



ת"פ 71289/11/21 - מבוא חורון, מושב שיתופי של פועלי אגודת ישראל להתיישבות חקלאית בע"מ ח.פ. נגד ד.נ גנרטורים בע"מ ח.פ.

בית משפט השלום ברמלה

תפ"מ 71289-11-21 מבוא חורון מושב שיתופי של פועלי אגודת ישראל להתיישבות חק נ' ד.נ. גנרטורים בע"מ

בפני התובעת	כבוד השופט זיוון אלימי
נגד הנתבעת	
	מבוא חורון, מושב שיתופי של פועלי אגודת ישראל להתיישבות חקלאית בע"מ ח.פ.
	באמצעות ב"כ עדיאל דהן ואח'
	ד.נ גנרטורים בע"מ ח.פ.
	באמצעות ב"כ עו"ד איתי ברדה

פסק דין

פתח דבר

1. בפני תביעה לפינוי מושכר, אשר הוגשה בסדר דין מהיר, במסגרתה מבקשת התובעת להורות על פינויה של הנתבעת ממגרש בשטח של חצי דונם המצוי באזור התעסוקה במושב מבוא חורון, והשבת החזקה בו לידי התובעת.

עובדות מוסכמות

2. ביום 2.8.2017 נחתם בין הצדדים הסכם שכותרתו 'חוזה הרשאה' (להלן: "**ההסכם**"), במסגרתו שכרה הנתבעת מהתובעת מגרש בשטח של כחצי דונם באזור התעשייה מבוא חורון (להלן: "**המקרקעין**").
3. דמי השכירות החודשיים, כפי שנקבעו בסעיף ההגדרות ובסעיף 7 להסכם, עומדים על סך של 2,500 ש"ח בתוספת מע"מ.
4. תקופת השכירות על פי ההסכם נקבעה לשנה אחת, מיום 1.7.2017 עד יום 30.6.2017, מבלי שניתנה לנתבעת אפשרות ('אופציה') להאריך את תקופת השכירות מעבר למועד החוזי ללא הסכמה בכתב מצד התובעת (סעיף 3.2 להסכם).
5. אין מחלוקת שהנתבעת המשיכה להחזיק בקרקע, מבלי שנחתמו הסכם נוסף או תוספת להסכם הקיים, תוך שהיא ממשיכה לשלם את דמי השכירות.
6. מחודש נובמבר 2020 הפסיקה הנתבעת לשלם לתובעת את דמי השכירות (סעיף 13.2 בכתב התביעה ודברי ב"כ הנתבעת בעמוד 2 שורה 30 לפרוטוקול הדיון מיום 30.3.2022).



7. ביום 12.8.2021 שלחה התובעת לנתבעת הודעה על ביטול ההסכם ודרישה לפינוי המושכר (נספח 5 לכתב התביעה).

המחלוקות המצריכות הכרעה

8. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות מטעם הצדדים ושמעתי אותם ואת נציגיהם, אלו הן השאלות המצריכות הכרעה:

- א. האם לבית המשפט נתונה הסמכות העניינית לדון בתביעה.
- ב. האם הסכם ההרשאה מהווה הסכם שכירות, והאם ניתן היה להגיש את התביעה כתביעה לפינוי מושכר בהתאם להוראות תקנה 78(א)(2) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 (להלן: "התקנות").
- ג. האם בשל מורכבות התיק יש להעבירו למסלול רגיל.
- ד. האם הוכחת בעלות מהווה תנאי לקבלת סעד של פינוי.

