולר ארה"ב; (3) הסכמה על סכום נוסף בסך ₪ 60,000 שישולם בשני מועדים; (4) הסכמה למתן שטר חוב בסך 600,000 ש"ח וערבות בנקאית בסכום בשקלים השווה ל- 22,000 דולר ארה"ב. לגרסת הנתבעת בכתב ההגנה נוכח מגפת הקורונה, פנתה הנתבעת לתובעת וביקשה לשנות את תנאי הערבות הבנקאית לחצי מסכומה ולהוסיף סך של 100,000 ₪ לסכומי הערבויות האישיות, אולם התובעת דחתה את בקשתה וכן בקשות נוספות ביחס לתשלומים וקיצוזים שנעשו באותה העת בין הצדדים. באותו שלב הודיעה התובעת שהמו"מ הסתיים ושעל הנתבעת לפנות את הנכס (נספח 8 לכתב התביעה). ביום 27.10.2020 השיבה הנתבעת כי היא דוחה את דרישת הפינוי ויום לאחר מכן ב"כ התובעת החדש שב ודרש מהנתבעת את פינוי הנכס. לאחר מכן ב"כ הנתבעת דחתה את דרישת הפינוי והציעה לשוב למו"מ (נספח 11 לכתב התביעה).

21. לטענת הנתבעת, ביום 23.11.2020 לאחר מכתב הנתבעת האמור ולאחר שיחות טלפוניות בין באי כוח הצדדים, העביר ב"כ התובעת לב"כ הנתבעת טיוטה נוספת של התוספת להסכם השכירות. לטיוטה זו הועברו הערות ביום 26.11.2020 - נספח ז' לכתב ההגנה (להלן: "**טיוטת התוספת**"). לטענת הנתבעת, על אף שהיא הסכימה לכל הדרישות של התובעת, ביום 7.1.2021 הודיע ב"כ התובעת כי התובעת מסרבת לכל שינוי בתוספת. טרם הגשת התביעה נעשה ניסיון נוסף להגיע להסכמות, אולם לא צלח מאחר שמר ברק דרש הפרשי דמי שכירות בזמן שהמסעדה הייתה סגורה וכן את השבת המבנה לקדמותו בתום תקופת השכירות.

22. לאור התנהלות התובעת לא היה לנתבעת מנוס אלא להגיש את תביעת איפוף ההסכמות שהושגו בין הצדדים במהלך המו"מ ורק לאחר מכן וכתגובה לה, הגישה התובעת את תביעת הפינוי.

23. לתמיכה בעובדות כתב ההגנה הוגש תצהירו של מר מיכאל איתן (להלן: "**מר איתן**"), אחד ממנהלי הנתבעת.

הדיון שהתקיים ביום 15.7.21 וסיכומיהם של הצדדים

24. ביום 15.7.21 התקיים דיון בתובענה במהלכו נשאלו באי כוח הצדדים שאלות על ידי בית המשפט והמצהירים מטעם הצדדים העידו ונחקרו בחקירה נגדית.

25. אציין כי בדיון נעשה מאמץ לקדם פשרה בין הצדדים ביחס למועד הפינוי אולם הוא לא נשא פרי.

26. הצדדים הגישו סיכומיהם בכתב.

27. לטענת התובעת בסיכומיה:



(א) על הנתבעת לפנות את הנכס הואיל ותקופת השכירות הסתיימה עוד בשנת 2018 והמשא ומתן שהתנהל בין הצדדים נכשל כשהנתבעת מסרבת להשלים עם כך ולפנות את הנכס כמחויב. לטענת התובעת, הנתבעת מבקשת לאכוף את הסכם השכירות משנת 2018 בשינויים שמעולם לא הוסכמו על ידי התובעת אשר הפגינה אורך רוח כלפי הנתבעת אשר ניצלה זאת וסירבה לפנות את המושכר;

