

ת"פ 39944/04/23 - משה בס ובניו מוסך עלית (1985) בע"מ, עלית תחנת דלק ושרותי סיכה בעמ ע"י נגד "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ ע"י

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

תפ"מ 39944-04-23 משה בס ובניו מוסך עלית (1985) בע"מ ואח' נ' "דלק" חברת הדלק
הישראלית בע"מ

לפני כבוד השופטת הבכירה רונית פינצ'וק-אלט
תובעים: 1. משה בס ובניו מוסך עלית (1985) בע"מ
2. עלית תחנת דלק ושרותי סיכה בעמ ע"י ב"כ עו"ד יורם
אבירם
נגד
נתבעת "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ ע"י ב"כ עו"ד ברוך
שטיימן

פסק דין

לפניי תביעה לפינוי מושכר בהתאם לתקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן: "התקנות").

רקע

1. התובעת 2 רשומה בהתאם להערת אזהרה כבעלת זכויות בגוש 6109 חלקה 18 המצויה ברחוב ז'בוטינסקי 4 ר"ג (להלן: "המקרקעין") עליו בנויה תחנת דלק ומבנה מסחרי קטן המשמש לשירותך דרך.
2. התובעת העבירה את זכויותיה להחזקת והפעלת המקרקעין לתובעת 1 משה בס ובניו מוסך עלית בע"מ (להלן: "הנתבעת"), אשר מחזיקה מזה עשרות שנים באופן בלעדי במקרקעין ובכל הבנוי והנטוע במקרקעין. מניות התובעת מוחזקות בידי התובעת 2. מנהלי שתי החברות הם האחים דורון בס (להלן: "דורון") ועודד בס (להלן: "עודד").
3. הנתבעת, דלק - חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן: "הנתבעת"), היא חברה המפעילה תחנות דלק ובכלל זה מפעילה תחנת דלק במקרקעין מושא התביעה (להלן: "התחנה"). הנתבעת מפעילה את התחנה מזה עשרות שנים.

4. ביום 25.5.11 נחתם הסכם שכירות בין התובעת לבין הנתבעת להשכרת שטח תחנת הדלק והמבנה המסחרי (להלן: "המושכר"). תקופת השכירות הועמדה על 5 חצי שנים עד ליום 31.3.17.
5. בסעיף 18.1 להסכם נקבע כי "**בתום תקופת השכירות מתחייבת השוכרת להחזיר את החזקה בשטח התחנה למשכיר, כשהתחנה פנויה מכל אדם וחפץ...**". בסעיף 24.4 להסכם נקבע שכל שינוי לחזה לא יהיה תקף אלא אם ייערך בכתב ויחתם ע"י הצדדים.
6. ביום 1.4.16 חתמו הצדדים על מסמך "עקרונות להסכם" (להלן: "**ההסכם הנוסף**"), נספח 4 לכתב התביעה) לפיו תקופת ההסכם תהיה ל-7 שנים, קרי עד ליום 31.3.23, תוך שלנתבעת ניתנה אופציה להאריך את ההסכם ב-3 שנים נוספות (להלן: "**תקופת האופציה**").
7. ביום 2.7.18 חתמו הצדדים על הסכם הלוואה, לפיו הנתבעת העמידה לתובעת הלוואה בסך 500,000 ₪ בהלוואה נושאת ריבית שנתית של פריים + 2% בתוספת מע"מ על הריבית (להלן: "**הסכם הלוואה**"), נספח 10 לכתב התביעה).
8. עפ"י הסכם הלוואה, מועד פירעון הלוואה יהיה לא יאוחר מ-14 ימים ממועד קבלת היתר בניה לביצוע השיפוץ בתחנה, או בתום תקופת הסכם השכירות - לפי המוקדם מבניהם.
9. ביום 5.3.23 שלחה הנתבעת מכתב לתובעת ובו הודיעה: "**... הנו מתכבדים להודיעכם שאנו לא מעוניינים לממש את האופציה ומשכך, תבוא לסיומה תקופת השכירות שלנו בתחנה ביום 31.3.23 ואנו נדאג להשיב את החזקה בה לידיכם במועד האמור**". הנתבעת הוסיפה: "**מבלי לגרוע מהאמור לעיל, נשמח להיפגש ולדון על כל מתווה אפשרי תחת הסכם מסחרי חדש**" (להלן: "**הודעת סיום ההתקשרות**"), נספח 4 לכתב התביעה).
10. בעקבות הודעת סיום ההתקשרות ניהלה התובעת מו"מ להשכרת התחנה לחברת סד"ש (סוכני דלק ושמנים בע"מ; להלן: "**סד"ש**"), וביום 30.3.23 נכרת הסכם בין התובעת לבין סד"ש.
11. ביום 27.3.23 שלחה הנתבעת לתובעת מכתב בנדון: "**בקשה לפרעון הלוואה מיום 2.7.2018**" בו נכתב:
- "5. לאור הצעתכם כי דלק תמשיך להפעיל את התחנה בתקופת האופציה, בדמי שכירות מופחתים, ולאור כך שחזרתם בכם מהסיכום לגבי דמי השכירות המופחתים בקופת האופציה, שסוכמו בין הצדדים על 130,000 ₪ בתוספת מע"מ, ובגין תוספת זו דלק אף העבירה לכם תוספת להסכם עקרונות ביום 27.3.2023. הנכם נדרשים בזאת להשיב את כספי הלוואה, הריבית והמע"מ על פי תנאי ההסכם, וזאת עד ליום 31.3.2023.