דין והכרעה

סמכות עניינית

9. בסעיף 32 לכתב הגנתה טוענת הנתבעת כי לאור העובדה שהמקרקעין מהווים שטח צבאי ונמצאים בשטחי יהודה ושומרון, הרי שהסמכות העניינית לדון בתביעה נתונה לקצין הממונה. מעבר לאמירה זו לא הפנתה הנתבעת לכל מקור חוקי לטענתה.
10. ביום 22.3.2022 הגישה הנתבעת בקשה למתן החלטה בשאלת הסמכות העניינית לפני הדיון בתיק, ובעקבותיה ביקשתי מהנתבעת לפרט את טענתה זו.
11. בתגובתה מאותו יום חזרה הנתבעת על הטענה אשר פורטה בכתב הגנתה. הנתבעת חזרה גם על הטענה המובאת בהרחבה בכתב הגנתה, לפיה התובעת לא הוכיחה את בעלותה במקרקעין, טענה אליה אתייחס בהמשך, אך איננה רלבנטית לשאלת הסמכות העניינית.
12. גם בדיון עצמו לא הציגה הנתבעת כל מקור חוקי לטענתה לפיה בית משפט זה נעדר סמכות עניינית לדון בתביעה.
13. עסקינן בתביעת פינוי הנוגעת לשימוש וחזקה במקרקעין. בהתאם להוראות סעיף 51(א)(3) לחוק בתי המשפט, תשמ"ד-1984, הסמכות העניינית לדון בתביעה שכזו נתונה לבית משפט השלום.
14. משכך, ומשלא עלה בידי הנתבעת להראות מדוע אין להחיל את הוראות סעיף 51(א)(3) לחוק כאמור, אני קובע כי הסמכות העניינית לדון בתביעה נתונה לבית משפט זה.

האם ההסכם מהווה הסכם שכירות

15. בסעיפים 20 ו-30 לכתב הגנתה טוענת הנתבעת כי ההסכם אינו הסכם שכירות כי אם הסכם הרשאה,



ובהתאם כי התובעת לא הייתה רשאית להגיש את תביעתה כתביעה לפינוי מושכר מכוח הוראות תקנה 78(א)(2) לתקנות.

16. גם טענה זו דינה להידחות.

17. סעיף 25(א) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 קובע כי:

"חובה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החובה ומנסיבות העניין, ואולם אם אומד דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החובה, יפורש החובה בהתאם ללשונו."

18. לאור הוראת החוק לעיל, נפסק בע"א 6412/16 עיריית באקה אל גרבייה נ' קל בנין בע"מ ואח' (פורסם בנבו), בפסקה 23 לפסק הדין:

"לשון החובה היא נקודת המוצא בכל הליך פרשני. במובן זה, ככל שלשון החובה ברורה וחד משמעית וניתן ללמוד ממנה בבירור על אומד דעתם של הצדדים בעת כריתת החובה, יש לתת לה את הבכורה במלאכת הפרשנות."

19. בעניינו, עיון בהסכם מלמד כי מלבד כותרת המסמך, מדובר בהסכם שכירות לכל דבר ועניין, באשר כל תנאיו וכל הוראותיו תואמים הסכם שכירות מסחרי סטנדרטי.

גם המונחים בהסכם זהים לאלו של הסכם שכירות (השוכר, המשכיר, המושכר, תחילת השכירות, תקופת השכירות, מטרת השכירות, דמי השכירות, וכן הלאה לאורך כל ההסכם).

למעשה גם הנתבעת מציינת בכתב הגנתה כי ביום 2.8.2017 נחתם הסכם לפיו הנתבעת **שוכרת** מהתובעת את המגרש (סעיף 38 לכתב ההגנה).

בפועל, מלבד כותרת ההסכם מדובר בהסכם שכירות לכל דבר ועניין, וכך יש להתייחס אליו.

20. משמדובר בהסכם שכירות, הרי שהתובעת רשאית להגיש את תביעתה בהתאם להוראות תקנה 78(א)(2) לתקנות.

העברת התביעה לסדר דין רגיל

21. בסעיפים 20-21 לכתב הגנתה טוענת הנתבעת כי בכל מקרה יש להעביר את התביעה לדין במסלול רגיל, ולא מהיר, וזאת לאור מורכבות ההליך ובהתאם להוראות תקנה 78(ג) לתקנות.

22. אינני סבור כי יש לכך הצדקה.

23. ככלל, ידונו בהליך מהיר של תביעה לפינוי מושכר הליכים שבהם אין מורכבות עובדתית או ראייתית מיוחדת, והיקף החקירות צפוי להיות מצומצם (רע"א (מחוזי ב"ש) 4022-05-17 **מאיה ל.ס. בע"מ נ' הלני השקעות ונדל"ן בע"מ** [פורסם ביום 28.5.17]).