(ב) הצדדים לא הגיעו להסכמות בנושאים רבים. כך, לא הגיעו להסכמה על גובה דמי השכירות כפי שעולה מטיטוט התוספת להסכם השכירות ואף מתביעת האכיפה שהגישה הנתבעת. לפיכך נותרה אי הסכמה ביחס לדחיית מועד עליית דמי השכירות וסירוב לשלם את התשלום החד פעמי בסך ₪ 60,000; הצדדים לא הגיעו להסכמה לגבי הביטחונות ומר איתן אף הודה בכך בחקירתו; הצדדים לא הגיעו להסכמה על דמי התחזוקה המהווים חלק מהתמורה החוזית והדבר עולה מטיטוט התוספת להסכם השכירות; הצדדים לא הגיעו להסכמה לגבי תחילת תוקף השכירות משהתובעת עמדה על כך שאם יחתם, הסכם זה ימשך ברצף ממועד סיום תקופת הסכם השכירות משנת 2018 אולם הנתבעת מחקה את מועד תקופת השכירות בטיטוט התוספת וצינה כי זו תהא מיום החתימה על הסכם השכירות החדש; הצדדים לא הגיעו להסכמה לגבי סיום מוקדם של תקופת השכירות. התובעת בתוספת להסכם השכירות ציינה כי תהא רשאית לדרוש פינוי מוקדם של הנתבעת במהלך שנת השכירות האחרונה בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת שישה חודשים בהתקיים אחד משני תנאים - התובעת הגישה או מתעתדת להגיש בקשה להיתר בנייה או שהתובעת הודיעה על כוונה למכור או להחכיר את זכויותיה בשטח או שהתקשרה בהסכם מכר או חכירה. מהתוספת להסכם השכירות כמו גם מכתב ההגנה עולה כי הנתבעת לא הסכימה לכך ודרשה לשנות תנאי זה כך שהתובעת תידרש לקבל היתר בנייה בפועל או למכור בפועל; הצדדים לא הגיעו להסכמה על המצב בו יוחזר הנכס בתום תקופת שכירות עתידית וניתן לראות זאת בטיטוט התוספת.

(ג) לטענת התובעת, לא ניתן להשלים פרטים חסרים ביחס לנושאים הספציפיים שבמחלוקת על ידי השלמה נורמטיבית מכוח הדין; בנוסף, יש לדחות את טענת ההסתמכות הואיל ולא ניתן להסתמך על כך שתנאי הסכם שכירות יחולו על הסכם שכירות חדש או כי דמי השכירות לא יועלו ובנוסף מדובר בהסכם שנכרת ל-4 חודשים מול מנהלי העזבון כל שהנתבעת יכולה היתה לצפות שתידרש לנהל מו"מ לגבי תנאי ההסכם. באשר לטענת ההתארגנות טוענת התובעת כי לנתבעת עמדו למעלה משלוש שנים להתארגן לפינוי.

28. לטענת הנתבעת בסיכומיה:

(א) הנתבעת הסתמכה על הסכמות בינה לבין אביה המנוח של התובעת וביצעה מכוחן השקעות במבנה המוערכות במיליוני שקלים. לאחר שהסתבר לנתבעת כי התובעת מבקשת לשנות את תנאי הסכם השכירות שחודש במשך שנים רבות וההתנהלות אינה עסקית נורמטיבית, הבינה שעליה לפנות את המבנה. אולם, הנתבעת שבה והבהירה לתובעת כי פינוי המסעדה דורש היערכות ארוכה ועלויות ניכרות.

(ב) גם זכות הקניין של התובעת אינה מצדיקה שלאחר 20 שנים ישונו הסכמות ללא מו"מ ותוך איום בפינוי מידי ומבלי לאפשר לנתבעת לפנות את המבנה בצורה מסודרת ובהתראה סבירה מראש. התובעת בחוסר תום לב, ללא סיבה הגיונית וסבירה ובמהלכו של אחד מהמשברים הגדולים בהיסטוריה, ניצלה את העובדה שהנתבעת עושה במבנה שימוש שנים רבות ואת הנזקים העלולים להיגרם לה בפינוי מידי והחליטה לסחוט את הנתבעת לשנות באופן מהותי את תנאי הסכמי השכירות הקודמים תוך הצבת אולטימטום וללא גמישות.



(ג) התובעת השתתתה עם הגשת תביעת הפינוי במשך 3 שנים והגישה אותה במפתיע רק לאחר שהוגשה תביעת האכיפה מטעם הנתבעת.