6. נכון למועד מכתבנו זה, סכום ההלוואה הנ"ל (בתוספת ריבית ומע"מ) הינו 612,906 ₪.

7. ככל וההלוואה לא תיפרע במועד הנקוב לעיל, דלק תממש את זכות להחזר ההלוואה ותמשיך להפעיל את התחנה בתקופת האופציה האמורה לעיל, ולקזז את כספי החזר ההלוואה, בסך של 30,000 ₪ בכל חודש עד לפירעון מלוא ההלוואה, וזאת לפני משורת הדין".

12. ביום 30.3.23 בשעה 13:55 (מועד בו לגרסת התובעת כבר נחתם ההסכם עם סד"ש) שלח ב"כ הנתבעת לב"כ התובעת הודעת וואטסאפ: "הי בהתאם למכתב מיום 27.3.23 של דלק למרשתך, דלק מממשת את האופציה"

13. הנתבעת לא פינתה את המושכר וביום 16.4.23 הודיעה שאין בכוונתה לפנות את המושכר וזאת בהתאם להודעותיה מיום 27.3.23 ומיום 30.3.30 בהם לטענתה הודיעה על מימוש תקופת האופציה.

14. בעקבות זאת ביום 23.4.23 הוגשה התובענה שלפניי.

עיקר טענות התובעות בכתב התביעה

15. בכתב התביעה נטען כי לאחר שהתובעת קיבלה את הודעת סיום ההתקשרות, התובעת ניהלה מו"מ עם מספר חברות נפט וביניהן עם חברת סד"ש (סוכני דלק ושמנים בע"מ להלן: "סד"ש") וקיבלה ממנה הצעה להפעיל את התחנה. גם הנתבעת הגישה לתובעת הצעה, אולם הצעתה של סד"ש הייתה גבוהה יותר ועל כן התובעת ביכרה את הצעתה של סד"ש וביום 30.3.23 כרתה עימה הסכם שכירות שתחילתו נקבעה ליום 1.4.23.

16. לטענת התובעת, לאחר שהמו"מ עם הנתבעת לא צלח, ועל מנת להפעיל לחץ פסול על התובעת כדי שתתקשר עם הנתבעת בהצעה נמוכה יותר מזו שהוצעה לתובעת על ידי סד"ש, הודיעה הנתבעת לתובעת ביום 27.3.23 שלשיטתה היא הלוותה לה סך של 500,000 ₪ והיא דורשת ממנה להשיב את הלוואה עד סוף חודש מרץ. כן הודיעה שככל שהתובעת לא תשיב לה את ההלוואה אזי הנתבעת תימנע מפינוי התחנה ותמשיך להפעיל אותה תוך קיזוז יתרת ההלוואה מדמי השכירות.

17. התובעת טוענת כי אין מדובר בהלוואה אלא במענק וכי לא חלה על התובעת כל חובה להחזירו לנתבעת סכום כלשהו הימנו.

18. ביום 30.3.23 נחתם הסכם שכירות בין התובעת לבין סד"ש שתחילתו ליום 1.4.23. באותו יום, לאחר שהתחוויר לנתבעת כי התובעת אינה מתכוונת להתקשר עמה בהסכם, ולאחר שכבר נחתם ההסכם בין

התובעת לסד"ש התקבל מסרון מאת ב"כ הנתבעת לב"כ התובעת לפיו הנתבעת מממשת את האופציה (אותה כבר הודיעה קודם לכן שאינה מממשת). התובעת השיבה במכתב מאותו יום (30.3.23) שהנתבעת כבר ויתרה על מימוש האופציה, כי אין מדובר בהלוואה אלא במענק, והוסיפה שהיא כבר חתמה על הסכם חדש מול סד"ש.

19. התובעת טוענת כי הסכם השכירות (ההסכם הנוסף) הגיע לכדי סיום ביום 31.3.23 לאור הודעתה של הנתבעת מיום 5.3.23 כי היא אינה מממשת את אופציה והואיל ולא נערך בין הצדדים הסכם נוסף.