24. לא בכדי מהווה תביעה לפינוי מושכר חלק מהפרק העוסק בדין מהיר, ונקבעו הוראות מיוחדות לדין בתביעה זו. טיבו של ההליך מחייב בירור מהיר, ועל כן נקבע בתקנות כי בתביעה לפינוי מושכר לא תתקיים ישיבת קדם משפט, וכי דיון בתביעה יתקיים לא יאוחר משלושים ימים ממועד הגשת כתב ההגנה האחרון (סעיפים 81(ד) ו- (ה) לתקנות בהתאמה).



25. סדר הדין של תביעה לפינוי מושכר נועד לבירור תביעות שאינן מורכבות, ובירורן צפוי להתקיים בישיבה אחת.
26. בענייננו אין מחלוקת כי הסכם השכירות נחתם על ידי הצדדים, כי תקופת השכירות החוזית הסתיימה עוד בשנת 2018 והוארכה מאז בעל פה, וכי הנתבעת הפסיקה לשלם את דמי השכירות מחודש נובמבר 2020, קרי לפני למעלה משנה וחצי.
27. נכון הוא כי התובעת טענה גם לעילת פינוי נוספת, מורכבת יותר להוכחה, ולפיה הנתבעת הקימה במקרקעין מבנה ללא קבלת הסכמת התובעת וללא קבלת היתר בנייה כדין (סעיף 13.1 לכתב התביעה), אך אינני סבור כי עובדה זו מצדיקה את העברת ההליך למסלול רגיל, באופן אשר יאריך את הדיון בו ללא כל צורך.
28. למעשה טענת ההגנה היחידה אותה מעלה הנתבעת במסגרת כתב הגנתה היא כי התובעת אינה זכאית לתבוע את פינוי המקרקעין מאחר ואינה בעליהם.
29. מדובר בטענה משפטית אשר ראוי וניתן להכריע בה במסגרת פסק הדין, הצדדים התייחסו אליה במסגרת כתבי טענותיהם, ולטעמי אין בה כדי להצדיק את העברת הדיון למסלול רגיל.
30. לפיכך אני קובע כי אין להעביר את התיק למסלול הרגיל.
- האם הוכחת בעלות על ידי המשכיר הוא תנאי לקבלת סעד של פינוי
31. משקבעתי כי לבית המשפט הסמכות העניינית לדון בתביעה, כי התובעת רשאית הייתה להגישה במסלול של דיון מהיר, וכי אין מקום להעביר את התיק למסלול רגיל, ובהתאם להוראות תקנות 81 ו-82 לתקנות, בשלה העת למתן פסק הדין בתיק.
32. כאמור, טענת ההגנה העניינית היחידה של הנתבעת היא כי הוכחת בעלות במקרקעין מהווה תנאי לקבלת סעד של פינוי, וזאת לאור הוראות סעיף 16 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"), הקובע כי רק בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם יכול לדרוש את מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין.
33. הנתבעת טוענת כי משלא הוכחה בעלותה של התובעת המקרקעין, היא אינה יכולה לתבוע את פינויים מהנתבעת.
34. ראשית יובהר, כי גם סעיף 16 לחוק המקרקעין אינו מחייב הוכחת בעלות דווקא, וגם מי שזכאי להחזיק בהם רשאי לתבוע את פינויים ממי שמחזיק בהם שלא כדין.
- כך שהתובעת אינה צריכה להוכיח את בעלותה במקרקעין, אלא את זכותה להחזיק בהם.
35. אך במקרה דנן גם זאת אינו נדרש. הנה כי כן, עצם קבלת החזקה במקרקעין והחזקה עצמה בהם על ידי הנתבעת, יונקים מזכויותיה של התובעת במקרקעין.
- כלל ידוע הוא כי אין אדם יכול להחזיק במקרקעין מכוח הענקה מאדם מסוים, ובמקביל לכפור בזכותו של אותו אדם להחזיק במקרקעין.
36. הלכה זו נקבעה עוד בע"א 350/75 **ניסים נ' פאשה**, פ"ד (1) 99, בעמ' 104, מפי כב' השופט ויתקון:



"הרי זה עקרון הידוע בדיני חכירה, והוא בעל תחולה כללית, שאין אדם יכול להחזיק בנכס מכוח הענקה מפלוני ויחד עם זאת לכפור בזכותו של פלוני להעניק לו את הנכס. כלפי המעניק מנוע המוענק מלכפור בזכותו ולטעון לזכות צד שלישי. כיון שכך, לא הייתי חושב שלפני הנתבע פתוחה הטענה, שאמנם העביר לו התובע את רשותו או העניק לו רשות-משנה או מסר לו את החזקה, אך לא היה רשאי לעשות כן לפי החוק או לפי תנאי הרשיון שלו. זוהי טענה שהעיריה רשאית לעורר, אך לא אותו אדם החי מפי אותה העברה, הענקה או מסירה."

וראו גם את דברי כב' השופט זמיר בע"א 18/91 **אוחנה נ' עיריית בת ים** (19.11.1996) (פורסם בנבו):

"**המערער טוען, כנגד החיוב בדמי שימוש, כי המשיבה לא הוכיחה, אפילו לא לכאורה, כי יש לה זכות בשטח. זאת טענה תמוהה, בשלב זה, לאחר שהמערער חתם על ההסכם עם המשיבה. מכל מקום, עילת התביעה של המשיבה מתבססת על החוזה עם המערער, והמערער, משעה שחתם על חוזה זה, מנוע מלכפור בזכותה של המשיבה בשטח.**" (שם, בפסקה 5 לפסק הדין).

37. על הלכה זו חזרו בתי המשפט שוב ושוב, תוך שהם דוחים טענות של שוכרים או בני רשות להיעדר זכויות של המשכיר או מעניק הרשות במקרקעין.
38. מכאן שדין טענת הנתבעת לפיה על התובעת להוכיח את זכויותיה במקרקעין להידחות.
39. משעה שהנתבעת מחזיקה במקרקעין מכוח הסכם השכירות עם התובעת, הרי שהיא מושתקת מלהעלות כל טענה שהיא בנוגע לעצם זכויותיה של התובעת, מעניקת החזקה, במקרקעין.
40. משוהי, כאמור, טענת ההגנה היחידה של הנתבעת, הרי שדין התביעה להתקבל.

הוצאות ושכר טרחת עו"ד

41. משזכתה בתביעתה, ובהתאם להוראות תקנה 153 לתקנות, זכאית התובעת לפסיקת שכר טרחת עורך דין לטובתה.
42. לאחר ששקלתי את השיקולים הרלבנטיים השונים, לרבות הטענות אשר הועלו על ידי הצדדים, כתבי הטענות אשר הוגשו בתיק, והעובדה כי בתיק זה התקיים דיון אחד בלבד, ותוך התחשבות בכללי לשכת עורכי הדין (התעריף המינימלי המומלץ), תש"ס-2000, אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעת שכר טרחת עורך דין בסך כולל של 10,000 ש"ח.
43. בנוסף זכאית התובעת להחזר אגרת המשפט אשר שולמה על ידה בסך של 654 ש"ח.

סוף דבר

התביעה מתקבלת.



על הנתבעת וכל מי מטעמה לפנות עד יום 30.6.2022 את 'המושכר' כהגדרתו בסעיף ההגדרות בהסכם ההרשאה אשר נחתם בין הצדדים ביום 2.8.2017 וצורף לכתב התביעה כנספח 1, ולמסור את החזקה בו לידי התובעת כשהוא ריק מכל אדם וחפץ השייכים לנתבעת.

הנתבעת תשלם לתובעת הוצאות ושכר טרחת עו"ד בסך כולל של 10,654 ש"ח, אשר ישולם תוך 30 יום מהיום אחרת יישא הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום ועד למועד התשלום בפועל.

המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים.

זכות ערעור כחוק.

ניתן היום, כ"ח אייר תשפ"ב, 29 מאי 2022, בהעדר הצדדים.