(ד) בין הצדדים נוהל מו"מ והושגו הסכמות מסחריות שיש בהן כדי להוות הסכם בין הצדדים ומשכך לתובעת אין כל עילה להגשת התביעה. כך, לטענת הנתבעת הושגה הסכמה על גובה דמי השכירות והתנאי של תשלום סכום חד פעמי בסך ₪ 60,000 לא הופיע בטיוטה הראשונה של התוספת, מה שמראה על ההתנהלות הסחטנית של התובעת במהלך המו"מ; השינוי היחיד היה לעניין מועדי תשלום דמי השכירות רטרואקטיבית. לפיכך, הנתבעת ביקשה להשיב את הנוסח הקודם ומשמדובר היה בהעלאת דמי שכירות בתקופה בה לא פעלה המסעדה נוכח מגפת הקורונה; הושגה הסכמה ביחס לביטחונות והערבות הבנקאית; ביחס לדמי התחזוקה נטען כי הנתבעת לא סירבה לתשלום אלא אך בכפוף להתחייבות התובעת לבצע את עבודות התחזוקה ו/או לשכור את שירותיה של חברת ניהול לצורך כך; ביחס לתקופת השכירות, זו נקבעה עד לחודש מאי 2023 ותנאי זה לא שונה; בנוגע לסיום מוקדם של תקופת השכירות, גם הוא לא הופיע בטיוטה הראשונה והוסף על ידי התובעת בהמשך על רקע משבר הקורונה; באשר להסכמות לעניין פינוי מוקדם, הרי שלטענת הנתבעת מדובר בניסוח לקוי על ידי ב"כ התובעת אשר דרש תיקון והבהרה אולם לא מדובר בנושא שבמחלוקת; ביחס לפינוי המושכר והשבתו טוענת הנתבעת כי עליה לפנות בהתאם להסכם השכירות שנחתם עם המנוח ועוד טוענת הנתבעת כי התובעת בעצמה טרם החליטה כיצד המבנה יושב לחזקתה וכי אין מדובר באי הסכמה אלא בעניין פרשני.

דין והכרעה

29. לאחר בחינת טענות הצדדים, העובדות, הראיות והדין הגעתי למסקנה לפיה דין התביעה להתקבל.

30. בהינתן אופי ההליך ובהתאם לתקנה 82 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 פסק הדין יהיה מנומק באופן תמציתי. טענות שלא זכו להתייחסות פרטנית שהינן בעיקר טענות במישור הכספי נמצאו על ידי כלא רלוונטיות להכרעה בתביעה שעניינה פינוי מושכר בה על בית המשפט להכריע בשאלה האם על הנתבעת לפנות את המושכר, האם לאו.

31. מקריאת כתבי הטענות והסיכומים ומשמיעת עדויות המצהירים עולה שאין מחלוקת שהסכם השכירות שנחתם בין הצדדים בשנת 2018 הסתיים ביום 30.6.2018, ושלאחר שהסתיים המשיכה הנתבעת להחזיק במושכר ולהשתמש בו וזאת במקביל לניהול משא ומתן לחתימת הסכם שכירות חדש.

32. אציין כי אינני נדרשת לשאלה האם הסכם השכירות משנת 2018 הוארך לתקופה מסוימת בהתנהגות (טענה שלא נטענה על ידי הנתבעת) או שמדובר ברשות שניתנה לנתבעת להחזיק במושכר, שהיא רשות הדירה (וגם זאת לא נטען) וזאת הואיל ובכל מקרה, גם אם מדובר בהסכמה בהתנהגות וגם אם מדובר ברשות שימוש הרי שבשני המצבים רשאי הבעלים של הנכס לסיים את השכירות או הרשות באמצעות מתן הודעה לצד השני זמן סביר מראש, כך על פי סעיף 19 לחוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971 וכך על פי הפסיקה לעניין רשות שימוש בנכס.

33. בירור המחלוקת שנותרה נוגע לשאלה האם המו"מ שנוהל לאחר שתקופת השכירות בהתאם להסכם השכירות משנת 2018 הסתיימה, התגבש לכדי הסכם מחייב. על מנת להכריע בשאלה זו על בית המשפט לבחון האם



הצדדים הגיעו להסכמות ברורות ביחס לתנאים המהותיים של השכירות, וזאת לאחר בחינת כלל המסמכים שצורפו לכתבי הטענות, שמיעת עדויות המצהירים ובשעה שצורפה לכתב ההגנה (נספח ז') התוספת להסכם המשקפת בכתב את המו"מ שנוהל בין הצדדים ושעל בסיסה, בין היתר, טוענת הנתבעת כי גובשו הסכמות מחייבות לאחר המו"מ שנוהל בין הצדדים. בחינה זו תיעשה על רקע הנסיבות הספציפיות של מקרה זה בו מדובר בנתבעת המחזיקה במושכר מאז שנת 2002.