20. לטענת התובעת, כחלק מתנאי ההסכם הנוסף, הנתבעת התחייבה לבצע שיפוץ ושדרוג של התחנה בסכום שלא יפחת מ-700,000 ₪ וככל שההשקעה תפחת מסכום זה, תשלם הנתבעת את ההפרש שבין עלות השיפוץ לסכום זה לתובעת. ביום 2.7.2018 מאחר והנתבעת לא הגישה את הבקשה להיתר בניה והבהירה לתובעת (ללא אסמכתאות) שהשקעותיה עד אותה עת הסתכמו ב-200,000 ₪, וכיוון שהיה עליה לשלם לתובעת את ההפרש בסך 500,000 ₪, נערך בין הצדדים הסכם שכונה "הסכם הלוואה" לפיו הלוותה הנתבעת לתובעת סך של 500,000 ₪. אולם, נקבע בסעיף 5 להסכם הלוואה כי מקום בו לא התקבל היתר בניה, והתר כזה לא התקבל, והשיפוץ לא יבוצע, אזי תמציא התובעת חשבונית מס כדין על קרן הלוואה והריבית ותהיה פטורה מהשבת הלוואה וכך היה. כלומר, התובעת הופטרה מהשבת הלוואה ובלבד שהוציאה לנתבעת חשבונית מס בגין הסכום שקיבלה.

21. נטען שההסכם הנוסף (נספח 4 לכתב התביעה) נערך בכתב יד ונקבע בו שבאי כוח הצדדים ידאגו לשלב את הסעיפים של ההסכם הנוסף בהסכם הראשי, אולם דבר זה לא נעשה והצדדים פעלו עד לסיום ההתקשרות עפ"י הוראות ההסכם הראשי וההסכם הנוסף. רק לאחר מכן, נמלכה הנתבעת בדעתה והודיעה שמאחר שהיא הלוותה לתובעת 500,000 ₪ ואלה לא הושבו, בדעתה להחזיק בתחנה מבלי לפנותה על מנת להשיב לעצמה את הלוואה.

22. במענה לטענה זו התובעת משיבה בשלושה: **(א)** עפ"י הסכם הלוואה נקבע במפורש שאם לא יתקבל היתר בניה - שאכן לא התקבל - אזי תהא התובעת פטורה מהשבת הלוואה ועליה ליתן לנתבעת חשבונית - שאכן ניתנה. **(ב)** גם בהנחה שניתנה הלוואה ולא נפרעה ועל התובעת לפרעה, אין הדבר מקנה לנתבעת שום זכות להחזיק בכוח בנכס. **(ג)** אפילו הייתה הנתבעת רשאית להחזיק בתחנה, היא הודיעה באופן פורמאלי שאין היא מממשת את האופציה. הנתבעת לא הייתה רשאית לחזור בה מההודעה ובכך תם ונשלם עניין השכירות והחזקת הנתבעת בתחנה.

23. נטען כי לא יכול להיות חולק שהסכם השכירות מול הנתבעת הגיע לסיומו ביום 31.3.23 נוכח הודעת סיום ההתקשרות מיום 5.3.23.

24. אשר על כן התובעת עתרה לפינוי המושכר וסילוק ידה של הנתבעת מהמושכר.

עיקר טענות הנתבעת בכתב ההגנה

25. בכתב ההגנה נטען הנתבעת מפעילה את התחנה בעצמה או באמצעות מי מטעמה החל משנות ה-50 של המאה הקודמת.

26. נטען כי האופציה שניתנה לנתבעת איננה נוקבת במועד או בדרך ספציפית למימושה.

27. נטען כי הנתבעת הודיעה לתובעת על אי מימוש האופציה וביקשה לנהל מו"מ לגבי התנאים המסחריים להמשך השכירות של התחנה על ידי הנתבעת. בנסיבות אלה הסכימה התובעת לניהול מו"מ עם הנתבעת לגבי גיבוש תנאים מסחריים חדשים להמשך תקופת השכירות. לאחר שמו"מ שהתקיים בין הצדדים סוכל התנאים המסחריים להארכת תקופת השכירות, אך אז חזרה בה התובעת מההסכמות שהושגו במסגרת המו"מ ולכן כבר ביום 27.3.23 הודיעה הנתבעת לתובעת כי היא מממשת את האופציה שניתנה לה בהסכם להארכת תקופת השכירות.

28. הנתבעת טוענת כי בנסיבות אלה תקופת השכירות שלה בתחנה הוארכה ב-3 שנים נוספות ולכן דין התביעה להידחות.