34. לטענות התובעת כפי שנסקרו לעיל, המו"מ לא התגבש לכדי הסכם מחייב ואילו לטענות הנתבעת כפי שנסקרו לעיל, המו"מ התגבש להסכמות מחייבות ביחס לתנאים המהותיים וכל שנותר מתמצה במחלוקות פרשניות וניסוחים שיש לתקן.

לפני אפוא טענות סותרות ומנוגדות ממש. הנטל להוכיח שנכרת הסכם מחייב מוטל על הנתבעת. הסכם מחייב הוא הסכם שנכרת בדרך של הצעה וקיבול ותוך קיום יסודות גמירות הדעת והמסוימות. לטעמי, נטל זה לא הורם ואפרט.

35. גמירות דעת קיימת כאשר מתרחש מפגש רצונות בין הצדדים וקיום הסכמה הדדית ביניהם להתקשר בהסכם מחייב. המבחן לגמירת דעתם של הצדדים הינו מבחן אובייקטיבי הנלמד מאמות מידה חיצוניות, וכולל את נסיבות העניין, התנהגות הצדדים ואמירותיהם לפני ואחרי כתיבת המסמך וכן את תוכן המסמך עצמו (ראו: **גבריאלה שלו**, דיני חוזים - החלק הכללי, לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי (2005), עמ' 172-174). לעניין יסוד המסוימות, נפסק כי נדרש שהפרטים החיוניים והמהותיים בעסקה יהיו מוסכמים וכתובים (ע"א 649/73 קפולסקי נ' גני גולן בע"מ, פ"ד כח(2) 291, 296). אין חוזה יכול להתגבש אלא כאשר הצדדים מסכימים על מסגרתו ועל העניינים החיוניים והמהותיים שבו. עם השנים רוככה הדרישה בפסיקה, אשר הכירה בהסכם כבעל מסוימות מספקת גם כאשר לא ניתן היה למצוא בו את "התנאים החיוניים לעסקה", וזאת כאשר פרטים אלו ניתנים להשלמה לפי הוראות שבדין או לפי הנוהג (ע"א 692/86 בוטקובסקי נ' גת, פ"ד מד(1) 57, 66 (1989)). אולם, השלמה כאמור לא תיעשה כאשר בין הצדדים קיימת העדר הסכמה מפורשת או משתמעת לגבי אותם פרטים חסרים.

אבחן התקיימות יסודות אלה במקרה דנן תוך התייחסות לנסיבות העניין, התנהגות הצדדים ותוכן המסמכים.

36. מר ברק מטעם התובעת העיד כי טיוטת התוספת להסכם השכירות היא המשך של ההסכם שהסתיים ביוני 2018 ממנו יש רצף, וכי הסכם השכירות משנת 2018 הוא ההסכם אליו מתייחסת התוספת וכי לטעמו הנכס צריך להימסר חזרה כפי שהיה כתוב בהסכם האחרון משנת 2018. עוד העיד כי הנתבעת אינה יכולה לבוא בטענות ובדרישות שונות ביחס לתחזוקה מבלי לחתום על הסכם שכירות ולהסדיר מעמדה. כשנשאל מהי המניעה לחתום על הסכם השכירות הקודם בשינוי הסכומים והתאריכים השיב כי התובעת לא מסכימה לכך נוכח נושא הערבות הבנקאית, דמי השכירות, תקופת השכירות, הביטחונות, המיסים, דמי האחזקה, הביטוחים ועניינים נוספים. כשנשאל האם הגיוני שהסתמכות של 20 שנה של שכירות תסתיים בהודעה של "תחתמו או תצאו", השיב מר ברק כי משא ומתן של כמעט שלוש שנים, מתיש ארוך ומייגע שלא מוביל לשום מקום מראה ש"ניסיונו, עשינו, לא הצלחנו, זה לא חתונה קתולית".