29. הנתבעת טוענת כי הצורך בעבודות נוצר בעקבות עבודות להקמת הרכבת התחתית במטרופולין תל אביב בסמוך לתחנת הדלק שכתוצאה מהן נוצרו בתחנה מפגעים בטיחותיים שמנעו את האפשרות להמשך הפעלת תחנת הדלק. לכן הודיעה הנתבעת לתובעת ביום 15.2.2016 כי בנסיבות שנוצרו לא תוכל הנתבעת להמשיך להפעיל את התחנה. בעקבות זאת הגישה התובעת בחודש מרץ 2016 לביהמ"ש המחוזי בתל אביב תובענה בת.א. 29822-03-16 בה ביקשה להורות לנתבעת להמשיך בהפעלת התחנה. בעקבות הגשת התביעה התנהל בין הצדדים מו"מ לפשרה וביום 4.4.2016 הגיעו להסכם פשרה בדבר השקעות של הנתבעת בתחנה להסרת המפגעים הבטיחותיים כנגד הארכת תקופת השכירות לתקופה של 7 שנים (עד יום 31.3.23), וכן ניתנה האופציה שאינה נוקבת במועד או בדרך ספציפית למימושה, להאריך את תקופת השכירות ב-3 שנים נוספות. עוד הוסכם כי לתובעת הזכות להביא את ההסכם לסיומו לאחר 7 שנים כנגד החזר השקעה יחסי ביחס לתקופת השכירות הנותרת. לאור ההסכם הגישו הצדדים לביהמ"ש המחוזי הודעה מוסכמת בדבר מחיקת התובענה.

30. הנתבעת טוענת כי ביום 25.10.16 הגישה בקשה להיתר. הבקשה אמנם נדחתה אך הנתבעת השקיעה בתחנת הדלק ובתשתיות כאמור לעיל.

31. נטען כי ביום 27.9.17 פנתה התובעת באמצעות דורון לנתבעת וביקשה לקבל הלוואה "עומדת" (תשלום ריבית בלבד) על סך 500,000 ₪ עד לסיום ההסכם. לאחר מו"מ נחתם ביום 2.7.2018 הסכם הלוואה על סך 500,000 ₪, כאשר הנתבעת התחייבה לבצע עבודות בינוי ולהשקיע בתחנה. היה ותבצע את

העבודות, תשיב לה התובעת את כספי ההלוואה בהתאם להסכם. כן נקבע כי הנתבעת רשאית לקזז מכל סכום שיהיה עליה לשלם לתובע מכל עילה שהיא את הסכומים שיגיעו לה מהתובעת על חשבון החזר ההלוואה.

32. הנתבעת פעלה עפ"י הקבוע בהסכם הנוסף מ-2016 וביצעה שיפוץ מקיף בתחנה בהיקף של 900,000 ₪. בין היתר ביצעה התאמות נגישות לאנשים עם מוגבלויות, שיפצה את מבנה התחנה והחנות, טיפלה בתשתיות הניקוז והשפכים, במכלי דלק שבתחנה, במשאבות דלק, בציוד לשמירה על איכות הסביבה ועוד.

33. שעה שהנתבעת עמדה במחויבותה, הרי שהתובעת מחויבת להשיב לידה את היקף ההשקעה בסך 500,000 ₪ כמתחייב בהסכם ההלוואה.

34. הנתבעת אינה מכחישה ששלחה את המכתב מיום 5.3.23 בעניין הודעת סיום ההתקשרות, אך היא גם הוסיפה במכתב שהיא מעוניינת בתנאים מסחריים חדשים להמשך שכירות התחנה. בנסיבות אלה הצדדים ניהלו מו"מ, התקיימו 3 פגישות ונוהלו שיחות טלפוניות ונציגי התובעת אף הציעו שהנתבעת תמשיך לשכור את התחנה בתקופת האופציה בדמי שכירות מופחתים.

35. הנתבעת הסכימה להצעת התובעת וביום 26.3.23 נפגשו הצדדים במסגרת "סבסטיאן" בהרצליה והגיעו להסכמה על תנאי ההסכם לרבות הארכת תקופת השכירות מיום 1.4.23 עד ליום 31.3.27, סוכם על גובה דמי השכירות וכן על הלוואה נוספת שתעניק הנתבעת בסך 200,000 ₪. הצדדים "לחצו יד", ברכו על המוגמר ואף התחבקו כך שהיה ברור שהכל סוכם.

36. נוכח ההסכמות, עוד באותו הערב ביקש דורון להעביר אליו נוסח של הסכם בו יועלו על הכתב ההסכמות אליהם הגיעו הצדדים (התכתבויות הצדדים נספחים 14-15 לכתב ההגנה). הנתבעת פעלה בהתאם והעבירה לו הסכם כתוב (נספח 16 לכתב ההגנה).

37. ביום 27.3.23, כלומר למחרת הפגישה והגעת הצדדים להבנות, ולאחר שנשלח נוסח ההסכם, או אז הודיע בס לנציג הנתבעת כי התובעת חוזרת בה מההסכמות. לכן כבר באותו היום (27.3.23) הודיעה הנתבעת לתובעת במכתב כי היא מממשת את האופציה, והוסיפה במכתבה דרישה להשבת ההלוואה וכי היא תקזז את החזר ההלוואה מדמי השכירות החודשיים שישולמו על ידה לתובעת בהתאם להסכם ההלוואה ככל ולא תושב ההלוואה (נספח 17 לכתב ההגנה).