37. מר איתן מטעם הנתבעת העיד כי אין היום הסכם שכירות תקף, שטיטת התוספת היתה מקובלת על הנתבעת אולם היו כמה דברים שהיו במחלוקות כמו הערבות הבנקאית. מר איתן בעדותו התייחס להסכמותיו עם אביה



המנוח של התובעת ולדבריו תמיד היתה הסכמה שהנכס יחזור כמו שהוא ושהוא לא יכול להחזיר משהו שלא קיבל. עוד העיד כי במו"מ שהתקיים מול מר ברק ביקש תקופת שכירות של 5 שנים והסכים בסופו של דבר ל-3 שנים כשהתחייב שאחרי 3 שנים ככל שהסכם יחודש והתובעת תקבל אישור בנייה, הוא מתחייב תוך חצי שנה עם אזהרה מראש לפנות. עוד העיד מר איתן כי הנתבעת משלמת דמי שכירות וכי שיק אחד של הנתבעת לא חולל.

38. בחינת טיטוט התוספת מעלה כי מראשיתה ועד סופה היו הצדדים חלוקים על נושאים מסוימים, חלקם מהותיים.

39. בכותרת טיטוט התוספת ובפתחה ניכר כי הצדדים חלוקים על ההסכם המקורי אליו מתייחסת טיטוט התוספת - האם להסכם משנת 2002 או שמא להסכם משנת 2018. ההסכם משנת 2002 לא צורף לכתבי הטענות. כך או כך, ניכר כי לנתבעת נושא זה היה חשוב נוכח טענותיה בהקשר זה. לעומת זאת, לתובעת היה חשוב להמשיך רצף הסכמי. מהדיון שהתקיים ומעדויות הצדדים עולה כי מחלוקת זו לא נפתרה עד ליום זה. אף ב"כ הנתבעת במהלך הדיון ציינה כי הנתבעת מבקשת לאכוף את הסכם השכירות שהיה קיים בשנת 2002 למעט תקופות השכירות.

40. בסעיף 3 לטיטוט התוספת ניכרת מחלוקת מהותית באשר לסיום תקופת השכירות. התובעת דרשה כי תהא רשאית לסיים את ההסכם בשנה האחרונה בהודעה של 6 חודשים מראש ובכתב וזאת בהתקיים אחד משני תנאים - (1) כוונה למכור הנכס או מכירה של הנכס; (2) התעתדות להגיש בקשה להיתר בנייה או הגשת בקשה להיתר בנייה. על פי הערות הנתבעת ניכר כי התנאים הללו ביחס לסיום השכירות על ידי התובעת אינם מקובלים עליה. לדידי לא מדובר בעניין ניסוחי של מה בכך או בעניין טכני אלא בעניין מהותי הנוגע לתקופת השכירות וסיום מוקדם של הסכם השכירות נוכח רצון או כוונה של הבעלים של הנכס לממש את זכויותיו בנכס והטומנים בחובם פינוי מוקדם. מעדויות הצדדים ניכר כי מחלוקת זו לא באה אל סיומה עד ליום זה. אמנם מר איתן טען כי סיכם מול מר ברק כי אם יקבל אישור (היתר) בנייה אז הנתבעת מתחייבת בתוך חצי שנה לפנות, אולם, בהתאם לסעיף 3 לטיטוט התוספת ניכר כי התובעת ציינה ששני התנאים הם כוונה למכור או מכירה ו - הגשת בקשה להיתר בנייה או אם הנתבעת מתעתדת להגיש בקשה. גם בעדותו ציין מר ברק כי סיום תקופת השכירות לא הוסכם.

טענתו של מר איתן ביחס להסכמה בין הצדדים בעניין זה הינה טענה בעל פה כנגד מסמך בכתב בו צוין אחרת. בהתאם לכך אינני מוצאת לקבל גרסתו של מר איתן בהקשר זה שאינה עולה בקנה אחד עם הכתוב.

41. בסעיף 4 לטיטוט התוספת ניכרת מחלוקת באשר למועד תחילת תשלום דמי השכירות - האם מעת סיום הסכם 2018 או מעת חתימת טיטוט התוספת. מעדויות הצדדים לא עולה כי מחלוקת זו נפתרה.