38. ביום 30.3.23 ולמען הזהירות ובעקבות שיחה שהתנהלה בין ב"כ הנתבעת לב"כ התובעת במסגרתה הודיע ב"כ התובעת כי מתנהל מו"מ בין התובעת לבין סד"ש וכי הוחלפו טיוטות אך טרם נחתם חוזה, שלח ב"כ הנתבעת לב"כ התובעת את הודעת הוואטסאפ בשעה 13:55 בה הודיע כי למען הסר ספק הנתבעת ממשה את האופציה ולמען הזהירות נשלח גם המכתב באותו יום בשעה 14:25 שגם בו הודיעה הנתבעת על מימוש

האופציה.

39. ביום 30.3.23 בשעה 17:42 שלח ב"כ התובעת מכתב לנתבעת בה הודיעה כי התובעת חתמה על הסכם שכירות עם סד"ש, טענה כי הנתבעת חייבת לתובעת כספים וכי על הנתבעת לפנות את התחנה לא יאחר מיום 31.3.23 בחצות.

40. נטען כי הודעתה של הנתבעת בדבר אי מימוש האופציה הייתה מסויגת כאשר היה ברור לתובעת שהנתבעת מעוניינת בהמשך השכירות של התחנה בתקופת האופציה וכי המטרה במשלוח ההודעה הייתה על מנת לנהל מו"מ לגבי המשך השכירות, לכן גם הצדדים התדיינו לגבי שינוי התנאים המסחריים, והנתבעת הסכימה להצעה שהוצעה לה על ידי התובעת להמשך שכירות התחנה.

41. נטען כי הואיל וזכות האופציה שניתנה לנתבעת אינה תחומה בזמן ואין בה פירוט לגבי האופן בו תימסר הודעה על מימוש האופציה, אזי כל עוד ניתנה לתובעת הודעת הנתבעת על מימוש האופציה בטרם הסתיימה תקופת השכירות הרי שאופציה מומשה כדין. בנוסף, ככל שהתובעת מבקשת לפנות את הנתבעת מהתחנה הרי שעליה לפצות את הנתבעת בגין השקעותיה בתחנה.

דין והכרעה

42. לאחר עיון בטענות הצדדים, בעדויות ובחומר הראיות, הגעתי לכלל מסקנה כי דין התביעה להתקבל.

43. אין מחלוקת שהנתבעת החזיקה בזכות האופציה והייתה זכאית להאריך בשלוש שנים נוספות את ההסכם הנוסף משנת 2016, קרי עד לשנת 2026. אין גם מחלוקת שהנתבעת שלחה ביום 5.3.23 את הודעת סיום ההתקשרות.

44. הנתבעת טוענת כי הודעת סיום ההתקשרות הייתה מסויגת והשאירה מצד אחד פתח לאפשרות להתקשרות בהסכם חדש עם תנאים מסחריים חדשים ומשופרים, ומצד שני אפשרה חזרה מההודעה על סיום ההתקשרות ומימוש האופציה. התובעת טוענת כי ההודעה שמסרה הנתבעת הייתה חד משמעית ואין ממנה חזרה.

45. אני סבורה כי יש לדחות את טענת הנתבעת בדבר היותה של ההודעה בדבר סיום ההתקשרות מסויגת או כי הודעה זו הותירה פתח לאפשרות חזרה מההודעה.

46. מלשון הודעת הביטול עולה שההודעה על סיום ההתקשרות הייתה חד משמעית וללא שום סייגים: "**לאחר**

שבחנו את הנתונים הרלוונטיים, הננו מתכבדים להודיעכם שאנו לא מעוניינים לממש את האופציה, ומשכך, תבוא לסיימה תקופת השכירות שלנו בתחנה ביום 31.3.23". לא זו אף זו אלא שהנתבעת הודיעה מפורשות גם ש"אנו נדאג להשיב את החזקה בה לידכם במועד האמור".

47. מכתב סיום ההתקשרות נחתם ע"י נציג הנתבעת שהוא עו"ד בהכשרתו, ולאחר ייעוץ שקיבל ממשרד עוה"ד המייצג את הנתבעת. מכתב סיום ההתקשרות היה חד משמעי. לא נכתב בו 'בכוונתנו לנהל מו"מ בדבר תנאים מסחריים אולם אנו שומרים לעצמנו את הזכות לממש את האופציה', אלא ההיפך המוחלט. הודעה חד משמעית על סיום ההסכם ופינוי המושכר.

48. אופציה הנתונה לצד לחוזה מהווה זכות בעלת ערך כלכלי ומשפטי, ועניינה בכך שבעל זכות האופציה רשאי על דעתו בלבד, וללא קבלת הסכמת הצד שכנגד, להאריך או לא להאריך את ההסכם. משכך גם אין רלוונטיות לטענת הנתבעת בסיכומים בדבר אי מתן "קיבול" כלשהו מטעם התובעת להודעת הנתבעת בדבר סיום ההסכם. הודעה בדבר מימוש או אי מימוש אופציה אינה צריכה תגובה כלשהי מאת הצד שכנגד, ובמיוחד שבעניינינו התובעת לא הייתה צריכה לציין בפני הנתבעת כי עליה לפנות את התחנה במועד החוזי שכן הנתבעת עצמה היא שהבהירה במכתב סיום ההתקשרות כי תפנה את התחנה במועד.

49. לאור הודעתה המפורשת של הנתבעת שהיא אינה מממשת את האופציה ומפנה את המושכר, התובעת הייתה רשאית להיכנס למו"מ עם שוכרים פוטנציאליים שונים, וביניהם הנתבעת, ובמו"מ זה אין לנתבעת קדימות ביחס לשוכר פוטנציאלי אחר כלשהו.

50. דומה כי יש ממש בגרסת התובעת כי מתן הודעת סיום ההתקשרות בסמוך לתום תקופת ההסכם היווה טקטיקה של מו"מ ויצירת לחץ על התובעת לתת לנתבעת תנאים מסחריים משופרים, מתוך אמונה שהתובעת לא תקבל הצעה טובה יותר משוכרים פוטנציאליים אחרים ובתקופה כה קצרה שנותרה לה עד סיום תקופת ההסכם. כשנציג התובעת מסר לנציג הנתבעת על הצעתה של סד"ש שהייתה גבוהה יותר, התייחס לכך נציג הנתבעת בזלזול, מתוך אמונה שהתובעת לא באמת קיבלה הצעה טובה יותר. רק כשהתברר לנתבעת כי אכן כך הוא, ניסתה לחזור בה מהודעת הביטול וביקשה לממש את האופציה.

51. מכל מקום, זכותה של הנתבעת להודיע כי היא מממשת או לא מממשת את האופציה היא זכות חד פעמית, בין אם ממשה את האופציה ובין אם לא. לאחר שנתנה הודעה לכאן או לכאן, אין לנתבעת זכות לחזור בה מההודעה, שכאמור אינה צריכה קיבול כלשהו על ידי הצד שכנגד.

52. לפיכך, משהנתבעת נתנה הודעה מפורשת וברורה ובכתב בדבר אי מימוש האופציה, הסתיים "כוחה" להפעיל או לא להפעיל את האופציה והתובעת הייתה משוחררת מההסכם במועד סיומו ללא תקופת האופציה.

53. לאור זאת, בניגוד לטענת הנתבעת, ביחס לשאלת הפינוי של הנתבעת מהמושכר, אין רלוונטיות לשאלה של חיובים כאלה או אחרים בין הצדדים או לשאלה מתי בדיוק נחתם ההסכם בין התובעת לבין סד"ש ביחס להודעת הוואטסאפ מאת ב"כ הנתבעת. שאלת ההתחשבות שבין הצדדים, ואם מדובר בהלוואה שהנתבעת נתנה לתובעת או במענק, נסיבות עריכת הסכם ההלוואה ותוצאותיו יכולים להיות מושא להתדיינות אחרת בין הצדדים אולם, גם אם יתברר כי לתובעת חוב כלפי הנתבעת (ואינני קובעת כי כך הוא), הרי שאין בכך כדי "להחיות" את כוחה של הנתבעת להודיע על מימוש האופציה. כוחה זה הסתיים עם מתן הודעת סיום ההתקשרות.

54. למעלה מהצורך אוסיף כי ניסיונה של הנתבעת להודיע כי היא מממשת את האופציה ביום 27.3.23, מספר ימים לפני תום תקופתה ההסכם (31.3.23), מעבר להיותה נטולת תוקף בשל הודעת סיום ההתקשרות אלא שהיא אף ניתנה בחוסר תום לב, וודאי לאחר שכבר נתנה הודעה שאיננה מממשת את האופציה. אכן לא נקבע האופן והמועד למתן הודעת הנתבעת בדבר מימוש או אי מימוש האופציה אולם על צדדים לחוזה לנהוג בתום לב בהפעלת זכויותיהם עפ"י החוזה. עם זאת כאמור בעניינינו הנתבעת נתנה הודעת סיום ההתקשרות ובזאת ניטל כוחה להודיע על מימוש האופציה.