42. בסעיף 5 לטיטוט התוספת ניכרת מחלוקת באשר לדמי התחזוקה, ואף הנתבעת בסיכומיה טוענת כי לא סירבה לתשלוםם אלא אך בכפוף להתחייבות התובעת לבצע את עבודות התחזוקה ו/או לשכור את שירותיה של חברת ניהול לצורך כך. הסכמה לתשלום בכפוף לתנאי מסוים שאינו מוסכם או נדון, הרי שהיא כלא הסכמה. כך או כך, מטיטוט התוספת עולה מחלוקת מפורשת בעניין זה משהפסקאות באשר לדמי התחזוקה נמחקו על ידי הנתבעת.



43. בסעיף 7 לטיוטת התוספת שעניינו שינויים ותוספות במושכר, ניכרת מחלוקת באשר לאופן השבת המושכר. מעדויות הצדדים בדיון עולה כי מחלוקת זו לא באה אל פתרונה.
44. ביחס לסעיף 9 לטיוטת התוספת שעניינו בטחונות אמנם לא ניכרים שינויים אולם מר איתן העיד כי נושא הערבות הבנקאית היתה במחלוקת ואף בכתב ההגנה נטען ביחס לעניין זה כי היה במחלוקת.
45. שוכנעתי, כי לאחר שהמו"מ בין הצדדים נוהל כשנתיים וחצי, מוצה הוא סופית בטיטת התוספת ממנה עולה בבירור כי הצדדים היו חלוקים בנושאים מהותיים כמו התנאים לסיום תקופת השכירות שהינם מבטאים את זכויותיה הקנייניות של התובעת כבעלים של הנכס, תשלום דמי התחזוקה, סכום הביטחונות, מועד תחילת ההסכם ותשלום דמי השכירות ועוד.
46. בנסיבות אלה לא מצאתי כי מתקיימת דרישת המסוימות ודרישת גמירות הדעת ולפיכך אין בידי לקבוע כי המו"מ השתכלל לכדי הסכם מחייב. לאחר שמוצה המו"מ, ניכר כי לתובעת לא הייתה כל כוונה להוסיף ולהתקשר עם הנתבעת ולכן דרשה פינויה.
47. בסופו של יום, לאחר משא ומתן ממושך - כשנתיים וחצי - בו המשיכה הנתבעת להחזיק בנכס, לא נחתם הסכם שכירות עם הנתבעת, גם לגישת העד מטעמה אשר טען כי "אין הסכם שכירות" וכי "היו כמה דברים שהיו במחלוקת".
48. הנתבעת טוענת עוד, כי התובעת ניצלה את העובדה שהנתבעת עושה שימוש במבנה שנים רבות ואת הנזקים העלולים להיגרם לה בפינוי מידי בחוסר תום לב וללא סיבה הגיונית וסבירה במהלכו של אחד המשברים הגדולים בהיסטוריה- מגפת הקורונה העולמית, על מנת לסחוט את הנתבעת לשנות באופן מהותי את תנאי הסכמי השכירות הקודמים. למעשה מדובר בטענת ניהול מו"מ בחוסר תום לב.
49. מעיון במסמכים שצורפו לכתבי הטענות עולה כי כבר ביום 25.7.2018 החלה התובעת לדרוש הסדרת החזקת הנתבעת בנכס או לחילופין פינויה מהנכס. בהמשך, נשלחה טיוטת תוספת להסכם השכירות. לאחר שלא הוסדר מעמד הנתבעת בנכס נשלח ביום 22.7.2019 מכתב מאת ב"כ התובעת בו צוין במפורש כי על הנתבעת להחליט האם מעוניינת להסדיר מעמדה בנכס או לפנותו לאלתר. גם במייל מיום 23.12.2019 נמסר לנתבעת כי אם לא תחתום על הסכם השכירות ולא תשלם את חובה לתובעת אזי נדרשת לסלק ידה לאלתר. כל האמור התרחש עוד טרם התפרצות מגפת הקורונה ולכן, אינני מוצאת כי התובעת ניצלה את תקופת הקורונה כדי לסחוט את הנתבעת להסכים לשינויים מהותיים בהסכם משהנתבעת עוד טרם תקופה זו לא הסכימה לחלק מהם.
50. באשר לטענת הנתבעת לעיתוי הגשת תביעת הפינוי, אינני זוקפת לחובת התובעת את העובדה שלא הגישה תביעת פינוי בראשית הדרך ואף לא במהלך ראשית התפרצות מגפת הקורונה, שכן נראה כי התובעת נאותה ליתן לנתבעת זמן ניכר לצורך ניהול המשא ומתן ולא נקטה בהליכי פינוי במשך זמן רב, מה שאפשר לנתבעת להמשיך ולהחזיק בנכס. מהמסמכים שצורפו לכתבי הטענות ניתן לראות כי הצדדים ניהלו משא ומתן ממושך במשך כשנתיים וחצי והנתבעת גילתה אורך רוח ביחס לפינוי. ניתן לראות כי גם לאחר שנשלחה כבר דרישת פינוילקראת סוף שנת 2020 התובעת המשיכה במשא ומתן עם הנתבעת ולא נקטה בהליך פינוי משהעבירה את טיוטת התוספת (נספח ז' לכתב ההגנה).