55. אשר ל"הסכמות" אליהן הגיעו הצדדים, ראשית, אין חולק כי כוונת הצדדים הייתה להתקשר בהסכם בכתב, ולא להסתפק בהסכם בע"פ. גם לפי גרסת הנתבעת דורון ביקש כי ישלח אליו נוסח חוזה והנתבעת שלחה נוסח חוזה (שלא נחתם). אין חולק שהנתבעת ידעה על המו"מ המתקדם שניהלה התובעת עם סד"ש. לא נטען וממילא לא הוכח שהתובעת התחייבה להפסיק את המו"מ עם סד"ש. מעבר לכך טענת הנתבעת (הגם שלא עליה השתיתה את הגנתה כנגד התביעה) כי הצדדים לחצו ידיים והתחבקו, שמבין השיטין עולה ממנה כאילו ההסכם היה גמור ורק נותר להעלותו על הכתב, אין בה ממש. אין חולק, והדבר עולה מעדויות שני הצדדים כי נוסח הטייטה שהנתבעת שלחה לתובעת למחרת הפגישה, לא היה מקובל על התובעת והיא זעמה בגינו, וכי בשלב הזה התובעת הייתה במו"מ מתקדם עם סד"ש (עמ' 20 לפרוטוקול). עודד העיד (עמ' 19 לפרוטוקול) כי בתום הפגישה הגיעו להסכמה "שהוא יוציא לנו הסכם שנראה. אבל זה לא, ההסכם שהוצא לא מה שסיכמנו". כן העיד כי בעקבות קבלת הטייטה הייתה שיחה בטונים גבוהים בין הצדדים. בעמ' 23 עודד העיד בעניין זה: **"ש: ב- 27 לחודש אתם מקבלים את ההצעה של דלק, את טייטת ההסכם ואז אתה מודיע או דורון... שאתם לא מקבלים את ההצעה. ת: כן, היה שיחה מאוד קשה. היו טונים גבוהים בשיחה. היו דיבורים, ש: שלך? כאילו גם אתה הייתה בשיחה? ת: גם אני הייתי. כן. ש: גם הייתה בשיחה. ת: ודורון מאוד כעס על ההצעה והכל, זה התפוצץ. כן. ש: כן, ואז כאשר זה התפוצץ, מודיע אסף בכתב ב- 27 למרץ, שדלק מממשת את האופציה ומקזזת את ההלוואה... זה המכתב שקיבלתם ב- 27 למרץ" ת. כן, קיבלנו מכתב שדלק תממש".**

56. דהיינו בפגישה לא סוכמו כל פרטי ההסכם ונותר רק לחתום עליו, והטייטה שהוצאה על ידי הנתבעת לא הייתה מקובלת על התובעת בלשון המעטה. בסיכומים מבקשת הנתבעת לטעון כי אי ההסכמה על טייטת ההסכם הייתה בעניין פעוט, חסר חשיבות או טכני, ולא כך הוא. מכל מקום, לא רק שהצדדים לא הגיעו להסכמה על טייטת ההסכם אלא שהיא הביאה לפיצוץ בין הצדדים.

57. לכאורה גם הנתבעת לא טוענת כי זכותה להישאר במושכר מבוססת על חוזה חדש שנכרת, אך למען הסר ספק אציין כי אין ספק שחוזה חדש לא נכרת בין הצדדים כמפורט לעיל.

58. בסיכומיה טוענת הנתבעת שמי שהיה פעיל במו"מ מהצד של התובעת כלפי הנתבעת, היה דורון, וכי למרות זאת התובעת בחרה להעיד את עודד ולא את דורון. לטענת הנתבעת מדובר בהימנעות מהבאת עד רלוונטי שצריכה להיזקף לחובתה.

59. מצאתי לנכון לדחות טענה זו. מהעדויות שלפני עולה כי האחים מנהלים את עסקה של התובעת ביחד, מעדכנים זה את זה בכל, ומקבלים את ההחלטות ביחד. עודד היה בקיא בפרטי העניין, נכח בפגישות, והיה שותף לקבלת ההחלטות ביחס להסכם עם הנתבעת. אין מדובר בעד שלא מצוי בפרטים בזמן אמת ולפיכך אין מדובר בהימנעות מהבאת עד. זאת ועוד מדובר בעד שעדותו עשתה עליו רושם מהימן, שנתן תשובות מיידיות ברורות וישירות לשאלות שעליהן נשאל. אוסיף כי אילו באמת סברה הנתבעת שחקירתו של דורון תיטיב איתה יכלה לבקש לחקור אותו שכן הוא נכח באולם בעת שמיעת הראיות.

60. את סיכומי החלה הנתבעת בטענה, לה הקדישה חלק ניכר מהסיכומים כי התביעה אינה מתאימה להליך מהיר של פינוי מושכר בשל כך שהתחנה נמצאת בהחזקת הנתבעת כ- 70 שנים לטענתה, בשל כך שבין הצדדים יש יחסים עסקיים לגבי תחנת הדלק ובשל כך שהנתבעת השקיעה מיליוני ₪ לאורך השנים בתחנה. משכך, עתרה כי ביהמ"ש יעביר את בירור התובענה לבירור בדיון רגיל בהתאם לתקנה 78(ג) לתקסד"א.

61. ראיתי לנכון לדחות את הטענה מכמה סיבות. אכן, עפ"י תקנה 78(ג) לתקנות : בית המשפט רשאי בכל עת להורות כי תביעה במסלול דיון מהיר תועבר למסלול דיון רגיל אם מצא כי היא אינה מתאימה להתנהל בדיון מהיר אולם, הגם שהסמכות במקרה מתאים קיימת בידי ביהמ"ש בכל עת, אין הדבר פוטר את בעל הדין מלהעלות את טענתו כנדרש ובמועד המוקדם האפשרי. אמנם הנתבעת טענה בסעיף 5.10 (בעמ' 7) לכתב ההגנה כי "בנסיבות המקרה דן התביעה איננה מתאימה לידון בהליך מהיר של פינוי מושכר" אלא שלאחר מכן שקטה על שמריה, ובתקופה שלאחר הגשת כתב ההגנה (23.5.23) ועד למועד בו התקיים דיון ההוכחות (26.6.23), ועל אף שביום 30.4.23 הוצא זימון לדיון הוכחות, לא הגישה הנתבעת בקשה להעביר את התובענה לדיון בסדר דין רגיל, כפי שעושים צדדים הסבורים שכך יש לעשות.

62. גם בפתח דיון ההוכחות לא טענה הנתבעת דבר בעניין זה, אלא לאחר שחקירתו של עודד הגיעה לעמ' 8 לפרוטוקול, שאז תוך כדי חקירה על עניינים כספיים בין הצדדים נטען ע"י ב"כ הנתבעת: "... זה מראה שלא מדובר על סכסוך פינוי רגיל אלא מדובר פה על סוגיות משפטיות שלטעמנו היה צריך להעביר את התיק הזה לסדר דין רגיל ולא לסדר דין רגיל של פינוי מושכר...".

63. התנהלות כזו שבה למעשה בסיכומים שמה הנתבעת משקל נכבד על טענה זו שאין חולק שכן הראוי להכריע בה לפני תחילת שמיעת הראיות, אינה בתום לב בהתחשב בכך שמדובר בתביעת פינוי מושכר, שהרי

היעתרות לבקשה זו, לאחר שנשמעו ראיות והוגשו סיכומים ותשובות לסיכומים, תשיב את ניהול ההליכים לתחילתם ובינתיים הנתבעת ממשיכה להחזיק במושכר.

64. עיקרו של דבר, שאיני מקבלת את טענת הנתבעת שהדיון אינו מתאים להידון בסדר הדין המיוחד לתביעות לפינוי מושכר. השאלה שעמדה בבסיסה של התובענה היא האם הנתבעת הפעילה כדין את זכותה לאופציה, שהרי אם לא הפעילה כדין את זכותה לממש את האופציה היא אינה רשאית להחזיק את המושכר. ניחא אם הנתבעת הייתה מודיעה כדין על מימוש האופציה והתובעת הייתה חולקת על כך, אך משהנתבעת עצמה הודיעה שהיא אינה חפצה באופציה, בכך תם עניין אחזקתה במושכר, וזאת ללא קשר להתחשבנות הכספית שבין הצדדים או למשך השנים שבהם החזיקה במושכר. כל אלה יידונו במסגרת המתאימה להם. אוסיף כי לא רק שהנתבעת לא הגישה כנדרש, לפני דיון ההוכחות בקשה להעברת הדיון לסדר דין רגיל, אלא שהיא גם לא פירטה את ההתחשבנות שבין הצדדים באופן שאותו הייתה מפרטת אילו הייתה סבורה שיתקיים דיון בהתחשבנות שבין הצדדים או שיש לקיים דיון כאמור, לא הגישה את הראיות הנדרשות לשם כך ולא זימנה עדים לשם כך. כל אחד מהצדדים הגיש תצהיר בתמיכה לכתב טענותיו ותו לא. בהתחשב במחלוקת מושא התובענה, לעדים ולראיות שהגישו הצדדים, סדר הדין של תביעות לפינוי מושכר, מתאים.

סוף דבר

65. התביעה מתקבלת.

66. הנתבעת תפנה את המושכר, ותשיב אותו לתובעות, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייכים לנתבעת או מי מטעמה, לא יאוחר מיום 15.1.23 בשעה 10:00.

67. הנתבעת תשלם לתובעות שכ"ט והוצאות בסך של 15,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום ועד למועד התשלום בפועל, וכן הוצאות אגרה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום התשלום על ידי התובעות ועד למועד התשלום על ידי הנתבעת.

ניתן היום, י"ב טבת תשפ"ד, 24 דצמבר 2023, בהעדר הצדדים.