51. לסיכום, תקופת השכירות האחרונה - על יסוד ההסכם הכתוב האחרון - בין התובעת לנתבעת באה על סיומה ביום 30.6.2018. מחומר הראיות עולה, כי התובעת לא השכירה לנתבעת את המושכר לתקופת שכירות נוספת. היא אמנם ניהלה משא ומתן מתקדם להמשך השכרת המושכר, אולם בסופו של יום - לא גובשה הסכמה, לא בכתב ואף לא בעל-פה. טענות הנתבעת ביחס להסכמות הינן ברובן טענות בעל פה כנגד מסמך בכתב וככאלה משקלן נמוך. הבנה או הערכה כי התובעת מסכימה להמשיך ולהשכיר את המושכר לנתבעת או טענה לכך שנכח שכירות ארוכת טווח בעבר היה על התובעת לאפשר תקופת שכירות נוספת - כל אלו אינם באים בגדר הסכם מחייב.

מבחינה אובייקטיבית, לאחר בחינת טענות הצדדים, טיוטת התוספת וההתכתבויות בין הצדדים, עולה כי הסכם שכירות חדש לא נחתם וכי נותרו נושאים עיקריים ולא מועטים במחלוקת.

52. בנוסף, הנתבעת לא הצביעה על עילה משפטית המקימה לה זכות להמשיך ולהשכיר את הנכס בהתאם לתנאי השכירות המקוריים. ציפייה או רצון אינם מקימים זכות כזו ובעיקר באיזון מול זכות הקניין של הבעלים של הנכס.

הנתבעת בסיכומיה אף טוענת כי מבינה שעליה לפנות את המבנה אולם מעוניינת בשהות סבירה שתאפשר לה לפנות מבלי שייגרמו לה נזקים. זוהי טענה במישור הכספי ולא טענת הגנה מפני תביעת פינוי, כשיש לקחת בחשבון שמדובר בתקופה של כשנתיים וחצי במהלכה נוהל המשא ומתן בין הצדדים.

53. לפיכך, אין מנוס מלהורות על פינוי המושכר וחיוב הנתבעת למסור את החזקה במושכר לתובעת.

סוף דבר

54. התביעה מתקבלת.

55. נוכח תקופת החגים הקרובה, מצאתי שלא להורות על פינוי מידי אלא לאפשר פינוי הנכס עד ליום 31.10.21, כחודש לאחר תום החגים. בגין תקופה זו ישולמו דמי שימוש בהתאם לסכום הנקוב בהסכם השכירות משנת 2018, לא יאוחר מיום ה-1 לחודש בכל חודש.

56. לפיכך, ניתן בזאת צו המורה לנתבעת וכל מי מטעמה לפנות את הנכס המצוי בחלק מהמקרקעין הידועים כגוש 5033, חלקה 61 ברחוב יוסף ספיר 2 בראשון לציון ולהשיב את החזקה בו לתובעת, בהתאם להסכם השכירות משנת 2018 הוא הסכם השכירות האחרון שנחתם בין הצדדים, וזאת עד ליום 31.10.2021 בשעה 13:00.

57. בנסיבות העניין, הנתבעת תישא בהוצאות התובעת בסך 8,000 ₪ בתוספת אגרת המשפט בסך 654 ש"ח ושכר טרחת עורך דין בסך 12,000 ₪. הסכומים ישולמו בתוך 30 ימים מהיום.

58. זכות ערעור לבית המשפט המחוזי מרכז תוך 60 ימים ממועד המצאת פסק דין.

59. המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, כ"ד אלול תשפ"א, 01 ספטמבר 2021, בהעדר הצדדים.

